

GUTES WOHNEN IN JEDEM ALTER!



*Ein verlässlicher
Partner!*

OBG

Obersteiner
Baugenossenschaft eG



Inhalt

Die Obersteiner Baugenossenschaft eG auf einen Blick.....	4
Der Aufsichtsrat der Obersteiner Baugenossenschaft.....	5
Bericht des Aufsichtsrates.....	6
Die Vertreter der Obersteiner Baugenossenschaft.....	7
Bericht über das Geschäftsjahr 2020	8-20
Bilanz.....	22-23
Gewinn- und Verlustrechnung.....	24
Anhang.....	25-34



**Gutes Wohnen für alle,
preiswert und sicher!**

Bildnachweise:
© HAKKI ARSLAN, AdobeStock (Seite 2)
© hailey_copter, AdobeStock (Seite 2)
© Halfpoint, AdobeStock (Seite 8)
© pressmaster, AdobeStock (Seite 12)
© dvoevnore, AdobeStock (Seite 27)
© Robert Kneschke, AdobeStock (Seite 30)
© Allusioni, AdobeStock (Seite 35)
© jackfrog, AdobeStock (Seite 36)

Gestaltung: kreative-medien.de

Die Obersteiner Baugenossenschaft eG auf einen Blick



Geschäftsstelle,
Mainzer Str. 203

Anschrift Mainzer Str. 203 · 55743 Idar-Oberstein
Telefon: 06781/5000-0
Telefax: 06781/5000-55
www.obg-eg.de · info@obg-eg.de

Aufsichtsrat Bernd Reidenbach, Vorsitzender
Thomas Meissner, stellv. Vorsitzender
Heide Becker
Birgit Cullmann
Karl Heinz Frühauf
Andreas Kaucher
Simone Krämer
Andreas Meyer
Thomas Späth
Kurt Stauer
Sabine Welker
Sabine Zahor

Vorstand Bernd Stenzhorn
Jörg Hüster

	2020	2019
Anzahl der Mitglieder	2.393	2.417
Geschäftsguthaben	1.821,8 T€	1.826,6 T€
Bilanzsumme	24.301,1 T€	23.960,8 T€
Jahresüberschuss	908,0 T€	992,4 T€
Bilanzgewinn	70,0 T€	69,8 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.882,6 T€	6.850,2 T€
Instandhaltungskosten (ohne Kosten Regiebetrieb)	1.330,8 T€	1.170,0 T€
Aktivierte Modernisierungskosten	1.282,0 T€	1.362,0 T€
Anzahl der Wohnungen	1.575	1.590
Anzahl der gewerblichen Einheiten	5	5
Anzahl der Garagen	368	368
Anzahl der Carports	5	5
Wohnfläche	98.767,5 m ²	99.798,47 m ²
Gewerbliche Fläche	935,89 m ²	935,89 m ²

Der Aufsichtsrat der Obersteiner Baugenossenschaft

Besetzung nach der Vertreterversammlung vom
15. Oktober 2020 und der Aufsichtsratssitzung
vom 1. Juli 2021.

Bernd Reidenbach, Vorsitzender
Thomas Meissner, stellv. Vorsitzender
Heide Becker, Schriftführerin
Birgit Cullmann, stellv. Schriftführerin
Karl Heinz Frühauf
Simone Krämer
Andreas Kaucher
Andreas Meyer
Thomas Späth
Kurt Stauer
Sabine Welker
Sabine Zahor

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss

Andreas Meyer, Vorsitzender
Birgit Cullmann
Karl Heinz Frühauf
Andreas Kaucher

Prüfungsausschuss

Thomas Späth, Vorsitzender
Kurt Stauer, stellv. Vorsitzender
Simone Krämer
Sabine Zahor

Wohnungsausschuss

Heide Becker
Birgit Cullmann
Simone Krämer
Sabine Welker



Mainzer Straße und Klotzbergstraße

(Dieses Bild wurde uns freundlicherweise von Herrn Gunther Heyderich zur Verfügung gestellt.)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Obersteiner Baugenossenschaft eG hat im Berichtsjahr 2020 seine Aufgaben nach Genossenschaftsgesetz und Satzung wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht. Er bediente sich hierzu eines Prüfungs-, eines Bau- und eines Wohnungsausschusses, die sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen.

Das Geschäftsjahr 2020 wurde in der Genossenschaft – wie bundesweit – bestimmt durch die Corona-Pandemie. In zwei gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand schriftlich und mündlich über die geschäftliche Entwicklung und die sonstigen Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichtet. In gemeinsamer Beratung wurden die für notwendig erachteten Maßnahmen diskutiert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 auf der Grundlage des Gesetzes zur Abmilderung der Covid-19-Pandemie, von seinem Sonderrecht Gebrauch gemacht, den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31.12.2019 festzustellen.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 15. Oktober 2020 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2019, dem Lagebericht 2019 sowie dem Prüfungsbericht für das Jahr 2018 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß beraten und beschlossen worden. Die Vertreterversammlung hat auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand die Ausschüttung einer vierprozentigen Dividende beschlossen.

Von den turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitgliedern Frau Birgit Cullmann, Frau Dr. Christine Graf, Frau Melitta Loch, und Herrn Dirk Görlitz, wurde Frau Cullmann für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. Frau Loch konnte lt. Satzung der Obersteiner Baugenossenschaft eG nicht mehr gewählt werden. Frau Dr. Graf und

Herr Görlitz haben sich gegen eine erneute Kandidatur ausgesprochen. Die Vertreterversammlung wählte daraufhin Frau Sabine Welker, Frau Sabine Zahor sowie Herrn Andreas Kaucher in den Aufsichtsrat.

Der Bericht über die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2019 wurde den Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie den Mitgliedern des Vorstandes im November 2020 zugesandt. 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.

In seiner Sitzung am 01.07.2021 hat der Aufsichtsrat auf der Grundlage des Gesetzes zur Abmilderung der Covid-19-Pandemie, von seinem Sonderrecht Gebrauch gemacht, den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31.12.2020 festzustellen.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 70.003,01 als Dividende an die Mitglieder auszuschütten. Er empfiehlt der Vertreterversammlung den Bericht des Vorstandes anzunehmen, und den Gewinnverwendungsvorschlag zu genehmigen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit und ihren engagierten Einsatz.

Idar-Oberstein, im Juli 2021
Bernd Reidenbach
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Die Vertreter der Obersteiner Baugenossenschaft

(Stand bei Drucklegung)

Name	Anschrift	Name	Anschrift
Andrea Amann	Friedrich-Ebert-Ring 36	Susanne Kollar	Heidensteil 9
Anna Baumhardt	Bebelstr. 21	Heiko Krämer	Bebelstr. 8
Inge Anita Becker	Klinkstr. 16	Ulrike Kruel	Am Wartehübel 10A
Mirko Bohrer	Heidensteil 34	Peter Lautz	Turnhallenstr. 3
Rolf Bohrer	Layenstr. 163	Christian Lorenz	Königsberger Str. 6
Anke Breckner	Weissborr 12	Heidi Mildenberger	Bebelstr. 21
Rolf Dieter Dalheimer	Reichelsdell 3	Barbara Muth	Klotzbergstr. 9
Philipp Deyer	Bebelstr. 59	The Hoa Nguyen	Breslauer Str. 18
Ralf Dittus	Bebelstr. 9	Heinz Werner Pälzer	Frinkenstr. 48
Jürgen Faller	Heidensteil 17	Rolf Pälzer	Heinzenwies 6
Margit Feldpausch	Weissborr 16	Hermann Pees	Breslauer Str. 32
Sabine Frühauf	Klotzbergstr. 3	Karl-Heinz Petry	Königsberger Str. 22
Hans Dieter Fuhr	Eckweiler Str. 22, Daubach	Werner Petry	Struthstr. 53
Rosemarie Fuhr	Oststr. 19a	Siegfried Pokorny	Weissborr 10
Claudia Geminn	Bebelstr. 29	Herbert Quint	Friedrich-Ebert-Ring 5
Gabriele Gerhard	Heidensteil 50A	Heinz Rauch	Breslauer Str. 62
Gabriele Golbs	Nordtorstr. 7	Ellenruth Rohlik	Saarring 5
Marianne Göthner	Im Dom 50	Andreas Sauer	Finsterheckstr. 17
Sabine Göthner	Neuweg 14	Gerhard Schneider	Am Kahlenberg 7
Karin Gottlieb	Frinkenstr. 9	Marianne Schneider	Bebelstr. 41
Sonja Gottlieb	Finsterheckstr. 19	Dieter Späth	Heidensteil 22
Angelika Hartmann	Saarring 16	Thorsten Stolz	Parkstr. 4, Bruchweiler
Elke Hartmann	Saarring 16	Nina Uher	Herrsteiner Str. 12
Christian Haspel	Hauptstr. 24, Mackenrodt	Marlene Weber-Greiner	Bebelstr. 13
Heinz Haspel	Hohlstr. 81	Traudel Weglinski	Heidensteil 20
Karl-Heinz Heinen	Oststr. 12	Bettina Weiche	Oststr. 19A
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	Susanne Zahor	Klotzbergstr. 9
Ulrike Kirsch	Heidensteil 28		

Ersatzvertreter

Name	Anschrift
Gudrun Kuhn	Saarring 6

Bericht über das Geschäftsjahr 2020

1. Gegenstand des Unternehmens

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 15. Oktober 2020 von der Vertreterversammlung beschlossen und am 23. Juli 2021 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 Nutzungsformen 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.



2. Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die zu Beginn des Jahres 2020 aufgetretene Covid-19-Pandemie hat zu einem globalen Wirtschaftseinbruch geführt. Der mit dem Ausbruch der Pandemie in Verbindung stehende erste Lockdown im Frühjahr, führte im 2. Quartal in Deutschland zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts um 9,8 %. Die wirtschaftliche Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Coronawelle und den erneuten Lockdown gebremst.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Im Jahr 2019 war das Bruttoinlandsprodukt noch um 0,6 % angestiegen.

Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase ist die deutsche Wirtschaft somit in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge

im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher Corona bedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR. Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen. Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt um 0,5 % und damit geringer als im Jahr 2019 (1,4 %).

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit dem 10.03.2016 unverändert bei 0,00 %.



Hohlstraße 20

Wohnungsmarktentwicklung

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun

verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverträgen sind 2019 um 1,4 % angestiegen. Dieser Anstieg entspricht ziemlich genau der Inflationsrate. Die in Inseraten aufgerufenen Angebotsmieten für Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen sind deutschlandweit um 4,2 % gewachsen. Damit hat sich der Mietanstieg im Vergleich zum Vorjahr auch in diesem Segment deutlich verlangsamt (2018: +5,2 %).

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen über alle Mietverhältnisse lag 2019 bei 5,86 EUR/m². Damit liegt die GdW-Miete um 62 Cent/m² unter der durchschnittlichen Bestandsmiete aller Mietwohnungen in Deutschland.

Die Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Dort bleiben die Mieten weiterhin erschwinglich und werden vermutlich in den kommenden Jahren nur moderat ansteigen.

Saarring 11-14



Modernisierung und Instandhaltung

Ziel und Zweck der Obersteiner Baugenossenschaft ist nach § 2 unserer Satzung die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Wie in den Vorjahren stand auch im Jahr 2020 die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik.

Die Ansprüche der Wohnungsbewerber an die jeweilige Wohnung und an das dazugehörige Wohnumfeld sind unverändert hoch. Diese Ansprüche lassen sich nur mit zeitgemäß ausgestatteten und modernisiertem Wohnraum erfüllen.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr T€ 2.716 investiert. Davon entfielen auf Fremdinstandhaltung T€ 1.331, auf aktivierte Modernisierungskosten T€ 1.282 sowie auf Personal- und Sachaufwand für unseren Regiebetrieb T€ 103.

Die Sanierung unserer Häuser im Wohngebiet Saarring konnte im Jahr 2020 bis auf einige kleine Restarbeiten abgeschlossen werden. An den Häusern Saarring 1, 2 und 3 wurden die Fenster erneuert, die Fassaden wärmegeklämmt und anschließend ein Fassadenanstrich durchgeführt. Die Wohnungen im Erd- und im ersten Obergeschoss wurden mit Vorsatzbalkonen ausgestattet. An allen 3 Häusern wurde die Dacheindeckung erneuert.

Das Objekt Hohlstr. 20 wurde ebenfalls umfassend saniert. Die Fenster der Häuser Finsterheckstr. 2, 2A, 4 und 4A wurden im Berichtsjahr saniert. Im Jahr 2021 soll an diesen

Gebäuden eine umfangreiche Modernisierung mit Balkonanbau, Wärmedämmung und Dachsanierung folgen.

Wie in den Vorjahren wurden alle Baumaßnahmen fast ausschließlich mit regionalen Handwerksfirmen durchgeführt. Die Obersteiner Baugenossenschaft war auch im Jahr 2020 ein wichtiger und verlässlicher Partner der heimischen Wirtschaft.

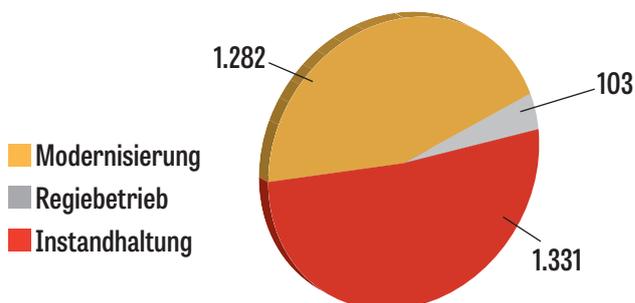
Der Wirtschafts- und Finanzplan für das Jahr 2021 sieht Ausgaben von rund 2,8 Mio. EUR für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor.

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 2021 vorgesehene größere Baumaßnahmen:

Dachsanierung	Wärmedämmung/ Fassadenanstrich
Finsterheckstr. 2, 2A, 4, 4A	Finsterheckstr. 2, 2A, 4, 4A
Heidensteil 2	Heidensteil 2
Hohlstr. 79-83	Hohlstr. 79-83
Fenstermodernisierung	Balkonanbau
Heidensteil 2	Finsterheckstr. 2, 2A, 4, 4A
	Heidensteil 2

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen 2020 (in TEUR)



Vermietung

Die Preise für Geschosswohnungen liegen im Landkreis Birkenfeld nach Angaben der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2020) im Mittel bei 5,18 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Die durchschnittliche Quadratmetermiete unserer Genossenschaft liegt etwas mehr als einen Euro unterhalb dieses Niveaus.

Die Obersteiner Baugenossenschaft bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres einen Bestand von 1.575 Wohnungen, 5 gewerblichen Einheiten, 368 Garagen und 5 Carports.

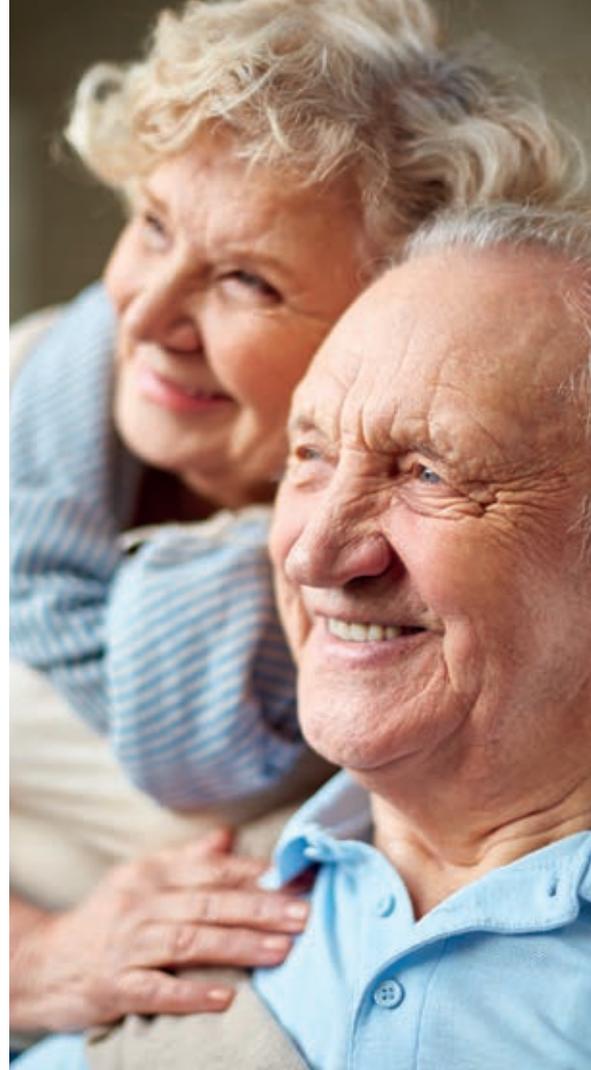
Aufgrund des Abrisses der Gebäude Oststr. 1 - 9 verminderte sich der Wohnungsbestand im Jahr 2020 um 15 Einheiten. Die Zahl der gewerblichen Einheiten, und die Zahl der Garagen und Carports haben sich zum Vorjahr nicht verändert. Zum Ende des Berichtsjahres entfallen 1.493 unserer Wohnungen auf die Stadt Idar-Oberstein, 46 auf die Stadt Birkenfeld und 36 auf Hoppstädten-Weiersbach.

Insgesamt wurden im Jahr 2020 196 Mietverhältnisse beendet. Im Vorjahr waren es 186 Mietverhältnisse. Die Fluktuationsrate hat sich somit von 11,7 % auf 12,4 % erhöht.

Die Erlösschmälerungen betragen im Berichtsjahr 4,9 % der Sollmieten. Im Vorjahr lag der Wert bei 3,8 %.

Mietforderungen in Höhe von T€ 9 mussten im Berichtsjahr als uneinbringlich abgeschrieben werden. Im Vorjahr waren es T€ 22.

Standort	Wohnungen	gewerbl. Einheiten	Garagen
Idar-Oberstein			
Oberstein	1 493	5	350
Birkenfeld	46	-	8
Hoppstädten-Weiersbach			
Weiersbach	36	-	10
Gesamt	1 575	5	368



Verwaltung/Personal

Im Berichtsjahr wurden die Geschäfte der Obersteiner Baugenossenschaft von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt.

Der Vorstand wurde im Jahr 2020 von durchschnittlich zwölf 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 eine Mitarbeiterin 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 hat sich im Berichtszeitraum um 24 auf 2.393 vermindert. Hierbei standen den 130 Beitritten insgesamt 154 Abgänge durch Tod, Übertragung, Ausschluss und Aufkündigung gegenüber. Die Mitglieder hielten zum 31.12.2020 insgesamt 3.462 Anteile, was einer Abnahme um 76 Anteile entspricht.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum Ende des Berichtsjahres EUR 1.717.706,67 nach EUR 1.750.076,22 zum 31.12.2019. Zum Ende des Geschäftsjahres betrug die Haftsumme insgesamt EUR 1.731.000,00. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2020 EUR 13.293,33.

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt unverändert Euro 500,00.

Mitgliederbewegung im Jahr 2020

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2020	2.417	3.538
Zugang durch:		
Neuaufnahme	130	130
Übernahme weiterer Anteile		10
Übertragung	0	0
	2.547	3.678
Abgang durch:		
Aufkündigung	82	90
Tod	54	108
Geschäftsanteilübertragungen	4	4
Ausschluss	14	14
Aufkündigung einzelner Anteile		0
Abgänge insgesamt	154	216
Stand am 31.12.2020	2.393	3.462



Oberstein von oben

(Dieses Bild wurde uns freundlicherweise von der Firma Bauputz Gebr. Wink aus Herborn zur Verfügung gestellt.)

3. Darstellung der Lage

Ertragslage

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 908 ab. Im vergangenen Jahr betrug der Überschuss T€ 992.

Nach Einstellung von T€ 91 in die gesetzliche Rücklage und T€ 747 in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von T€ 70 zur Ausschüttung einer Bruttodividende

von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr T€ 3.345 nach T€ 3.210 im Jahr 2019. Der Anteil der Instandhaltungskosten an diesem Betrag ist von T€ 1.170 im Jahr 2019 auf T€ 1.331 im Jahr 2020 angestiegen.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2020		2019		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.883	99,1	6.850	98,4	33
Bestandsveränderungen	-9	-0,1	37	0,5	-46
Andere aktivierte Eigenleistungen	37	0,5	43	0,6	-6
Gesamtleistung	6.911	99,5	6.930	99,5	-19
Andere betriebliche Erträge	32	0,5	37	0,5	-5
Betriebsleistung	6.943	100,0	6.967	100,0	-24
Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen	3.345	48,2	3.210	46,1	135
Personalaufwand	1.230	17,7	1.396	20,0	-166
Abschreibungen (planmäßig)	901	13,0	850	12,2	51
Andere betriebliche Aufwendungen	171	2,5	181	2,6	-10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	63	0,9	98	1,4	-35
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	175	2,5	142	2,0	33
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.885	84,8	5.877	84,3	8
Betriebsergebnis	1.058	15,2	1.090	15,7	-32
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-54		-55		1
Neutrales Ergebnis	-96		-43		-53
Jahresüberschuss	908		992		-84

Vermögenslage

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

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	0,0	3	0,0	2
Sachanlagen	21.672	89,2	21.214	88,5	458
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	21.678	89,2	21.218	88,5	460
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	0	0,0	26	0,1	-26
Kurzfristig	2.623	10,8	2.717	11,4	-94
	2.623	10,8	2.743	11,5	-120
Gesamtvermögen	24.301	100,0	23.961	100,0	340
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.718	7,1	1.750	7,3	-32
Ergebnisrücklagen	15.352	63,2	14.514	60,6	838
	17.070	70,3	16.264	67,9	806
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	2.460	10,1	2.361	9,8	99
Dauerfinanzierungsmittel	1.676	6,9	2.363	9,9	-687
Übrige Verbindlichkeiten	23	0,1	44	0,2	-21
	4.159	17,1	4.768	19,9	-609
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	104	0,4	77	0,3	27
Vorgesehene Dividende (Bilanzgewinn)	70	0,3	70	0,3	0
Übrige Rückstellungen	63	0,3	70	0,3	-7
Erhaltene Anzahlungen	2.465	10,1	2.479	10,3	-14
Übrige Verbindlichkeiten	370	1,5	233	1,0	137
	3.072	12,6	2.929	12,2	143
Gesamtkapital	24.301	100,0	23.961	100,0	340

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 340 auf einen Wert von T€ 24.301 erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 1.358 T€ planmäßige Abschreibung von 899 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um 3 Geschäftsanteile an der Volksbank Hunsrück-Nahe eG.

Unter den kurzfristigen Vermögensgegenständen werden unter anderem die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit T€ 2.087 ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitiger Verminderung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um T€ 32 auf T€

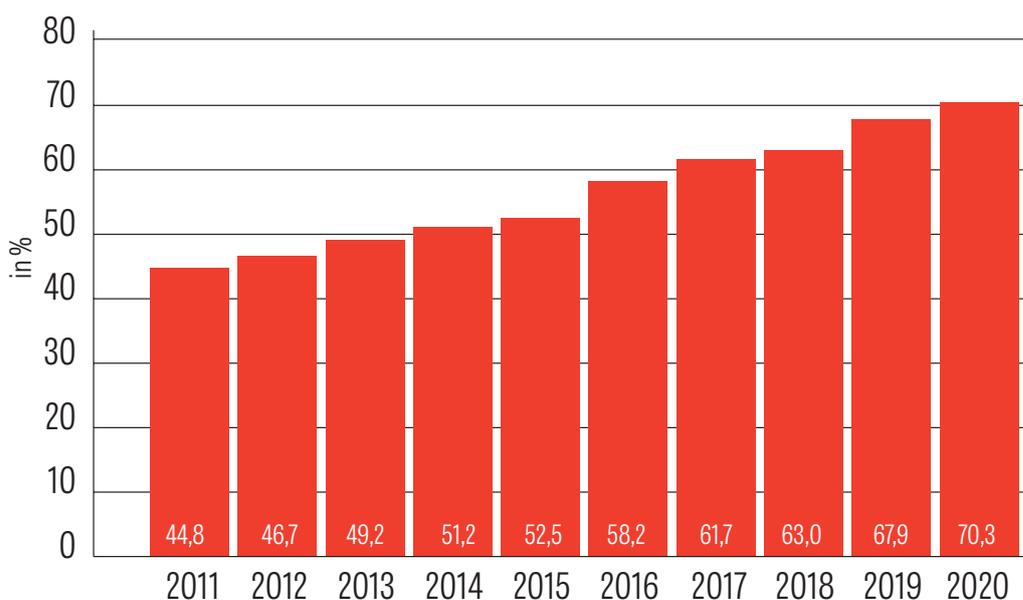
1.718. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 70,3 % im Vergleich zum Vorjahr mit 67,9 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 687 T€ auf T€ 1.676. Diese Verminderung steht im Zusammenhang mit den planmäßigen Tilgungen von T€ 361 sowie vorzeitigen Rückzahlungen in Höhe von T€ 326.

Sowohl die Kapitalausstattung als auch die Liquiditätslage der Genossenschaft sind geordnet. Die Obersteiner Baugenossenschaft eG hat auch im Jahr 2020 die finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllt. Die Zahlungsbereitschaft war und ist jederzeit gegeben.

Die im Jahr 2020 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind durch Eigen- bzw. Fremdmittel finanziert.

Entwicklung der Eigenkapitalquote



Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2020 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR	Veränderung TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	21.678	21.244	434
Finanzierungsmittel	21.229	21.032	197
	-449	-212	-237
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	168	317	-149
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.455	2.400	55
	2.623	2.717	-94
Kurzfristige Verpflichtungen	3.072	2.929	143
Stichtagsbedarf/-liquidität	-449	-212	-237

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit gewährleistet. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für die Folgejahre ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Langfristige Investitionen der Obersteiner Baugenossenschaft sind durch Fremd- und Eigenmittel finanziert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte besichert. Die Beleihungsgrenze des Anlagevermögens ist nicht ausgeschöpft.

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

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht abgeschlossen.

Neben den in Anspruch genommenen Krediten verfügt die Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von T€ 260 für kurzfristige Überziehungen. Dieser Kreditrahmen wird allerdings zurzeit nicht in Anspruch genommen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2020	2019	2018	2017	2016
1. Jahresabschlusszahlen						
Bilanzsumme	T€	24.301	23.961	24.358	24.026	24.045
Sachanlagevermögen	T€	21.672	21.214	20.691	20.576	20.623
Sachanlagenintensität	%	89,2	88,5	84,9	85,6	85,8
Investitionen in Sachanlagen	T€	1.358	1.370	1.106	899	949
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	899	847	993	946	960
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	58,7	58,7	58,7	58,0	57,1
Langfristiges Eigenkapital	T€	17.070	16.264	15.337	14.838	14.003
Eigenkapitalquote	%	70,3	67,9	63,0	61,7	58,2
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	1.676	2.363	3.842	4.436	5.528
Fremdmittelquote	%	6,9	9,9	15,8	18,5	23,0
Cash-flow	T€	1.871	2.064	1.701	1.986	1.972
2. Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,0	4,6	2,9	4,5	5,2
Eigenkapitalrentabilität	%	5,3	6,1	3,6	6,0	7,3
3. Gewinn- und Verlustrechnung						
Sollmieten	T€	4.941	4.879	4.812	4.813	4.807
Instandhaltungskosten	T€	1.594	1.435	1.638	1.271	1.175
Erlösschmälerungen in Relation zur Sollmiete	%	4,9	3,8	3,8	6,3	7,3

4. Risiko- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Unser installiertes Risikomanagementsystem ist ein tragender Bestandteil der Unternehmensplanung und 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 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.

Unser Risikomanagementsystem wird kontinuierlich überprüft und den sich verändernden Bedingungen angepasst.

Risikoanalyse

Bedingt durch die anhaltende Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken durch die Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren und mögliche Kostensteigerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Da viele unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis. Besondere Risiken könnten in den kommenden Jahren aus einer weiterhin hohen Mieterfluktuation und einer Zunahme des Leerstandes auf Grund sinkender Bevölkerungszahlen entstehen.

Weitere Risiken bestehen durch zukünftige Kostenbelastungen, die sich durch die Anforderungen an das energieeffiziente und umweltschonende Bauen im Zusammenhang mit den CO₂-Einsparzielen der Bundesregierung ergeben.

Aus der Zinspolitik der EZB können sich weitere Risiken für die Genossenschaft ergeben.

Chancen der künftigen Entwicklung

Unsere Genossenschaft wird aktuell mit Lieferschwierigkeiten bei verschiedenen Baumaterialien und im Zusammenhang damit mit erheblichen Preissteigerungen konfrontiert.

Durch Leerstände verursachte Erlösausfälle belasten weiterhin die Ertragslage der Genossenschaft. Die Erlöschmälerungen betragen im vergangenen Jahr T€ 290 nach T€ 246 im Jahr 2019.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt durch uns eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

In den kommenden Jahren wird die Genossenschaft die Modernisierung des Wohnungsbestandes weiter vorantreiben und dadurch die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen sicherstellen.

Der Vorstand erwartet auch in den kommenden Jahren eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung. Nach dem



Rothenweg 26 und 31



für das Jahr 2021 aufgestellten Wirtschaftsplan erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von rund T€ 570.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte kamen nicht zum Einsatz.

Zur Finanzierung des Anlagevermögens haben wir Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von mindestens 54 Monaten 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 Finanzierungsbedingungen werden in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung Umschuldungen vorgenommen.

Weitere Finanzinstrumente wendet das Unternehmen nicht an.

Idar-Oberstein, 2. Juli 2021
Obersteiner Baugenossenschaft eG
 
B. Stenzhorn J. Hüster

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

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



I. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		4.869,00	3.198,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	21.446.149,82		20.924.203,17
Grundstücke mit anderen Bauten	73.007,22		76.049,22
Grundstücke ohne Bauten	74.519,40		50.944,76
Technische Anlagen und Maschinen	0,51		0,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.166,06		73.016,06
Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	21.672.843,01	89.292,58
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>750,00</u>	<u>750,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>21.678.462,01</u>	<u>21.217.454,30</u>
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.087.265,69		2.096.411,82
Andere Vorräte	<u>71.496,47</u>	2.158.762,16	79.847,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.972,07		51.529,20
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>78.239,99</u>	112.212,06	6.731,01
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben			
bei Kreditinstituten	168.093,04		317.088,21
Bausparguthaben	<u>167.023,86</u>	335.116,90	166.204,90
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>16.578,28</u>	16.578,28	25.487,22
		<u>24.301.131,41</u>	<u>23.960.754,17</u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	104.080,13		70.521,53
der verbleibenden Mitglieder	1.717.706,67		1.750.076,22
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.821.786,80	6.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 13.293,33			(18.923,78)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.280.000,00		2.189.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 91.000,00			(100.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	12.187.855,50		11.440.862,20
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 746.993,30			(822.564,39)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>884.191,54</u>	15.352.047,04	884.191,54
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	907.996,31		992.395,66
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>837.993,30</u>	<u>70.003,01</u>	<u>922.564,39</u>
Eigenkapital insgesamt		17.243.836,85	16.410.482,76
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.428.301,00		2.328.091,00
Sonstige Rückstellungen	<u>94.818,71</u>	2.523.119,71	102.637,16
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	397.382,14		867.612,91
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.293.745,55		1.515.732,61
Erhaltene Anzahlungen	2.465.360,55		2.478.690,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.449,28		57.786,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	294.574,85		173.130,31
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>26.662,48</u>	4.534.174,85	26.591,32
davon aus Steuern: Euro 8.998,18			(10.139,68)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 3.547,49			(3.829,73)
		<u>24.301.131,41</u>	<u>23.960.754,17</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.882.554,68	6.850.246,90
Erhöhung bzw. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-9.146,13	37.009,07
Andere aktivierte Eigenleistungen		36.742,50	43.425,50
Sonstige betriebliche Erträge		52.660,63	49.109,25
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.345.054,54	3.210.043,98
Rohergebnis		3.617.757,14	3.769.746,74
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	927.761,74		936.141,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>302.673,00</u>	1.230.434,74	459.764,61
davon für Altersversorgung Euro 131.990,61			(286.620,69)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		901.014,60	849.738,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		287.093,31	236.896,78
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15,00		30,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>885,11</u>	900,11	826,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		116.902,15	153.855,38
davon aus Aufzinsung Euro 53.546,00			(56.005,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-2,37</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis nach Steuern		1.083.214,82	1.134.206,36
Sonstige Steuern		<u>175.218,51</u>	<u>141.810,70</u>
Jahresüberschuss		907.996,31	992.395,66
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>837.993,30</u>	<u>922.564,39</u>
Bilanzgewinn		<u><u>70.003,01</u></u>	<u><u>69.831,27</u></u>

III. Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 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 abzüglich eines Ausfallrisikoabschlags von 3 % 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.

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 2,30 % (Vorjahr: 2,71 %) bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von jeweils 1,5 % zugrunde gelegt. Die Ausschüttungssperre beträgt EUR 265.395,00. 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.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungswerte				Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2020
	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Ge- schäftsjahres	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene					
EDV-Software	84.511,40 €	3.564,05 €	2.374,05 €	0,00 €	85.701,40 €
Sachanlagen					
Grundstücke mit					
Wohnbauten	50.670.749,29 €	1.328.574,34 €	217.021,35 €	65.717,68 €	51.848.019,96 €
Grundstücke					
mit anderen Bauten	162.942,92 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	162.942,92 €
Grundstücke ohne Bauten	50.944,76 €	0,00 €	0,00 €	23.574,90 €	74.519,66 €
Technische Anlagen					
und Maschinen	3.381,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.381,18 €
Andere Anlagen, Betriebs-					
und Geschäftsausstattung	366.436,51 €	29.886,92 €	3.182,09 €	0,00 €	393.141,34 €
Geleistete Anzahlungen	89.292,58 €	0,00 €	0,00 €	-89.292,58 €	0,00 €
	51.343.747,24 €	1.358.461,26 €	220.203,44 €	0,00 €	52.482.005,06 €
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €
Anlagevermögen					
insgesamt	51.429.008,64 €	1.362.025,31 €	222.577,49 €	0,00 €	52.568.456,46 €



Finsterheckstraße 4 - 4a

Abschreibungen

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
81.313,40 €	1.892,05 €	2.373,05 €	0,00 €	80.832,40 €	4.869,00 €	3.198,00 €
29.746.546,12 €	872.343,63 €	217.019,35 €	-0,26 €	30.401.870,14 €	21.446.149,82 €	20.924.203,17 €
86.893,70 €	3.042,00 €	0,00 €	0,00 €	89.935,70 €	73.007,22 €	76.049,22 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,26 €	0,26 €	74.519,40 €	50.944,76 €
3.380,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.380,67 €	0,51 €	0,51 €
293.420,45 €	23.736,92 €	3.182,09 €	0,00 €	313.975,28 €	79.166,06 €	73.016,06 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	89.292,58 €
30.130.240,94 €	899.122,55 €	220.201,44 €	0,00 €	30.809.162,05 €	21.672.843,01 €	21.213.506,30 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €	750,00 €
30.211.554,34 €	901.014,60 €	222.574,49 €	0,00 €	30.889.994,45 €	21.678.462,01 €	21.217.454,30 €

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 2.087.265,69 (Vorjahr EUR 2.096.411,82).

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

4. Entwicklung der Rücklagen

	Stand 01.01.2020	Zuweisungen	Entnahmen	Stand 31.12.2020
Gesetzliche Rücklage	2.189.000,00 €	91.000,00 €	0,00 €	2.280.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	11.440.862,20 €	746.993,30 €	0,00 €	12.187.855,50 €
Andere Ergebnisrücklagen	884.191,54 €	0,00 €	0,00 €	884.191,54 €
	14.514.053,74 €	837.993,30 €	0,00 €	15.352.047,04 €

5. Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich am 31.12.2020 wie folgt zusammen:

a) Rückstellung für am 31.12.2020 noch nicht in Anspruch genommenen Urlaub	34.757,82 €
b) Prüfungskosten für die Verbandsprüfung	20.000,00 €
c) Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	8.000,00 €
d) Rückstellung für Arbeitnehmerjubiläen	32.060,89 €

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.

Saarring 10-11



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	33.972,07 €	0,00 €	51.529,20 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	78.239,99 €	0,00 €	6.731,01 €	0,00 €
	112.212,06 €	0,00 €	58.260,21 €	0,00 €

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	136.710,94 €	260.671,20 €	144.385,62 €	723.227,29 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	197.112,58 €	1.096.632,97 €	237.118,87 €	1.278.613,74 €
Erhaltene Anzahlungen	2.465.360,55 €	0,00 €	2.478.690,10 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.449,28 €	0,00 €	57.786,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	282.342,85 €	12.232,00 €	140.405,31 €	32.725,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	16.102,29 €	10.560,19 €	15.375,29 €	11.216,03 €
	3.154.078,49 €	1.380.096,36 €	3.073.761,19 €	2.045.782,06 €

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt (Vorjahr)	Davon Restlaufzeit				Davon gesichert	
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	über 1 Jahr (Vorjahr)	zwischen 1 und 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	(Vorjahr)	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	397.382,14 € (867.612,91 €)	136.710,94 € (144.385,62 €)	260.671,20 € (723.227,29 €)	260.671,20 € (458.630,13 €)	0,00 € (264.597,16 €)	397.382,14 € (867.612,91 €)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.293.745,55 € (1.515.732,61 €)	197.112,58 € (237.118,87 €)	1.096.632,97 € (1.278.613,74 €)	637.517,03 € (721.112,06 €)	459.115,94 € (557.501,68 €)	1.293.745,55 € (1.515.732,61 €)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.465.360,55 € (2.478.690,10 €)	2.465.360,55 € (2.478.690,10 €)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.449,28 € (57.786,00 €)	56.449,28 € (57.786,00 €)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	294.574,85 € (173.130,31 €)	282.342,85 € (140.405,31 €)	12.232,00 € (32.725,00 €)	12.232,00 € (32.725,00 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	26.662,48 € (26.591,32 €)	16.102,29 € (15.375,29 €)	10.560,19 € (11.216,03 €)	10.560,19 € (11.216,03 €)			
Gesamtbetrag	4.534.174,85 € (5.119.543,25 €)	3.154.078,49 € (3.073.761,19 €)	1.380.096,36 € (2.045.782,06 €)	920.980,42 € (1.223.683,22 €)	459.115,94 € (822.098,84 €)	1.691.127,69 € (2.383.345,52 €)	

GPR=Grundpfandrecht



Saarring 12 - 15

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2020 sind keine außerordentlichen und keine wesentlichen betriebsleistungsfremden Aufwendungen oder Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Anzahl der Beschäftigten

Im Geschäftsjahr 2020 wurden durchschnittlich beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	0
Raumpflegerin, Hauswart	0	1
	12	3

Auszubildende wurden 2020 nicht beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2020	2.417
Zugang 2020	130
Abgang 2020	154
Ende 2020	2.393

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 32.369,55 vermindert.

3. Name und Anschrift des zuständigen

Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstr. 29

40211 Düsseldorf

4. Mitglieder des Vorstandes im Berichtszeitraum

Bernd Stenzhorn

Jörg Hüster

5. Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2020

Bernd Reidenbach, Finanzbuchhalter i. Rente (Vorsitzender)

Thomas Meissner, Bankkaufmann (stellv. Vorsitzender)

Heide Becker, Verwaltungsangestellte

Birgit Cullmann, Rentnerin

Karl Heinz Frühauf, Rentner

Dirk Görlitz, Industriekaufmann (bis 15.10.2020)

Dr. Christine Graf, Ärztin (bis 15.10.2020)

Simone Krämer, Qualitätsmanagement Service

Andreas Kaucher, Kaufmännischer Angestellter (ab 15.10.2020)

Melitta Loch, Rentnerin (bis 15.10.2020)

Andreas Meyer, Transport- und Versandarbeiter

Thomas Späth, Sparkassendirektor

Kurt Stauer, Bankkaufmann i. Rente

Sabine Welker, Verkäuferin (ab 15.10.2020)

Sabine Zahor, Verwaltungsangestellte (ab 15.10.2020)

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

E. Weitere Angaben

1. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns



Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 907.996,31. Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 91.000,00 mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von EUR 746.993,30 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 2020 in Höhe von EUR 70.003,01 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2020 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von EUR 1.750.076,22 = EUR 70.003,01.

Rothenweg 24

Idar-Oberstein, den 2. Juli 2021

Der Vorstand


B. Stenzhorn


J. Hüster





Mainzer Str. 203
55743 Idar-Oberstein
Telefon: 06781/5000-0
Telefax: 06781/5000-55
www.obg-eg.de
info@obg-eg.de