



GUTES WOHNEN IN
JEDEM ALTER!



Inhalt

Die Obersteiner Baugenossenschaft eG auf einen Blick.....	4
Der Aufsichtsrat der Obersteiner Baugenossenschaft.....	5
Bericht des Aufsichtsrates.....	6
Die Vertreter der Obersteiner Baugenossenschaft.....	8
Ersatzvertreter.....	9
Bericht über das Geschäftsjahr 2023.....	10-24
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023.....	25
Bilanz.....	26-27
Gewinn- und Verlustrechnung.....	28
Anhang.....	29-38



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

Bildnachweise:
© M+Isolation+Photo, AdobeStock (Seite 2)
© Ramona Heim, AdobeStock (Seite 2)
© KAMPUS (Seite 13)
© bnenin, AdobeStock (Seite 16)
© LIGHTFIELD STUDIOS, AdobeStock (Seite 31)
© Dorde, AdobeStock (Seite 34)
© Natalya Vyshedko, AdobeStock (Seite 39)
© jackfrog, AdobeStock (Seite 40)

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
Martin Pick
Thomas Späth
Sabine Welker
Sabine Zahor

Vorstand
Jörg Hüster
Bernd Stenzhorn

	2023	2022
Anzahl der Mitglieder	2.457	2.441
Geschäftsguthaben	1.812,4 T€	1.806,4 T€
Bilanzsumme	26.179,8 T€	25.223,8 T€
Jahresüberschuss	803,9 T€	101,4 T€
Bilanzgewinn	69,7 T€	69,1 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.106,8 T€	7.203,2 T€
Instandhaltungskosten (ohne Kosten Regiebetrieb)	1.335,8 T€	1.571,5 T€
Aktivierte Modernisierungskosten	766,1 T€	349,3 T€
Anzahl der Wohnungen	1.574	1.574
Anzahl der gewerblichen Einheiten	5	5
Anzahl der Garagen	368	368
Anzahl der Carports	5	5
Wohnfläche	98.862,64 m ²	98.862,64 m ²
Gewerbliche Fläche	935,89 m ²	935,89 m ²

Der Aufsichtsrat der Obersteiner Baugenossenschaft

Besetzung nach der Vertreterversammlung
vom 22. Juni 2023 und der Aufsichtsratssitzung
vom 14. September 2023.

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

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss

Andreas Meyer, Vorsitzender
Birgit Cullmann
Karl Heinz Frühauf
Andreas Kaucher

Prüfungsausschuss

Thomas Späth, Vorsitzender
Simone Krämer
Martin Pick
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 hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Obersteiner Baugenossenschaft eG regelmäßig beraten und seine Tätigkeit überwacht. Er bediente sich hierzu eines Prüfungs-, eines Bau- und eines Wohnungsausschusses, die sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen.

In alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

In 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.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 22. Juni 2023 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2022, dem Bericht des Vorstandes 2022 sowie dem Prüfungsbericht für das Jahr 2021 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß beraten und beschlossen worden.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder Birgit Cullmann, Sabine Welker, Sabine Zahor sowie Andreas Kaucher wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 69.697,82 als Dividende an die Mitglieder auszuschütten. Er empfiehlt der Vertreterversammlung den Bericht des Vorstandes anzunehmen, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und den Gewinnverwendungsvorschlag zu genehmigen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierte und erfolgreiche Tätigkeit sowie den Mitgliedern und Vertretern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Idar-Oberstein, im Mai 2024
Bernd Reidenbach
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Die Vertreter der Obersteiner Baugenossenschaft

(Stand bei Drucklegung)

Name	Anschrift	Name	Anschrift
Andrea Amann	Friedrich-Ebert-Ring 36	Detlef Lichtenberger	Hahrachstr. 20
Anna Baumhardt	Bebelstr. 21	Christian Lorenz	Königsberger Str. 6
Marion Bechtel	Bebelstr. 20	Heidi Mildenerberger	Bebelstr. 21
Inge Anita Becker	Klinkstr. 16	Cornelia Minn	Atzenhübelstr. 11
Patricia Bigby	Klotzbergstr. 3	Harald Minn	Atzenhübelstr. 11
Mirko Bohrer	Heidensteil 34	Barbara Muth	Klotzbergstr. 9
Anke Breckner	Weissborr 12	The Hoa Nguyen	Breslauer Str. 18
Rolf Dieter Dalheimer	Reichelsdell 3	Heinz Werner Pälzer	Frinkenstr. 48
Herbert Deyer	Bebelstr. 59	Rolf Pälzer	Heinzenwies 6
Stefanie Dries	Atzenhübelstr. 13	Hermann Pees	Breslauer Str. 32
Sabine Frühauf	Klotzbergstr. 3	Karl-Heinz Petry	Königsberger Str. 22
Birgit Frühauf	Weissborr 14	Siegfried Pokorny	Weissborr 10
Rosemarie Fuhr	Oststr. 19a	Manuel Roes	Bebelstr. 45
Gabriele Golbs	Nordtorstr. 7	Renè Roes	Struthstr. 63
Jana Johanna Göthner	Hauptstr. 4, Niederhosenb.	Andreas Sauer	Finsterheckstr. 17
Karin Gottlieb	Frinkenstr. 9	Anneli Sauer	Finsterheckstr. 17
Sonja Gottlieb	Finsterheckstr. 19	Hans-Günter Schmidt	Bebelstr. 6
Angelika Hartmann	Saarring 16	Bianca Schneider	Im Schützenrech 25
Elke Hartmann	Saarring 16	Gerhard Schneider	Am Kahlenberg 7
Heinz Haspel	Hohlstr. 81	Marianne Schneider	Bebelstr. 41
Karl-Heinz Heinen	Oststr. 12	Jutta Stephan	Turnhallenstr. 4
Jürgen Heyer	Jahnstr. 64	Nicole Stolz	Parkstr. 4, Bruchweiler
Markus Horlacher	Bebelstr. 2	Thorsten Stolz	Parkstr. 4, Bruchweiler
Christiane Jäger	Finsterheckstr. 15	Ute Trappen	Heidensteil 26
Volker Jäger	Finsterheckstr. 15	Gerhard Wagner	Mittelbollenbacher Str. 89
Claudia Kannengiesser	Finsterheckstr. 23	Marlene Weber-Greiner	Bebelstr. 13
Frank Kley	Jahnstr. 95	Traudel Weglinski	Heidensteil 20
Heiko Krämer	Königsberger Str. 13	Bettina Weiche	Oststr. 19a
Ulrike Kruel	Am Wartehübel 10A	Sylvia Wystrach	Rechstr. 90
Angelika Lamberti	Heidensteil 40	Susanne Zahor	Klotzbergstr. 9
Peter Lautz	Turnhallenstr. 3	Gerda Zimmer	Breslauer Str. 28

Ersatzvertreter

Name	Anschrift	Name	Anschrift
Valeri Epp	Bebelstr. 15	Jaquilean Mazique	Nordtorstr. 3
Gabriele Heinz	Bielweg 29	Heinz Rauch	Breslauer Str. 62
Christiane Herr	Weissborr 6	Ellenruth Rohlik	Saaring 5
Julia Holz	Klotzbergstr. 7	Marita Voigt	Weissborr 14
Sibylle Jungblut	Heidensteil 48	Werner Wild	Saaring 4
Ulrike Kirsch	Heidensteil 28	Ingrid Woschina	Breslauer Str. 60
Gudrun Kuhn	Saaring 6	Bärbel Zumbro-Neuberger	Mainzer Str. 211



Hohlstraße 20 · Idar-Oberstein

Bericht über das Geschäftsjahr 2023

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 22. Juni 2023 von der Vertreterversammlung beschlossen und am 03.04.2024 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsvergung.

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.



Mitarbeiter unterwegs

2. Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024

Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken. Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschafts-



Finsterheckstraße 2 – 2a · Idar-Oberstein

stabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern. Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die rele-

vanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen. Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der ver-

gangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen. Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.



Stettiner Straße 1 – 3 · Idar-Oberstein



Wohnungsmarktentwicklung

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe. Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der

Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen.

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 haben wir auch im Jahr 2023 die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes betrieben.

Im vergangenen Jahr wurden T€ 2.217 investiert. Davon entfielen auf Fremdinstandhaltung T€ 1.336, auf aktivierte Modernisierungskosten T€ 766 sowie auf Personal- und Sachaufwand für unseren Regiebetrieb T€ 115.

Bedingt durch die Auswirkungen des Ukraine-Krieges wurden die geplanten Sanierungsmaßnahmen an dem Gebäude Saarring 20/21 nicht durchgeführt.

Wie in den Vorjahren wurden die durchgeführten Baumaßnahmen fast ausnahmslos mit regionalen Handwerksfirmen durchgeführt.

Somit war die Obersteiner Baugenossenschaft auch im Berichtsjahr ein wichtiger und verlässlicher Partner der heimischen Wirtschaft.

Der Wirtschafts- und Finanzplan für das Jahr 2024 sieht Ausgaben von rund 3,9 Mio. EUR für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor.

Wir möchten 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 2024 vorgesehene größere Baumaßnahmen:

Dachsanierung

Königsberger Str. 5-9
Saarring 20/21

Wärmedämmung/ Fassadenanstrich

Königsberger Str. 5-9
Saarring 20/21
Layenstr. 106

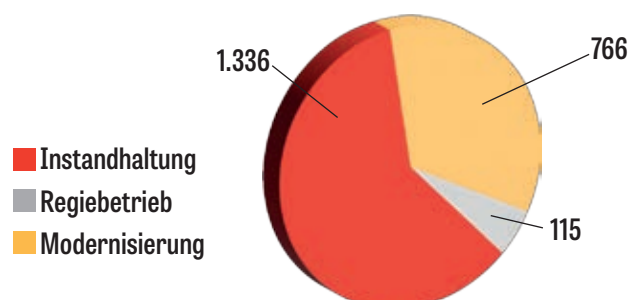
Fenstermodernisierung

Königsberger Str. 5-9
Saarring 20/21
Layenstr. 106

Heizungseinbau

Verschiedene

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen 2023 (in TEUR)



Vermietung

Die Wohnungsnachfrage in unserer Region hat sich in den vergangenen Jahren spürbar belebt. Dennoch sind Mietwohnungen im Kreis Birkenfeld noch immer relativ preiswert. Die durchschnittliche Quadratmetermiete der Obersteiner Baugenossenschaft liegt im April 2024 bei etwas mehr als 4,50 Euro.

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres einen Bestand von 1.574 Wohnungen, 5 gewerblichen Einheiten, 368 Garagen und 5 Carports.

Die Zahl der Wohnungen, der gewerblichen Einheiten und die Zahl der Garagen und Carports haben sich zum Vorjahr nicht verändert. Zum Ende des Berichtsjahres entfallen 1.492 unserer Wohnungen auf die Stadt Idar-Oberstein, 46 auf die Stadt Birkenfeld und 36 auf Hoppstädten-Weiersbach.

Insgesamt wurden im Jahr 2023 138 Mietverhältnisse beendet. Im Vorjahr waren es 162 Mietverhältnisse. Die Fluktuationsrate hat sich somit von 10,3 % auf 8,8 % vermindert. Die Erlösschmälerungen betrugen im Berichtsjahr 2,7 % der Sollmieten. Im Vorjahr lag der Wert bei 3,1 %.

Mietforderungen in Höhe von T€ 13,2 mussten im Berichtsjahr als uneinbringlich abgeschrieben werden. Im Vorjahr waren es T€ 15,6.

Standort	Wohnungen	gewerbl. Einheiten	Garagen
Idar-Oberstein	1 492	5	350
Birkenfeld	46	-	8
Hoppstädten-Weiersbach	36	-	10
Gesamt	1 574	5	368



Verwaltung/Personal

Die Geschäfte der Obersteiner Baugenossenschaft wurden im Berichtsjahr von einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt. Der Vorstand wurde im Berichtsjahr von durchschnittlich elf kaufmännischen Angestellten (davon zwei Teilzeitkräfte) und einem technischen Angestellten bei der Erfüllung seiner Aufgaben unterstützt.

Der Regiebetrieb der Genossenschaft umfasste zwei gewerbliche Arbeitnehmer. Darüber hinaus war eine Teilzeitkraft als Raumpflegerin beschäftigt.

Die hohe Mieterfluktuation und das umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen stellten unsere Belegschaft auch im vergangenen Geschäftsjahr vor große Herausforderungen. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt deshalb unser besonderer Dank für die geleistete Arbeit. Sie haben durch ihren Fleiß und ihre Einsatzbereitschaft dazu beigetragen, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer Genossenschaft geordnet sind.

Wir danken unserem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft erhöhte sich im Berichtsjahr um 16 von 2.441 auf 2.457. Den 129 Beitritten zur Genossenschaft standen 113 Abgänge durch Tod, Übertragung, Ausschluss und Aufkündigung gegenüber.

Insgesamt hielten die Mitglieder zum 31.12.2023 3.535 Anteile. Dies bedeutet im Vergleich zum 31.12.2022 einen Zugang von insgesamt 24 Anteilen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen zum Ende des Geschäftsjahres EUR 1.756.062,09 nach EUR 1.742.444,84 zum 31.12.2022. Dies entspricht einer Zunahme um EUR 13.617,25 im Vergleich zum Ende des Vorjahres. Der Nennbetrag der von den 2.457 verbleibenden Mitgliedern am 31. Dezember 2023 gezeichneten 3.535 Anteilen beträgt EUR 1.767.500,00.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen EUR 11.437,91 (Vorjahr: EUR 13.055,16).

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt unverändert Euro 500,00.

Mitgliederbewegung im Jahr 2023

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2023	2.441	3.511
Zugang durch:		
Neuaufnahme	129	129
Übernahme weiterer Anteile		16
Übertragung	0	0
	2.570	3.656
Abgang durch:		
Aufkündigung	63	63
Tod	40	47
Geschäftsanteilübertragungen	5	6
Ausschluss	5	5
Aufkündigung einzelner Anteile		0
Abgänge insgesamt	113	121
Stand am 31.12.2023	2.457	3.535



3. Darstellung der Lage

Ertragslage

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 804 ab. Im vergangenen Jahr betrug der Überschuss T€ 101.

Nach Einstellung von T€ 734 in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von T€ 70 zur Ausschüttung einer

Bruttodividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betrugen im Geschäftsjahr T€ 3.897 nach T€ 3.868 im Jahr 2022. Der Anteil der Instandhaltungskosten an diesem Betrag ist von T€ 1.571 im Jahr 2022 auf T€ 1.336 im Jahr 2023 gesunken.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2023		2022		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.107	92,4	7.203	101,6	-96
Bestandsveränderungen	501	6,5	-150	-2,1	651
Andere aktivierte Eigenleistungen	10	0,1	10	0,1	0
Gesamtleistung	7.618	99,0	7.063	99,6	555
Andere betriebliche Erträge	72	1,0	30	0,4	42
Betriebsleistung	7.690	100,0	7.093	100,0	597
Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen	3.897	50,7	3.868	54,5	29
Personalaufwand	1.615	21,0	1.766	24,9	-151
Abschreibungen (planmäßig)	1.004	13,1	979	13,8	25
Andere betriebliche Aufwendungen	240	3,1	218	3,1	22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22	0,3	38	0,5	-16
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	99	1,3	99	1,4	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.877	89,5	6.968	98,2	-91
Betriebsergebnis	813	10,5	125	1,8	688
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-38		-50		12
Neutrales Ergebnis	29		26		3
Jahresüberschuss	804		101		703

Vermögenslage

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

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	0,1	1	0,0	14
Sachanlagen	21.290	81,3	21.562	85,5	-272
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	21.306	81,4	21.564	85,5	-258
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	225	0,8	237	1,0	-12
Kurzfristig	4.649	17,8	3.423	13,5	1.226
	4.874	18,6	3.660	14,5	1.214
Gesamtvermögen	26.180	100,0	25.224	100,0	956
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.756	6,7	1.742	6,9	14
Ergebnisrücklagen	16.619	63,5	15.885	63,0	734
	18.375	70,2	17.627	69,9	748
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	3.797	14,5	3.371	13,4	426
Dauerfinanzierungsmittel	106	0,4	940	3,7	-834
Übrige Verbindlichkeiten	22	0,1	16	0,1	6
	3.925	15,0	4.327	17,2	-402
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	56	0,2	64	0,2	-8
Vorgesehene Dividende (Bilanzgewinn)	70	0,3	69	0,3	1
Übrige Rückstellungen	251	0,9	251	1,0	0
Erhaltene Anzahlungen	3.317	12,7	2.612	10,3	705
Übrige Verbindlichkeiten	186	0,7	274	1,1	-88
	3.880	14,8	3.270	12,9	610
Gesamtkapital	26.180	100,0	25.224	100,0	956

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Jahr 2022 um T€ 956 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag T€ 26.180.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von T€ 794 planmäßige Abschreibungen von T€ 1.002 gegenüber. Branchenüblich dominiert das Sachanlagevermögen mit 81,3 % die Bilanzsumme. Es hat sich von T€ 21.562 auf T€ 21.290 vermindert.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um 3 Geschäftsanteile an der Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG Simmern/Hunsrück.

Zum Bilanzstichtag beträgt das gesamte langfristig gebundene Vermögen T€ 21.306.

Unter den kurzfristigen Vermögensgegenständen werden unter anderem die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit T€ 2.624 ausgewiesen.

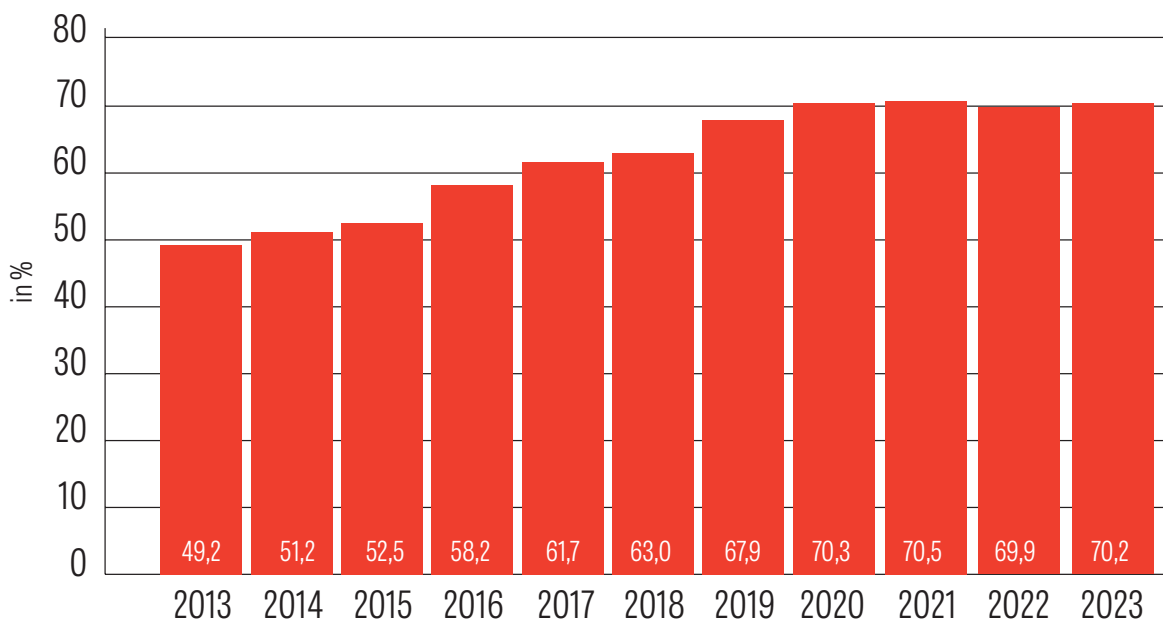
Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um T€ 748 auf insgesamt T€ 18.375. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 70,2 % der Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr mit 69,9 %.

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich zum Bilanzstichtag um T€ 834 vermindert.

Sowohl die Kapitalausstattung als auch die Liquiditätslage der Genossenschaft sind geordnet. Die Obersteiner Baugenossenschaft eG hat auch im Jahr 2023 die finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllt. Die Zahlungsbereitschaft war und ist jederzeit gegeben.

Die im Jahr 2024 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind durch Eigen- bzw. Fremdmittel finanziert.

Entwicklung der Eigenkapitalquote



Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR	Veränderung TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	21.531	21.801	-270
Finanzierungsmittel	22.300	21.954	346
	769	153	616
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	1.430	1.106	324
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	3.219	2.317	902
	4.649	3.423	1.226
Kurzfristige Verpflichtungen	3.880	3.270	610
Stichtagsliquidität	769	153	616

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

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte gesichert. 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.

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2023	2022	2021	2020	2019
1. Jahresabschlusszahlen						
Bilanzsumme	T€	26.180	25.224	24.923	24.301	23.961
Sachanlagevermögen	T€	21.290	21.562	22.170	21.672	21.214
Sachanlagenintensität	%	81,3	85,5	88,9	89,2	88,5
Investitionen in Sachanlagen	T€	794	369	1.456	1.358	1.370
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.002	977	959	899	847
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	62,1	60,3	58,9	58,7	58,7
Langfristiges Eigenkapital	T€	18.375	17.627	17.579	17.070	16.264
Eigenkapitalquote	%	70,2	69,9	70,5	70,3	67,9
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	106	940	1.220	1.676	2.363
Fremdmittelquote	%	0,4	3,7	4,9	6,9	9,9
Cash-flow	T€	2.224	1.621	1.832	1.871	2.064
2. Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,2	0,6	2,5	4,0	4,6
Eigenkapitalrentabilität	%	4,4	0,6	3,2	5,3	6,1
3. Gewinn- und Verlustrechnung						
Sollmieten	T€	5.091	5.018	4.964	4.941	4.879
Instandhaltungskosten	T€	1.578	1.882	1.758	1.597	1.435
Erlösschmälerungen in Relation zur Sollmiete	%	2,7	3,1	4,1	4,9	3,8

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 Auswirkungen des Ukraine-Krieges ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Da viele unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sein könnten, 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 energetische 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.

Der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen zahlreicher Länder gegen Russland werden voraussichtlich zu starken Verwerfungen führen. Die schon seit einigen Monaten anhaltend starken Preisanstiege im Energiesektor könnten sich in der Zukunft weiter verschärfen. Schon vor Kriegsbeginn war ein enormer Anstieg der Preise für Heizenergie und Strom zu verzeichnen. Dies wird sich in hohem Maße auf die Nebenkosten unserer Mieter, insbesondere die Heizkosten auswirken. Diese und weitere Preissteigerungen belasten die Haushaltsrechnungen von Mietern, sodass teilweise Zahlungsausfälle von Mieten und Nebenkosten nicht ausgeschlossen werden können.

Chancen der künftigen Entwicklung

Wir haben unseren Wohnungsbestand in den vergangenen Jahren kontinuierlich den sich ändernden Marktgegebenheiten entsprechend angepasst und verbessert.

Die durch Leerstände verursachten Erlösausfälle sind rückläufig, belasteten aber auch im Berichtsjahr die Ertragslage. Die Erlösschmälerungen betrugen im vergangenen Jahr T€ 177 nach T€ 234 im Jahr 2022.

Wie im Vorjahr wurde unsere Genossenschaft auch im Berichtsjahr mit Lieferschwierigkeiten bei verschiedenen Baumaterialien und im Zusammenhang damit mit teils erheblichen Preissteigerungen konfrontiert.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen und Gewerbebeeinhalten 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. Belastend wirkt allerdings die aktuell ungewöhnliche Entwicklung der Kosten für Heizenergie und Strom. Insgesamt zeichnen sich derzeit aber keine Vermietungsrisiken ab.



Hohlstraße 20 · Idar-Oberstein

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Aufgrund der aktuellen Marktlage sind keine nennenswerten Leerstände zu erwarten. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio durch entsprechende Investitionen optimieren und dadurch die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen sicherstellen.

Der Vorstand erwartet auch in den kommenden Jahren eine positive Geschäftsentwicklung. Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß unserem Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 764 T€ erwartet.

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.

Idar-Oberstein, 16. Mai 2024

Obersteiner Baugenossenschaft eG

J. Hüster

B. Stenzhorn

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

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



I. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		15.201,00	1.038,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	21.092.432,82		21.367.396,82
Grundstücke mit anderen Bauten	63.881,22		66.923,22
Grundstücke ohne Bauten	74.519,40		74.519,40
Technische Anlagen und Maschinen	0,51		0,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.665,06	21.290.499,01	52.713,06
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		21.306.450,01	21.563.341,01
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.624.374,44		2.123.123,45
Andere Vorräte	81.825,51	2.706.199,95	77.199,07
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.780,38		40.977,24
Sonstige Vermögensgegenstände	497.314,68	513.095,06	76.781,64
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.429.393,71		1.105.735,76
Bausparguthaben	169.505,40	1.598.899,11	168.674,09
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		55.142,92	67.987,41
		26.179.787,05	25.223.819,67

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	56.295,97		64.000,00
der verbleibenden Mitglieder	1.756.062,09		1.742.444,84
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.812.358,06	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile Euro 11.437,91			(13.055,16)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.280.000,00		2.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 0,00			
Bauerneuerungsrücklage	13.454.882,55		12.720.625,46
davon aus Jahresüberschuss			(32.276,01)
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 734.257,09			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>884.191,54</u>	16.619.074,09	884.191,54
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	803.954,91		101.350,53
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>734.257,09</u>	<u>69.697,82</u>	<u>32.276,01</u>
Eigenkapital insgesamt		18.501.129,97	17.760.336,36
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.771.349,00		3.345.559,00
Sonstige Rückstellungen	<u>276.874,84</u>	4.048.223,84	275.693,35
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		122.656,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	105.798,53		816.602,05
Erhaltene Anzahlungen	3.316.907,76		2.611.612,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.816,24		78.198,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	90.531,26		181.111,03
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>31.379,45</u>	3.630.433,24	32.050,10
davon aus Steuern: Euro 8.276,66			(9.272,18)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 4.404,86			(4.153,60)
		<u>26.179.787,05</u>	<u>25.223.819,67</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		7.106.773,40	7.203.234,53
Erhöhung bzw. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		501.250,99	-149.969,68
Andere aktivierte Eigenleistungen		10.031,00	10.455,00
Sonstige betriebliche Erträge		101.398,09	57.394,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.897.001,76	3.868.775,13
Rohergebnis		3.822.451,72	3.252.339,11
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	948.771,47		957.836,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>666.569,06</u>	1.615.340,53	808.231,37
davon für Altersversorgung Euro 486.140,62			(629.482,56)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		1.003.659,02	979.210,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		239.966,62	219.138,07
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,50		22,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>19.736,64</u>	19.759,14	957,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		80.234,05	88.955,28
davon aus Aufzinsung Euro 58.537,00			(50.952,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis nach Steuern		903.010,64	199.948,21
Sonstige Steuern		<u>99.055,73</u>	<u>98.597,68</u>
Jahresüberschuss		803.954,91	101.350,53
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		734.257,09	32.276,01
Bilanzgewinn		<u>69.697,82</u>	<u>69.074,52</u>

III. Anhang des Jahresabschlusses 2023

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 2,5% 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 1,82 % (Vorjahr: 1,78 %) bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von jeweils 2,0 % zugrunde gelegt.

Die Ausschüttungssperre beträgt EUR 45.468,00.

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 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Ge- schäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene					
EDV-Software	85.701,40 €	16.669,85 €	3.563,46 €	0,00 €	98.807,79 €
Sachanlagen					
Grundstücke mit					
Wohnbauten	53.641.210,42 €	766.096,78 €	63.339,00 €	0,00 €	54.343.968,20 €
Grundstücke					
mit anderen Bauten	162.942,92 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	162.942,92 €
Grundstücke ohne Bauten	74.519,66 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	74.519,66 €
Technische Anlagen					
und Maschinen	3.381,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.381,18 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	372.894,14 €	27.814,39 €	2.922,51 €	0,00 €	397.786,02 €
	54.254.948,32 €	793.911,17 €	66.261,51 €	0,00 €	54.982.597,98 €
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €
Anlagevermögen					
insgesamt	54.341.399,72 €	810.581,02 €	69.824,97 €	0,00 €	55.082.155,77 €



Hohlstraße 79 – 81
Idar-Oberstein

Abschreibungen

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgän- gen	Änderungen im Zusammen- hang mit Um- buchungen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
84.663,40 €	2.032,85 €	3.089,46 €	0,00 €	83.606,79 €	15.201,00 €	1.038,00 €
32.273.813,60 €	977.721,78 €	0,00 €	0,00 €	33.251.535,38 €	21.092.432,82 €	21.367.396,82 €
96.019,70 €	3.042,00 €	0,00 €	0,00 €	99.061,70 €	63.881,22 €	66.923,22 €
0,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,26 €	74.519,40 €	74.519,40 €
3.380,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.380,67 €	0,51 €	0,51 €
320.181,08 €	20.862,39 €	2.922,51 €	0,00 €	338.120,96 €	59.665,06 €	52.713,06 €
32.693.395,31 €	1.001.626,17 €	2.922,51 €	0,00 €	33.692.098,97 €	21.290.499,01 €	21.561.553,01 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €	750,00 €
32.778.058,71 €	1.003.659,02 €	6.011,97 €	0,00 €	33.775.705,76 €	21.306.450,01 €	21.563.341,01 €

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 2.624.374,44 (Vorjahr EUR 2.123.123,45).

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

4. Entwicklung der Rücklagen

	Stand 01.01.2023	Zuweisungen	Entnahmen	Stand 31.12.2023
Gesetzliche Rücklage	2.280.000,00 €	0,00 €	0,00 €	2.280.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	12.720.625,46 €	734.257,09 €	0,00 €	13.454.882,55 €
Andere Ergebnissrücklagen	884.191,54 €	0,00 €	0,00 €	884.191,54 €
	15.884.817,00 €	734.257,09 €	0,00 €	16.619.074,09 €

5. Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich am 31.12.2023 wie folgt zusammen:

a) Rückstellung für am 31.12.2023 noch nicht in Anspruch genommenen Urlaub	23.171,82 €
b) Prüfungskosten für die Verbandsprüfung	25.000,00 €
c) Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	8.000,00 €
d) Rückstellung für Arbeitnehmerjubiläen	26.334,50 €
e) Rückstellung für Straßenausbaubeiträge	194.368,52 €

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	15.780,38 €	0,00 €	40.977,24 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	497.314,68 €	0,00 €	76.781,64 €	0,00 €
	513.095,06 €	0,00 €	117.758,88 €	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	0,00 €	0,00 €	122.656,87 €	0,00 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.390,24 €	70.408,29 €	710.676,39 €	105.925,66 €
Erhaltene Anzahlungen	3.316.907,76 €	0,00 €	2.611.612,66 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.816,24 €	0,00 €	78.198,25 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80.668,56 €	9.862,70 €	175.912,73 €	5.198,30 €
Sonstige Verbindlichkeiten	19.195,84 €	12.183,61 €	20.727,87 €	11.322,23 €
	3.537.978,64 €	92.454,60 €	3.719.784,77 €	122.446,19 €

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	0,00 € (122.656,87 €)	0,00 € (122.656,87 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (122.656,87 €)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	105.798,53 € (816.602,05 €)	35.390,24 € (710.676,39 €)	70.408,29 € (105.925,66 €)	70.408,29 € (93.962,48 €)	0,00 € (11.963,18 €)	105.798,53 € (816.602,05 €)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.316.907,76 € (2.611.612,66 €)	3.316.907,76 € (2.611.612,66 €)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.816,24 € (78.198,25 €)	85.816,24 € (78.198,25 €)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	90.531,26 € (181.111,03 €)	80.668,56 € (175.912,73 €)	9.862,70 € (5.198,30 €)	9.862,70 € (5.198,30 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	31.379,45 € (32.050,10 €)	19.195,84 € (20.727,87 €)	12.183,61 € (11.322,23 €)	12.183,61 € (11.322,23 €)			
Gesamtbetrag	3.630.433,24 € (3.842.230,96 €)	3.537.978,64 € (3.719.784,77 €)	92.454,60 € (122.446,19 €)	92.454,60 € (110.483,01 €)	0,00 € (11.963,18 €)	105.798,53 € (939.258,92 €)	

GPR=Grundpfandrecht



Saarring 10 – 14 · Idar-Oberstein

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2023 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 2023 wurden durchschnittlich beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	8	2
Auszubildende	1	0
Technischer Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	0
Raumpflegerin	0	1
	12	3

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2023	2 . 441
Zugang 2023	129
Abgang 2023	113
Ende 2023	2 . 457

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 13.617,25 erhöht.

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

Jörg Hüster

Bernd Stenzhorn

5. Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2023

Bernd Reidenbach, Finanzbuchhalter i. R. (Vorsitzender)

Thomas Meissner, Bankkaufmann i. R. (stellv. Vorsitzender)

Heide Becker, Verwaltungsangestellte

Birgit Cullmann, i. R.

Karl Heinz Frühauf, i. R.

Andreas Kaucher, Kaufmännischer Angestellter

Simone Krämer, Qualitätsmanagement Service

Andreas Meyer, Bauhofmitarbeiter

Martin Pick, Bankkaufmann i. R.

Thomas Späth, Sparkassendirektor i. R.

Sabine Welker, Verkäuferin

Sabine Zahor, Verwaltungsangestellte

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



Hohlstraße 20 · Idar-Oberstein

E. Weitere Angaben

1. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 803.954,91. Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von EUR 734.257,09 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 2023 in Höhe von EUR 69.697,82 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2023 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von EUR 1.742.444,84 = EUR 69.697,82.

Idar-Oberstein, den 16. Mai 2024

Der Vorstand

J. Hüster

B. Stenzhorn





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