

Geschäftsbericht 2018



Gutes Wohnen für alle!

Obersteiner
Baugenossenschaft eG

Gutes Wohnen für alle, preiswert und sicher!



Wohngebiet Heidensteil



Mainzer Straße 199 bis 205



Hohlstraße 79 bis 83



Inhalt

Die Obersteiner Baugenossenschaft auf einen Blick	4
Der Aufsichtsrat	5
Zusammensetzung der aktuellen Vertreterversammlung	6
Lagebericht	7
Angaben zum Unternehmen	7
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
Wohnungsmarktentwicklung	8
Modernisierung und Instandhaltung	9
Verwaltung/Personal	10
Mitgliederentwicklung	10
Vertreterversammlung	10
Ertragslage	11
Finanzlage	11
Vermögenslage	12-13
Risikomanagement	14
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	14
Ergänzende Angaben	14
Finanzinstrumente	14
Bilanz	16-17
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19-25

Bildnachweis

Bild Seite 15 „Geschäftsstelle der OBG und Wohngebiete Klotzbergstraße und Mainzer Straße“ Gunther Heyderich

Die Obersteiner Baugenossenschaft eG auf einen Blick

Anschrift	Mainzer Str. 203 55743 Idar-Oberstein Telefon: 06781/5000-0 Telefax: 06781/5000-55 Internet: www.obg-eg.de E-Mail: info@obg-eg.de
Aufsichtsrat	Bernd Reidenbach, Vorsitzender Thomas Meissner, stellv. Vorsitzender Heide Becker Birgit Cullmann Karl Heinz Frühauf Dirk Görlitz Dr. Christine Graf Simone Krämer Melitta Loch Andreas Meyer Thomas Späth Kurt Stauer
Vorstand	Bernd Stenzhorn Herbert Deyer

	2018	2017
Anzahl der Mitglieder	2.405	2.399
Geschäftsguthaben	1.819,8 T€	1.823,8 T€
Bilanzsumme	24.357,5 T€	24.026,4 T€
Jahresüberschuss	563,9 T€	901,3 T€
Bilanzgewinn	69,5 T€	69,5 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.832,3 T€	6.681,5 T€
Instandhaltungskosten (ohne Kosten Regiebetrieb)	1.377,7 T€	1.088,7 T€
Aktivierte Modernisierungskosten	1.080,6 T€	800,4 T€
Anzahl der Wohnungen	1.595	1.586
Anzahl der gewerblichen Einheiten	5	5
Anzahl der Garagen	368	369
Anzahl der Carports	5	5
Wohnfläche	100.039,27 m ²	99.981,79 m ²
Gewerbliche Fläche	935,89 m ²	935,89 m ²



Der Aufsichtsrat der Obersteiner Baugenossenschaft

Besetzung nach der Vertreterversammlung vom 21. Juni 2018 und der Aufsichtsratssitzung vom 16. Oktober 2018

Bernd Reidenbach, Vorsitzender
Thomas Meissner, stellv. Vorsitzender
Heide Becker, Schriftführerin
Birgit Cullmann
Karl Heinz Frühauf
Dirk Görlitz, stellv. Schriftführer
Dr. Christine Graf
Simone Krämer
Melitta Loch
Andreas Meyer
Thomas Späth
Kurt Stauer

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss

Andreas Meyer, Vorsitzender
Karl Heinz Frühauf
Dr. Christine Graf
Melitta Loch

Prüfungsausschuss

Thomas Späth, Vorsitzender
Kurt Stauer, stellv. Vorsitzender
Dirk Görlitz
Simone Krämer

Wohnungsausschuss

Dirk Görlitz, Vorsitzender
Heide Becker
Birgit Cullmann
Simone Krämer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2018 die ihm übertragenen Aufgaben nach Genossenschaftsgesetz und Satzung wahrgenommen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden die wesentlichen Belange der Genossenschaft beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die einzelnen Ausschüsse des Aufsichtsrates leisteten durch die Erarbeitung entsprechender Beschlussvorlagen wichtige Vorarbeit.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 21. Juni 2018 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2017, dem Lagebericht 2017 sowie dem Prüfungsbericht für das Jahr 2016 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß beraten und beschlossen worden. Die Vertreterversammlung hat auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand die Ausschüttung einer vierprozentigen Dividende beschlossen. Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder Simone Krämer, Andreas Meyer, Thomas Späth und Kurt Stauer wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 durch den Verband der Wohnungs- und Immo-

bilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf fand im September und Oktober 2018 statt. Der Prüfer bestätigte, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 69.655,69 als Dividende an die Mitglieder auszuschütten. Er empfiehlt der Vertreterversammlung den Bericht des Vorstandes anzunehmen, den Jahresabschluss 2018 festzustellen und den Gewinnverwendungsvorschlag zu genehmigen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtszeitraum geleistete Arbeit und ihren engagierten Einsatz.

Idar-Oberstein im Juli 2019

Bernd Reidenbach
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Die Vertreter der Obersteiner Baugenossenschaft

(Ergebnis der Wahlen zur Vertreterversammlung am 12. und 13. April 2018)

Name	Anschrift	Name	Anschrift
Andrea Amann	Friedrich-Ebert-Ring 36	Ulrike Kirsch	Heidensteil 28
Lothar Backes	Reichelsdell 5	Heiko Krämer	Bebelstr. 8
Anna Baumhardt	Bebelstr. 21	Ulrike Kruel	Am Wartehübel 10A
Inge Anita Becker	Klinkstr. 16	Peter Lautz	Turnhallenstr. 3
Mirko Bohrer	Heidensteil 34	Christian Lorenz	Königsberger Str. 6
Rolf Bohrer	Layenstr. 163	Heidi Mildenerberger	Bebelstr. 21
Anke Breckner	Weissborr 12	The Hoa Nguyen	Breslauer Str. 18
Christine Brömme	Saarring 2	Heinz Werner Pälzer	Frinkenstr. 48
Rolf Dieter Dalheimer	Reichelsdell 3	Rolf Pälzer	Heinzenwies 6
Philipp Deyer	Bebelstr. 59	Hermann Pees	Breslauer Str. 32
Ralf Dittus	Bebelstr. 9	Karl-Heinz Petry	Königsberger Str. 22
Jürgen Faller	Heidensteil 17	Werner Petry	Struthstr. 53
Margit Feldpausch	Weissborr 16	Siegfried Pokorny	Weissborr 10
Sabine Frühauf	Klotzbergstr. 3	Herbert Quint	Friedrich-Ebert-Ring 5
Rosemarie Fuhr	Oststr. 19a	Heinz Rauch	Breslauer Str. 62
Claudia Geminn	Bebelstr. 29	Andreas Sauer	Finsterheckstr. 17
Gabriele Gerhard	Heidensteil 50A	Eugen Schiefbahn jr.	Hohlstr. 97
Gabriele Golbs	Nordtorstr. 7	Gerhard Schneider	Am Kahlenberg 7
Marianne Göthner	Im Dom 50	Marianne Schneider	Bebelstr. 41
Sabine Göthner	Im Dom 50	Dieter Späth	Heidensteil 22
Karin Gottlieb	Frinkenstr. 9	Thorsten Stolz	Parkstr. 4, Bruchweiler
Sonja Gottlieb	Finsterheckstr. 19	Marlene Weber-Greiner	Bebelstr. 13
Christian Haspel	Hohlstr. 81	Traudel Weglinski	Heidensteil 20
Heinz Haspel	Hohlstr. 81	Bettina Weiche	Oststr. 14
Karl-Heinz Heinen	Oststr. 12	Sabine Welker	Finsterheckstr. 21
Gabriele Heinz	Bielweg 29	Beate Werle	Fallbachstr. 1
Jürgen Heyer	Jahnstr. 64	Ingrid Woschina	Breslauer Str. 60
Christiane Jäger	Finsterheckstr. 15	Sylvia Wystrach	Rechstr. 90
Volker Jäger	Finsterheckstr. 15	Sabine Zahor	Weissborr 12
Andreas Kaucher	Breslauer Str. 34	Susanne Zahor	Klotzbergstr. 9
Renate Kempa	Oststr. 19C		

Ersatzvertreter

Name	Anschrift	Name	Anschrift
Elke Hartmann	Saarring 16	Gert Sauer	Mainzer Str. 134
Hans Dieter Fuhr	Mainzer Str. 199	Ellenruth Rohlik	Saarring 5
Nina Herber	Herrsteiner Str. 12	Susanne Kollar	Heidensteil 9
Barbara Muth	Klotzbergstr. 9	Gudrun Kuhn	Saarring 6
Angelika Hartmann	Saarring 16		



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Angaben zum Unternehmen

Die Obersteiner Baugenossenschaft eG wurde am 14. August 1896 gegründet und hat ihren Sitz in Idar-Oberstein. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Bad Kreuznach unter der Nummer 10106 eingetragen.

Die aktuelle Satzung wurde am 29. Juni 2017 von der Vertreterversammlung beschlossen und am 13. Oktober 2017 im Genossenschaftsregister eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungs-

formen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen der Genossenschaft an anderen Unternehmen sind zulässig.

Die Genossenschaft wird nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Jahr 1989 als Vermietungsgenossenschaft geführt.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) wuchs die deutsche Wirtschaft im Jahr 2018 um 1,4 % (kalenderbereinigt: 1,5 %). Das Wirtschaftswachstum hat sich damit gegenüber dem Jahr 2017 ein wenig abgeschwächt. Damals lag das Wachstum noch bei 2,2 %. Die Experten gehen auch für das Jahr 2019 von einer weiteren Abschwächung des Wirtschaftswachstums aus. Über das Ausmaß dieser Konjunkturabschwächung herrscht allerdings Uneinigkeit unter den Ökonomen. Die Wachstumserwartungen für das Jahr 2019 bewegten sich zuletzt in einem Bereich von 0,5 bis 1 %.

Die Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen. Die protektionistische Außenwirtschaftspolitik der USA, Wirtschaftskrisen in der Türkei oder Argentinien, die finanzpolitischen Pläne der neuen italienischen Regierung und insbesondere die Unsicherheiten in Hinsicht auf den EU-Austritt Großbritanniens bergen potentielle Risiken.

Die offizielle Arbeitslosenquote im Dezember 2018 lag mit 4,9 % etwas niedriger als im Vorjahr (5,2 %). Diese positive Entwicklung soll sich nach den Prognosen auch im Jahr 2019 fortsetzen.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,9 %. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag die Jahresteuerrate 2018 damit etwas höher als im Jahr 2017 (+1,8 %).

Die Baupreise sind im Gegensatz dazu deutlich stärker angestiegen. Grund hierfür ist einerseits die gute Auslastung der Bauwirtschaft und der Mangel an Fachkräften sowie andererseits die immer höheren gesetzlichen Anforderungen die an die einzusetzenden Materialien gestellt werden.

Die Zinsen befinden sich weiterhin auf historisch niedrigem Stand. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt unverändert bei 0,00%. Die Effektivzinssätze blieben im Jahr 2018 im langfristigen Bereich annähernd konstant und entwickelten sich im kurzfristigen Bereich zurück. Auf mittlere Sicht sind keine wesentlichen Zinssteigerungen zu erwarten.



Wohngebiet Turnhallenstraße

Wohnungsmarktentwicklung

Im Jahr 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt rund 347 300 Wohnungen genehmigt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren das 0,2 % oder 800 Baugenehmigungen weniger als im Vorjahr. Die Genehmigungen galten sowohl für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden.

In den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen hat sich die Situation auf den Wohnungsmärkten in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit bei weitem nicht erreicht.

Die im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Jahr 2016. Im Durchschnitt flossen damit im Jahr 2017 rd. 41 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16 % gerechnet.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt EUR 5,64 je m² und liegen unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (EUR 5,81 je m²). Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen. Damit wirkt das Mietangebot der GdW-Unternehmen weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung. Neu- und Wiedervermietungsflächen, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich EUR 7,99 je m².

Regional verlief die Mietenentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. Insbesondere in den großen kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,8 % an. Dieser Anstieg ist allerdings schwächer als im Vorjahr (+6,3 %).



Klotzbergstraße 9 und 11

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen nur geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2017 durchschnittlich EUR 1,53 je m² vorauszahlen und damit nur 4 Cent/m² mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2016 auf 2017 sogar erneut um 1 Cent/m² gesunken und liegen jetzt bei EUR 1,09 je m².

Die Wohnungsnachfrage hat sich auch in unserer Region spürbar belebt. Dennoch sind Mietwohnungen im Kreis Birkenfeld noch immer relativ preiswert. Die Neuvertragsmieten in unserem Landkreis lagen laut der „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz“ der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) im 1. Halbjahr 2018 bei EUR 4,76 je m².

Auch unsere Wohnungen wurden im Jahr 2018 verstärkt nachgefragt. Vor diesem Hintergrund verminderten sich die Erlösschmälerungen um TEUR 132 von TEUR 405 auf TEUR 273.

Von unseren insgesamt 1.595 Wohnungen entfallen 1.513 Wohnungen auf die Stadt Idar-Oberstein, 46 auf die Stadt Birkenfeld und 36 auf Hoppstädten-Weiersbach.

Standort	Wohnungen	gewerbliche Einheiten	Gara-gen
Idar-Oberstein	1513	5	350
Birkenfeld	46		8
Hoppstädten-Weiersbach	36		10
Gesamt	1595	5	368

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 162 Mietverhältnisse beendet. Im Vorjahr waren es 168 Mietverhältnisse. Die Fluktuationsrate hat sich somit von 10,6 % auf 10,2 % vermindert.



Saarring 6



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Modernisierung und Instandhaltung

Die Obersteiner Baugenossenschaft eG unternimmt große finanzielle Anstrengungen, um den Wohnungsbestand kontinuierlich zu modernisieren und unseren Mitgliedern Wohnungen mit einer guten Ausstattung zur Verfügung zu stellen.

Neben günstigen Mieten sind ein guter Zustand unserer Wohnhäuser und eine zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen wesentliche Voraussetzung für eine dauerhafte und gute Vermietbarkeit.

Die OBG hat im vergangenen Jahr insgesamt T€ 2.566 (Vorjahr T€ 1.944) in die Pflege und die Verbesserung unserer Gebäude und deren Umfeld investiert. Davon entfielen auf Fremdinstandhaltung T€ 1.378, auf aktivierte Modernisierungskosten T€ 1.081 sowie auf Personal- und Sachaufwand für den Regiebetrieb T€ 107.

Die Sanierung der Häuser im Wohngebiet „Saarring“ wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. An den Häusern Saarring 5, 6, 8 und 19 wurden die Fenster erneuert, die Fassaden wärmegeklämmt und anschließend ein Fassadenanstrich durchgeführt. Die Häuser Saarring 6 und 19 wurden mit Vorsatzbalkonen ausgestattet und an Haus 6 wurde die Dacheindeckung erneuert. Die Sanierung der Häuser in diesem Wohngebiet wird in diesem Jahr fortgeführt.

Ebenfalls im Wohngebiet Saarring mussten wir sechs alte, schadhafte Garagen abreißen. Diese wurden im Berichtsjahr durch fünf neue Garagen ersetzt.

Die Modernisierung einzelner Wohnungen stand jedoch wie in den vergangenen Jahren im Mittelpunkt unserer Tätigkeiten. Insgesamt 50 Wohnungen wurden im Berichtsjahr grundlegend saniert. Dabei wurden 42 moderne Duschen und 5 Bäder eingebaut sowie in 22 Fällen der Grundriss angepasst. Die in der Vergangenheit vorgenommene Zusammenlegung von zwei kleinen Wohnungen zu einer großen Wohnung haben wir im Berichtsjahr in einigen Fällen wieder rückgängig gemacht.

Darüber hinaus haben wir im vergangenen Jahr eine Vielzahl von Kleinreparaturen aller Art durchgeführt, um den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnungen für unsere Mitglieder zu gewährleisten.

Um die Attraktivität des Wohnungsangebotes dauerhaft zu sichern, werden wir das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm weiter fortsetzen. Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten über 3 Mio. Euro eingeplant.

Wie in den vergangenen Jahren wurden auch die Baumaßnahmen im Geschäftsjahr fast ausschließlich von regionalen Handwerksfirmen durchgeführt. Unsere Genossenschaft war somit auch im Jahr 2018 ein wichtiger und verlässlicher Partner der heimischen Wirtschaft.

Auch in diesem Jahr möchten wir uns an dieser Stelle ausdrücklich bei allen von Baumaßnahmen der Genossenschaft betroffenen Mietern für deren Unterstützung sowie das von ihnen aufgebrachte Verständnis und die Geduld während der Ausführung der Bauarbeiten bedanken.

Im Jahr 2019 vorgesehene größere Baumaßnahmen:

Dachsanierung

Hohlstr. 20
Saarring 4, 7 und 10

Fenstermodernisierung

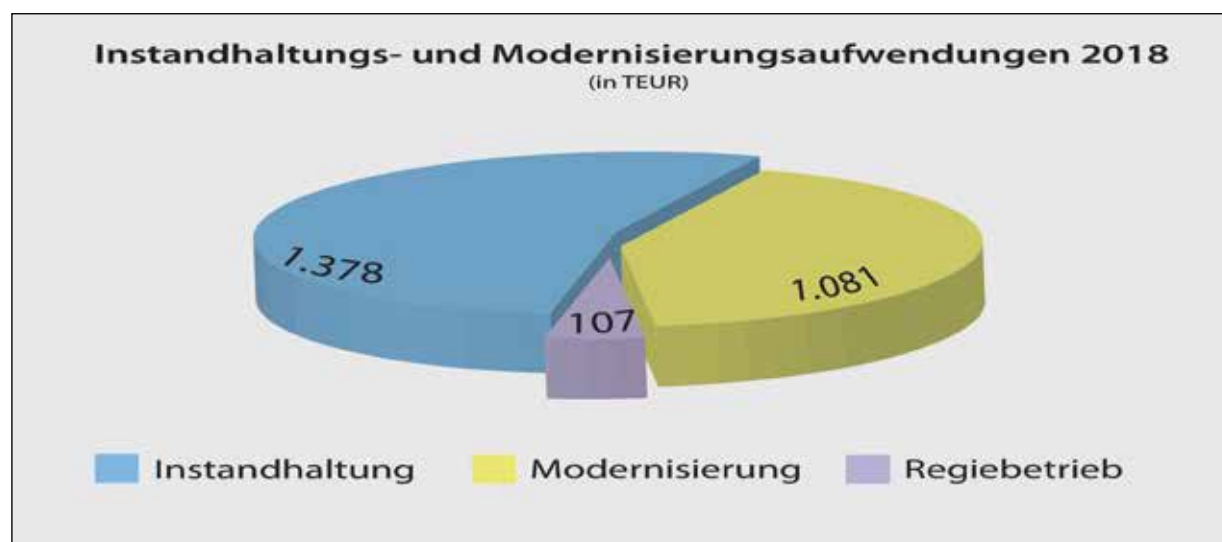
Hohlstr. 20
Saarring 4, 7, 9, 10 und 16

Wärmedämmung/Fassadenanstrich

Hohlstr. 20
Saarring 4, 7, 9, 10 und 16

Balkonanbau

Saarring 4, 7, 10 und 16



Verwaltung/Personal

Im Berichtszeitraum wurden die Geschäfte der Genossenschaft von einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt.

Der Vorstand wurde im Jahr 2018 von durchschnittlich elf kaufmännischen Angestellten (davon zwei Teilzeitkräfte) und einem technischen Angestellten bei der Erfüllung seiner Aufgaben unterstützt.

Darüber hinaus waren zwei gewerbliche Arbeitnehmer beschäftigt. Eine Teilzeitkraft war als Raumpflegerin tätig.

Wie in den Vorjahren hatten je ein Mitarbeiter im kaufmännischen

und ein Mitarbeiter im technischen Bereich Handlungsvollmacht.

Der Vorstand dankt allen Beschäftigten für die im Geschäftsjahr geleistete erfolgreiche Arbeit. Durch ihren Fleiß und ihre Einsatzbereitschaft haben sie dazu beigetragen, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer Genossenschaft geordnet sind.

Dem Betriebsrat danken wir für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr um 6 von 2.399 auf 2.405. Den 156 Beitritten zur Genossenschaft standen 150 Abgänge durch Tod, Übertragung, Ausschluss und Aufkündigung gegenüber.

Insgesamt hielten die Mitglieder zum 31.12.2018 3.529 Anteile. Dies bedeutet im Vergleich zum 31.12.2017 einen Zugang von insgesamt acht Anteilen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen zum Ende des Geschäftsjahres EUR 1.745.782,14 nach EUR 1.741.392,99 zum 31.12.2017. Dies entspricht einer Zunahme um EUR 4.389,15 im Vergleich zum Ende des Vorjahres. Die Haftsumme betrug am 31.12.2018 insgesamt EUR 1.764.500,00.

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt unverändert Euro 500,00.

Mitgliederbewegung im Jahr 2018

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2018	2.399	3.521
Zugang durch:		
Neuaufnahme	149	149
Übernahme weiterer Anteile		10
Übertragung	7	7
	2.555	3.687
Abgang durch:		
Aufkündigung	77	79
Tod	48	53
Geschäftsanteilübertragung	9	10
Ausschluss	16	16
Aufkündigung einzelner Anteile		0
Gesamt	150	158
Stand am 31.12.2017	2.405	3.529

Vertreterversammlung

Am 21. Juni 2018 fand die ordentliche Vertreterversammlung der Obersteiner Baugenossenschaft statt. Von den insgesamt 62 Vertretern der Genossenschaft nahmen 40 an der Versammlung teil.

Die Teilnehmer nahmen den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2016, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2017 zur Kenntnis.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 mit einer Bilanzsumme von EUR 24.026.389,78 und einem Bilanzgewinn

in Höhe von EUR 69.503,39 wurde einstimmig genehmigt und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Aufsichtsrates wurde zugestimmt.

In getrennten Abstimmungen wurden Vorstand und Aufsichtsrat jeweils einstimmig entlastet.

Frau Krämer, Herr Meyer, Herr Späth und Herr Stauer schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Die vorgenannten wurden in offener Abstimmung jeweils einstimmig als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Ertragslage

Der Jahresabschluss für das Jahr 2018 weist einen Jahresüberschuss von T€ 564 aus. Im Jahr 2017 betrug der Überschuss T€ 901.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Berichtszeitraum von T€ 6.681 um T€ 151 auf T€ 6.832.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betrugen insgesamt T€ 3.442 nach T€ 3.220 im Jahr 2017. Der Anteil der Instandhaltungskosten an diesem Betrag beläuft sich im Jahr 2018 auf T€ 1.378.

Der Personalaufwand betrug T€ 1.275 nach T€ 1.159 im Vorjahr.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen erhöhten sich um T€ 46 von T€ 961 auf T€ 1.007 im Berichtszeitraum.

Die Zinsaufwendungen verminderten sich im Jahr 2018 um T€ 23 von T€ 175 auf T€ 152.

Der Vorstand rechnet auch im Jahr 2019 mit einer zufriedenstellenden Ertragslage.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus					
der Hausbewirtschaftung	6.832	99,9	6.681	98,4	151
anderen Lieferungen und Leistungen	0	0,0	1	0,0	-1
Bestandsveränderungen	-65	-1,0	49	0,8	-114
Andere aktivierte Eigenleistungen	41	0,6	29	0,4	12
Gesamtleistung	6.808	99,5	6.760	99,6	48
Andere betriebliche Erträge	34	0,5	28	0,4	6
Betriebsleistung	6.842	100,0	6.788	100,0	54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.442	50,3	3.220	47,4	222
Personalaufwand	1.275	18,6	1.159	17,1	116
Abschreibungen	1.007	14,7	961	14,2	46
Andere betriebliche Aufwendungen	191	2,8	176	2,6	15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	152	2,2	175	2,6	-23
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	142	2,1	141	2,1	1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.209	90,7	5.832	86,0	377
Betriebsergebnis	633	9,3	956	14,1	-323
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-60		-63		3
Neutrales Ergebnis	-9		8		-17
Ergebnis vor Ertragsteuern	564		901		-337
Steuern	0		0		0
Jahresüberschuss	564		901		-337

Finanzlage

Das Finanzmanagement der Obersteiner Baugenossenschaft eG ist darauf ausgerichtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäft sowie gegenüber finanzierenden Banken und anderen Gläubigern termingerecht zu erfüllen.

Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Im Rahmen des Risikomanagements wird die aktuelle Zinsentwicklung laufend beobachtet.

Die Zahlungsströme werden so gestaltet, dass Mittel für die

Zahlung einer Dividende in Höhe von 4 % sowie eine ausreichende Liquidität zur Finanzierung unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bereitstehen.

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen

Die Zahlungsbereitschaft war und ist jederzeit gegeben. Neben den in Anspruch genommenen Krediten verfügt die Genossenschaft für kurzfristige Überziehungen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von T€ 260. Dieser Kreditrahmen wird zurzeit nicht in Anspruch genommen.

Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft aus:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	16	0,1	-14
Sachanlagen	20.691	84,9	20.576	85,6	115
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	20.694	84,9	20.593	85,7	101
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	0	0,0	0	0,0	0
Kurzfristig	3.663	15,0	3.433	14,3	230
	3.663	15,0	3.433	14,3	230
Gesamtvermögen	24.357	99,9	24.026	100,0	331
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.746	7,2	1.741	7,2	5
Ergebnisrücklagen	13.591	55,8	13.097	54,5	494
	15.337	63,0	14.838	61,7	499
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	2.096	8,6	1.925	8,0	171
Verbindlichkeiten	3.853	15,8	4.436	18,5	-583
	5.949	24,4	6.361	26,5	-412
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	74	0,3	82	0,3	-8
Vorgesehene Dividende (Bilanzgewinn)	70	0,3	70	0,3	0
Übrige Rückstellungen	284	1,2	55	0,2	229
Erhaltene Anzahlungen	2.439	10,0	2.325	9,8	114
Übrige Verbindlichkeiten	204	0,8	295	1,2	-91
	3.071	12,6	2.827	11,8	244
Gesamtkapital	24.357	100,0	24.026	100,0	331



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 331 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag T€ 24.357. Das Sachanlagevermögen hat sich von T€ 20.576 auf T€ 20.691 erhöht. Sein Anteil am Gesamtvermögen beträgt zum 31.12.2018 84,9 %. Zum Bilanzstichtag beträgt das gesamte langfristig gebundene Vermögen T€ 20.694. Es ist finanziert durch Dauerfinanzierungsmittel von T€ 3.853, langfristige Rückstellungen von T€ 2.096 und Eigenkapital in Höhe von T€ 15.337.

Zum Ende des Geschäftsjahres besteht eine Überdeckung der langfristigen Vermögenswerte durch das Eigenkapital und die langfristigen Fremdmittel in Höhe von T€ 592. Am 31.12.2017 bestand eine Überdeckung in Höhe von T€ 606.

Das in der Bilanz ausgewiesene langfristige Eigenkapital ist

erneut angestiegen und beträgt zum 31.12.2018 T€ 15.337 gegenüber T€ 14.838 zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 61,7 % im Vorjahr auf 63,0 % am 31. Dezember 2018.

Sowohl die Kapitalausstattung als auch die Liquiditätslage der Obersteiner Baugenossenschaft sind geordnet. Die Genossenschaft hat auch im Jahr 2018 die finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllt. Die Zahlungsbereitschaft war und ist jederzeit gegeben.

Die im Jahr 2019 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind durch Eigen- bzw. Fremdmittel in ausreichender Höhe finanziert.



Finanzielle Leistungsindikatoren

		2018	2017	2016	2015	2014
1. Jahresabschlusszahlen						
Bilanzsumme	T€	24.357	24.026	24.045	24.853	24.379
Sachanlagevermögen	T€	20.690	20.576	20.624	20.634	21.203
Sachanlagenintensität	%	84,9	85,6	85,8	83,0	87,0
Investitionen in Sachanlagen	T€	1.106	899	949	464	739
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	993	946	959	1.033	995
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	58,7	58,0	57,1	56,4	54,8
langfristiges Eigenkapital	T€	15.337	14.838	14.003	13.043	12.494
Eigenkapitalquote	%	63,0	61,7	58,2	52,5	51,2
langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	3.853	4.436	5.528	6.848	7.350
Fremdmittelquote	%	15,8	18,5	23,0	27,6	30,2
Cash-flow	T€	1.701	1.986	1.972	1.867	1.606
2. Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtrentabilität	%	2,9	4,5	5,2	3,5	3,2
Eigenkapitalrentabilität	%	3,6	6,0	7,3	4,7	4,0
3. Gewinn- und Verlustrechnung						
Sollmieten	T€	4.812	4.813	4.807	4.855	4.841
Instandhaltungskosten	T€	1.620	1.271	1.175	1.208	1.308
Erlösschmälerungen in Relation zur Sollmiete	%	3,8	6,3	7,3	9,8	9,3

Risikomanagement

Der Vorstand hat ein auf die Größe und Risikostruktur der Genossenschaft abgestimmtes Risikomanagementsystem eingerichtet.

Dieses Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der monatlichen internen Berichterstattung. Externe Beobachtungsbereiche wie die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes, der Bevölkerung und des Kapitalmarktes werden in die Betrachtung mit einbezogen. Das System dient der Überwachung, Steuerung sowie der Abwicklung vorhandener Risiken und Chancen und ist somit Bestandteil aller Entscheidungen.

Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Besondere Risiken könnten in den kommenden Jahren aus einer weiterhin relativ hohen Mieterfluktuation und einer Zunahme des Leerstandes auf Grund sinkender Bevölkerungszahlen entstehen.

Weitere Risiken können sich für die Genossenschaft auch aus der Euro- und Finanzkrise sowie den politischen Rahmenbedingungen ergeben.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Es sind derzeit keine wesentlichen Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen könnten, erkennbar.

Die durch relativ hohe Leerstände verursachten Erlösausfälle der vergangenen Jahre sind rückläufig, belasten aber auch weiterhin die Ertragslage. Die Erlösschmälerungen betrugen im vergangenen Jahr T€ 273 nach T€ 404 im Jahr 2017. Sie verminderten sich gegenüber dem Jahr 2017 von 6,3% auf 3,8% der Sollmieten.

Die Einwohnerzahl in unserer Stadt hat sich mittlerweile stabilisiert und zum 31.12.2018 hatte die Stadt Idar-Oberstein nach Angaben des Statistischen Landesamtes 28.323 Einwohner. Gegenüber dem Jahr 1998 entspricht dies einem Bevölkerungsrückgang in Höhe von 16,6 % bzw. 5.645 Einwohnern.

Die Steigerung der Baukosten bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stellt eine zunehmende Belastung dar. Ursachen sind einerseits die gute Baukonjunktur und andererseits die immer weiter ansteigenden gesetzlichen Anforderungen an die energetische und technische Gebäudeausstattung. Diese Kostensteigerungen sind bereits in der Planung berücksichtigt. Bestandsgefährdende Risiken sind dabei aus heutiger Sicht nicht zu befürchten.

Der Vorstand erwartet auch in den kommenden Jahren eine verhalten positive Geschäftsentwicklung. Nach dem für das Jahr 2019 aufgestellten Wirtschaftsplan erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von rund T€ 700.

Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte kamen nicht zum Einsatz.

Zur Finanzierung des Anlagevermögens haben wir Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von mindestens 10 Jahren eingesetzt. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Innerhalb unseres Risikomanagements beobachten wir die Zinsentwicklung.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen werden in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung Umschuldungen vorgenommen.

Weitere Finanzinstrumente wendet das Unternehmen nicht an.

Idar-Oberstein, im Juli 2019

Obersteiner Baugenossenschaft eG

B. Stenzhorn

J. Hüster



- I. Bilanz
- II. Gewinn- und Verlustrechnung
- III. Anhang



OBG
Obersteiner
Baugenossenschaft eG

Mainzer Straße 203
55743 Idar-Oberstein

Gutes Wohnen für alle, preiswert und sicher!

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		2.240,00	15.714,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	20.389.925,50		20.270.410,01
Grundstücke mit anderen Bauten	72.826,89		75.868,89
Grundstücke ohne Bauten	50.944,76		50.944,76
Technische Anlagen und Maschinen	0,51		0,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.603,06		90.411,06
Geleistete Anzahlungen	89.292,58	20.690.593,30	89.292,58
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		20.693.583,30	20.593.391,81
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.059.402,75		2.124.816,91
Andere Vorräte	71.943,91	2.131.346,66	60.193,81
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	59.626,38		62.050,98
Sonstige Vermögensgegenstände	57.834,26	117.460,64	6.192,47
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.223.537,60		989.946,63
Bausparguthaben	165.390,01	1.388.927,61	164.579,17
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		517,60
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	26.205,52	26.205,52	24.700,40
		24.357.523,73	24.026.389,78



I. Bilanz zum 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passivseite
	Euro	Euro	Euro	
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder	74.000,00		82.440,07	
der verbleibenden Mitglieder	1.745.782,14		1.741.392,99	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.819.782,14	0,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf				
Geschäftsanteile Euro 18.717,86			(19.107,01)	
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	2.089.000,00		2.032.000,00	
davon aus Jahresüberschuss			(91.000,00)	
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 57.000,00				
Bauerneuerungsrücklage	10.618.297,81		10.181.045,43	
davon aus Jahresüberschuss			(740.762,04)	
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 437.252,38				
Andere Ergebnisrücklagen	884.191,54	13.591.489,35	884.191,54	
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	563.908,07		901.265,43	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	494.252,38	69.655,69	831.762,04	
Eigenkapital insgesamt:	15.480.927,18		14.990.573,42	
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	2.066.591,00		1.894.638,00	
Sonstige Rückstellungen	312.834,54	2.379.425,54	85.216,17	
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.746.574,40		2.070.903,10	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.136.442,31		2.416.617,97	
Erhaltene Anzahlungen	2.438.650,75		2.324.576,48	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.167,81		46.121,48	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.967,55		175.811,73	
Sonstige Verbindlichkeiten	23.368,19	6.497.171,01	21.931,43	
davon aus Steuern: Euro 9.317,93			(8.339,90)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 1.592,57			(1.565,58)	
	24.357.523,73		24.026.389,78	

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.832.304,32		6.681.518,41
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	6.832.304,32	644,87
Verminderung bzw. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-65.414,16	48.918,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		40.506,00	28.724,50
Sonstige betriebliche Erträge		37.198,17	40.986,49
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.442.378,97</u>	<u>3.219.935,02</u>
Rohergebnis		3.402.215,36	3.580.857,92
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	917.492,49		844.208,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>357.594,86</u>	1.275.087,35	315.129,10
davon für Altersversorgung Euro 189.831,21			(163.370,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		1.006.516,18	961.450,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen		203.236,86	180.470,89
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,00		30,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>822,84</u>	852,84	1.181,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		212.463,33	238.764,89
davon aus Aufzinsung Euro 60.818,00			(64.203,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis nach Steuern		705.764,48	1.042.046,15
Sonstige Steuern		<u>141.856,41</u>	<u>140.780,72</u>
Jahresüberschuss		563.908,07	901.265,43
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>494.252,38</u>	<u>831.762,04</u>
Bilanzgewinn		<u>69.655,69</u>	<u>69.503,39</u>

III. Anhang des Jahresabschlusses 2018

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen Obersteiner Baugenossenschaft eG. Sie hat ihren Sitz in Idar-Oberstein und ist beim Amtsgericht Bad Kreuznach unter der Nummer GnR 10106 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen

der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Aufstellung der Gewinn und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen Abschreibungen bewertet.

Für Anlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und bei Bauten und Modernisierung die aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelten eigenen Architekten- und Verwaltungskosten (Vollkosten) angesetzt. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die Gebäude werden einheitlich nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei einigen Gebäuden, bei denen sich der Werterhalt durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen deutlich verbessert hat, wurde die Restnutzungsdauer neu festgelegt. Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände, Technische Anlagen und Maschinen sowie die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen zwischen 4,35 % und 33 1/3 % jährlich abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Netto-Anschaffungswert von EUR 250,01 bis EUR 800,00 werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die anderen Finanzanlagen sind zu den ursprünglichen Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Hier werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten - ohne Zuschlag für das Umlagenausfallwagnis - ausgewiesen.

Andere Vorräte

Der Heizölbestand und der Bestand an Reparaturmaterialien sind zu Anschaffungskosten - bei Heizöl nach dem Fifo-Verfahren - bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind in Höhe der voraussichtlich realisierbaren Beträge bilanziert. Den erkennbaren Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel wurden zum Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt worden. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,21 % (Vorjahr: 3,68 %) bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von jeweils 1,5 % zugrunde gelegt.

Die Ausschüttungssperre beträgt EUR 279.267,00.

Rückstellungen für innerhalb von 3 Monaten nachzuholende Instandhaltungsaufwendungen und für Aufwendungen aus Gewährleistung ohne rechtliche Verpflichtung waren am 31.12.2018 nicht erforderlich.

Es besteht eine Bauerneuerungsrücklage.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Abweichungen

Abweichungen von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres haben sich nicht ergeben.



Anhang des Jahresabschlusses 2018

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungswerte				Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2018
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene EDV-Software	80.720,89 €	227,05 €	0,00 €	0,00 €	80.947,94 €
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	48.366.812,18 €	1.080.604,13 €	13.635,64 €	0,00 €	49.433.780,67 €
Grundstücke mit anderen Bauten	143.837,43 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	143.837,43 €
Grundstücke ohne Bauten	50.944,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	50.944,76 €
Technische Anlagen und Maschinen	3.381,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.381,18 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	341.060,12 €	25.877,49 €	7.437,83 €	0,00 €	359.499,78 €
Geleistete Anzahlungen	89.292,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	89.292,58 €
	48.995.328,25 €	1.106.481,62 €	21.073,47 €	0,00 €	50.080.736,40 €
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €
Anlagevermögen insgesamt	49.076.799,14€	1.106.708,67 €	21.073,47 €	0,00 €	50.162.434,34 €



Wohngebiet Felsenkirchstraße

Gutes Wohnen für alle, preiswert und sicher!

Abschreibungen					
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
65.006,89 €	13.701,05 €	0,00 €	78.707,94 €	2.240,00 €	15.714,00 €
28.096.402,17 €	961.088,64 €	13.635,64 €	29.043.855,17 €	20.389.925,50 €	20.270.410,01 €
67.968,54 €	3.042,00 €	0,00 €	71.010,54 €	72.826,89 €	75.868,89 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	50.944,76 €	50.944,76 €
3.380,67 €	0,00 €	0,00 €	3.380,67 €	0,51 €	0,51 €
250.649,06 €	28.684,49 €	7.436,83 €	271.896,72 €	87.603,06 €	90.411,06 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	89.292,58 €	89.292,58 €
28.418.400,44 €	992.815,13 €	21.072,47 €	29.390.143,10 €	20.690.593,30 €	20.576.927,81 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €	750,00 €
28.483.407,33 €	1.006.516,18 €	21.072,47 €	29.468.851,04 €	20.693.583,30 €	20.593.391,81 €

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 2.059.402,75 (Vorjahr EUR 2.124.816,91).

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Entwicklung der Rücklagen:

	Stand 01.01.2018	Zuweisungen	Entnahmen	Stand 31.12.2018
Gesetzliche Rücklage	2.032.000,00 €	57.000,00 €	0,00 €	2.089.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	10.181.045,43 €	437.252,38 €	0,00 €	10.618.297,81 €
Andere Ergebnissrücklagen	884.191,54 €	0,00 €	0,00 €	884.191,54 €
	13.097.236,97 €	494.252,38 €	0,00 €	13.591.489,35 €

Gutes Wohnen für alle, preiswert und sicher!

5. Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich am 31.12.2018 wie folgt zusammen:

- a. Rückstellung für am 31.12.2018 noch nicht in Anspruch genommenen Urlaub EUR 26.460,58
- b. Prüfungskosten für die Verbandsprüfung EUR 22.000,00
- c. Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten EUR 8.000,00

d. Rückstellung für Arbeitnehmerjubiläen

EUR 29.373,96

e. Rückstellung für Ausbaubeträge

EUR 227.000,00

6. Für zugesagte Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

8. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	59.626,38 €	0,00 €	62.050,98 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	57.834,26 €	0,00 €	6.192,47 €	0,00 €
	117.460,64 €	0,00 €	68.243,45 €	0,00 €



Saarring 19

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

Gesamtbetrag

* GPR=Grundpfandrecht



Anhang des Jahresabschlusses 2018

9. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und mehr als 1 Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr			Vorjahr
	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.521,42 €	1.635.052,98 €	163.541,41 €	1.907.361,69 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	579.961,06 €	1.556.481,25 €	259.794,79 €	2.156.823,18 €
Erhaltene Anzahlungen	2.438.650,75 €	0,00 €	2.324.576,48 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.167,81 €	0,00 €	46.121,48 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.381,55 €	18.586,00 €	158.521,73 €	17.290,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	11.319,24 €	12.048,95 €	10.214,06 €	11.717,37 €
	3.275.001,83 €	3.222.169,18 €	2.962.769,95 €	4.093.192,24 €

10. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Insgesamt	Davon Restlaufzeit				Davon gesichert	Art der Sicherung
	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	
1.746.574,40 € (2.070.903,10 €)	111.521,42 € (163.541,41 €)	1.635.052,98 € (1.907.361,69 €)	497.519,71 € (563.579,65 €)	1.137.533,27 € (1.343.782,04 €)	1.746.574,40 € (2.070.903,10 €)	GPR*
2.136.442,31 € (2.416.617,97 €)	579.961,06 € (259.794,79 €)	1.556.481,25 € (2.156.823,18 €)	840.926,39 € (950.686,43 €)	715.554,86 € (1.206.136,75 €)	2.136.442,31 € (2.416.617,97 €)	GPR*
2.438.650,75 € (2.324.576,48 €)	2.438.650,75 € (2.324.576,48 €)					
56.167,81 € (46.121,48 €)	56.167,81 € (46.121,48 €)					
95.967,55 € (175.811,73 €)	77.381,55 € (158.521,73 €)	18.586,00 € (17.290,00 €)	18.586,00 € (17.290,00 €)			
23.368,19 € (21.931,43 €)	11.319,24 € (10.214,06 €)	12.048,95 € (11.717,37 €)	12.048,95 € (11.717,37 €)			
6.497.171,01 €	3.275.001,83 €	3.222.169,18 €	1.369.081,05 €	1.853.088,13 €	3.883.016,71 €	
(7.055.962,19 €)	(2.962.769,95 €)	(4.093.192,24 €)	(1.543.273,45 €)	(2.549.918,79 €)	(4.487.521,07 €)	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2018 sind keine außerordentlichen und keine wesentlichen betriebsleistungsfremden Aufwendungen oder Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Abgeltungssteuer

Aufgrund eines gemeinsamen Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat vom 5. Juni 2008 hat die Genossenschaft gemäß § 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 die weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG in der Fassung vor Verkündung des Jahressteuergesetzes 2008 beantragt. Eine Verpflichtung zur Anwendung der Abgeltungssteuer auf den EK 02 - Bestand entfällt somit.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	2
Technische Mitarbeiter	1	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Raumpflegerin, Hauswart	2	–
	–	1
	<u>12</u>	<u>3</u>

Auszubildende wurden 2018 nicht beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2018	2.399
Zugang 2018	156
Abgang 2018	150
Ende 2018	<u>2.405</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 4.389,15 erhöht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29
40211 Düsseldorf

5. Mitglieder des Vorstandes im Berichtszeitraum:

Bernd Stenzhorn
Herbert Deyer



Am Prämienmarkt 5 bis 11



Anhang des Jahresabschlusses 2018

6. Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2018

Bernd Reidenbach, Finanzbuchhalter (Vorsitzender)
Thomas Meissner, Bankkaufmann (stellv. Vorsitzender)
Heide Becker, Verwaltung

gsangestellte
Birgit Cullmann, Goldschmiedin
Karl Heinz Frühauf, Transport- und Versandarbeiter
Dirk Görlitz, Industriekaufmann

7. Kredite an Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wurden nicht gewährt.

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 563.908,07. Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 57.000,00 mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von EUR 437.252,38 im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Der Vertreterversammlung wird weiter vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn 2018 in Höhe von 69.655,69 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2018 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 1.741.392,99 Euro = 69.655,69 Euro.

Idar-Oberstein, den 01. Juli 2019

Der Vorstand:

B. Stenzhorn

J. Hüster



Gutes Wohnen für alle, preiswert und sicher!





Ein verlässlicher Partner





Mainzer Straße 203
55743 Idar-Oberstein
Telefon (06781) 5000-0
Telefax (06781) 5000-55
www.obg-eg.de