



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.....	8
Ersatzvertreter.....	9
Bericht über das Geschäftsjahr 2024.....	10-24
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024.....	25
Bilanz.....	26-27
Gewinn- und Verlustrechnung.....	28
Anhang.....	29-38



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

Bildnachweise:

© AdobeStock · Maksim Kostenko (Seite 2)
© AdobeStock · Pixel-Shot (Seite 2)
© AdobeStock · Halfpoint (Seite 13)
© AdobeStock · Robert Kneschke (Seite 16)
© AdobeStock · Syda Productions (Seite 18)
© AdobeStock · juniart (Seite 31)
© AdobeStock · Photographee.eu (Seite 34)
© AdobeStock · Sinergi Digital (Seite 39)
© AdobeStock · W PRODUCTION (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
Bianca Schneider

	2024	2023
Anzahl der Mitglieder	2.443	2.457
Geschäftsguthaben	1.820,6 T€	1.812,4 T€
Bilanzsumme	27.655,6 T€	26.179,8 T€
Jahresüberschuss	1.656,0 T€	803,9 T€
Bilanzgewinn	70,2 T€	69,7 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.102,9 T€	7.106,8 T€
Instandhaltungskosten (ohne Kosten Regiebetrieb)	1.760,0 T€	1.335,8 T€
Aktivierte Modernisierungskosten	507,7 T€	766,1 T€
Anzahl der Wohnungen	1.561	1.574
Anzahl der gewerblichen Einheiten	5	5
Anzahl der Garagen	368	368
Anzahl der Carports	5	5
Wohnfläche	98.101,15 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 27. Juni 2024 und der Aufsichtsratssitzung
vom 28. November 2024.

Bernd Reidenbach, Vorsitzender
Thomas Meissner, stellv. Vorsitzender
Simone Krämer, Schriftführerin
Heide Becker, 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 27. Juni 2024 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2023, dem Bericht des Vorstandes 2023 sowie dem Prüfungsbericht für das Jahr 2022 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß beraten und beschlossen worden.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder Simone Krämer, Martin Pick, Andreas Meyer, sowie Thomas Späth wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 70.242,45 als Dividende an die Mitglieder auszuschütten. Er empfiehlt der Vertreterversammlung den Bericht des Vorstandes anzunehmen, den Jahresabschluss 2024 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 der Verwaltung für die engagierte und erfolgreiche Tätigkeit sowie den Mitgliedern und Vertretern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Idar-Oberstein, im Mai 2025
Bernd Reidenbach
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Die Vertreter der Obersteiner Baugenossenschaft

(Stand bei Drucklegung)

Name	Anschrift	Name	Anschrift
Andrea Amann	Friedrich-Ebert-Ring 36	Christian Lorenz	Königsberger Str. 6
Anna Baumhardt	Bebelstr. 21	Jaquilean Mazique	Nordtorstr. 3
Marion Bechtel	Alter Rückinger Weg 13, Hanau	Heidi Mildenerger	Bebestr. 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, Niederhosenbach	Ellenruth Rohlik	Saarring 5
Karin Gottlieb	Frinkenstr. 9	Andreas Sauer	Finsterheckstr. 17
Sonja Gottlieb	Finsterheckstr. 19	Anneli Sauer	Finsterheckstr. 17
Angelika Hartmann	Saarring 16	Hans-Günter Schmidt	Bebelstr. 6
Elke Hartmann	Saarring 16	Gerhard Schneider	Beryllstr. 2
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
Heiko Krämer	Königsberger Str. 13	Traudel Weglinski	Heidensteil 20
Ulrike Kruel	Am Wartehübel 10A	Bettina Weiche	Oststr. 19a
Angelika Lamberti	Heidensteil 40	Sylvia Wystrach	Mühlenstr. 48B
Peter Lautz	Turnhallenstr. 3	Susanne Zahor	Klotzbergstr. 9
Detlef Lichtenberger	Hahrachstr. 20	Gerda Zimmer	Breslauer Str. 28

Ersatzvertreter

Name	Anschrift	Name	Anschrift
Valeri Epp	Bebelstr. 15	Gudrun Kuhn	Saarring 6
Gabriele Heinz	Bielweg 29	Marita Voigt	Weissborn 14
Christiane Herr	Weissborn 6	Werner Wild	Saarring 4
Julia Holz	Klotzbergstr. 7	Ingrid Woschina	Breslauer Str. 60
Sibylle Jungblut	Heidensteil 48	Bärbel Zumbro-Neuberger	Mainzer Str. 211
Ulrike Kirsch	Heidensteil 28		



Heidensteil 2 · Idar-Oberstein

Bericht über das Geschäftsjahr 2024

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 Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nut-

zungsformen 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

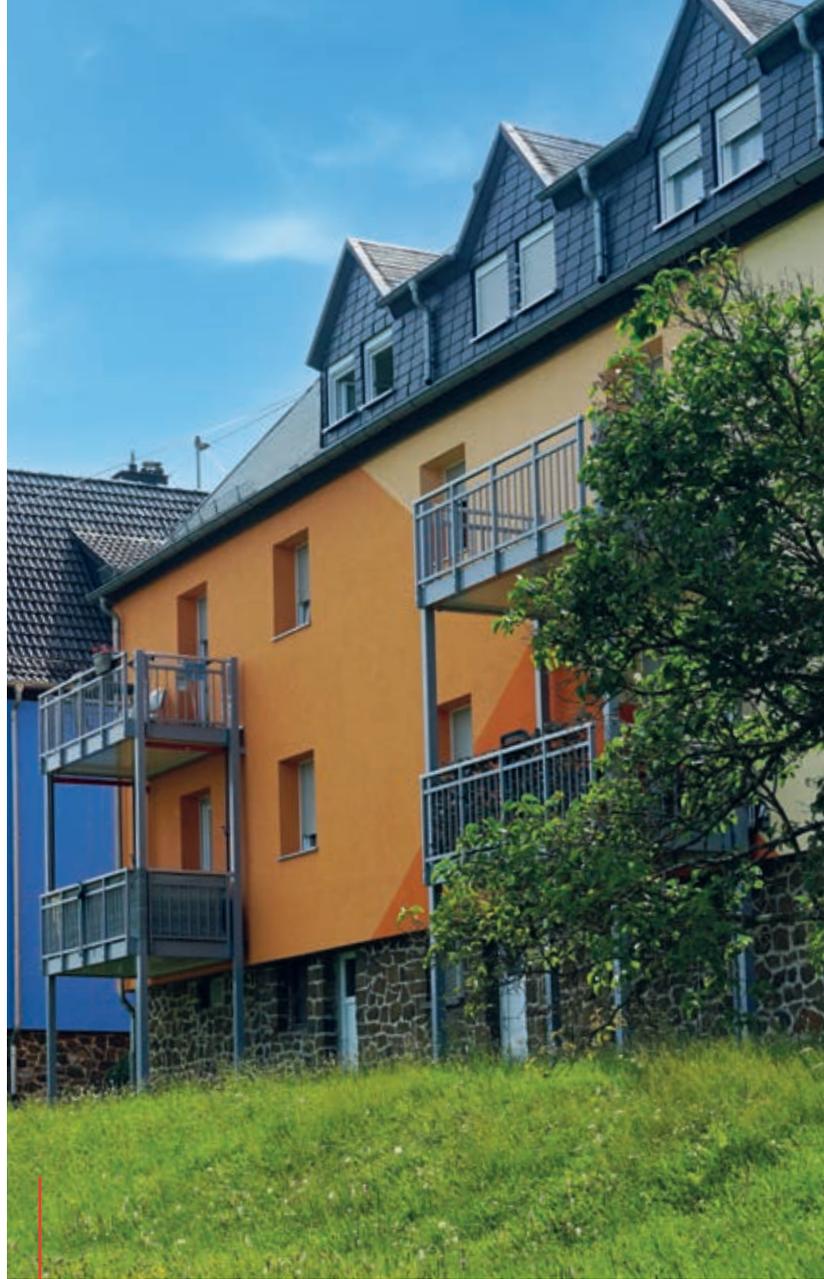
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025 Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar.

Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.



Saarring 10 - 14 · Idar-Oberstein

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbau-

investitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zu-
legen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge
verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % auf-
weisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handels-
krieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der be-
stehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauern-
den Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation
erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen
die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu

erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere
Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von
Investitionen, Konsum und Wachstum. Andererseits muss
das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haus-
haltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das
Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende
öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur
und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das
Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.



Hohlstr. 79 + 81 · Idar-Oberstein



Wohnungsmarktentwicklung

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich.

Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes. Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesun-

ken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten. Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1% bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben. Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

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 2024 die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes betrieben.

Im vergangenen Jahr wurden T€ 2.392 investiert. Davon entfielen auf Fremdinstandhaltung T€ 1.760, auf aktivierte Modernisierungskosten T€ 508 sowie auf Personal- und Sachaufwand für unseren Regiebetrieb T€ 124.

Bedingt durch die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und Verzögerungen im Bereich der staatlichen Förderung wurden die geplanten Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden Königsberger Str. 5-9 und Layenstr. 106 nicht durchgeführt.

Wie in den Vorjahren wurden die 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 2025 sieht Ausgaben von rund 3,93 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 2025 vorgesehene größere Baumaßnahmen:

Dachsanierung

Königsberger Str. 5-9
Königsberger Str. 10

Wärmedämmung/ Fassadenanstrich

Königsberger Str. 8-12
Königsberger Str. 5-9
Layenstr. 106

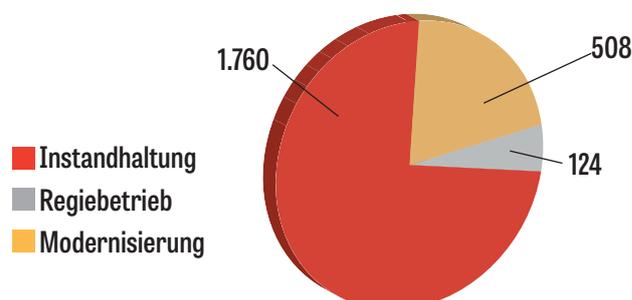
Fenstermodernisierung

Königsberger Str. 8-12
Königsberger Str. 5-9
Layenstr. 106

Heizungseinbau

Verschiedene

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen 2024 (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 Januar 2025 bei etwas mehr als 4,60 Euro.

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres einen Bestand von 1.561 Wohnungen, 5 gewerblichen Einheiten, 368 Garagen und 5 Carports.

Die Zahl der gewerblichen Einheiten, und die Zahl der Garagen und Carports haben sich zum Vorjahr nicht verändert. Zum Ende des Berichtsjahres entfallen 1.479 unserer Wohnungen auf die Stadt Idar-Oberstein, 46 auf die Stadt Birkenfeld und 36 auf Hoppstädten-Weiersbach.

Insgesamt wurden im Jahr 2024 169 Mietverhältnisse beendet. Im Vorjahr waren es 138 Mietverhältnisse. Die Fluktuationsrate hat sich somit von 8,8 % auf 10,7 % erhöht. Die Erlösschmälerungen betragen im Berichtsjahr 2,6 % der Sollmieten. Im Vorjahr lag der Wert bei 2,7 %.

Mietforderungen in Höhe von T€ 16,8 mussten im Berichtsjahr als uneinbringlich abgeschrieben werden. Im Vorjahr waren es T€ 13,2.

Standort	Wohnungen	gewerbl. Einheiten	Garagen
Idar-Oberstein	1 479	5	350
Birkenfeld	46	-	8
Hoppstädten-Weiersbach	36	-	10
Gesamt	1 561	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 verminderte sich im Berichtsjahr um 14 von 2.457 auf 2.443. Den 117 Beitritten zur Genossenschaft standen 131 Abgänge durch Tod, Übertragung, Ausschluss und Aufkündigung gegenüber. Insgesamt hielten die Mitglieder zum 31.12.2024 3521 Anteile. Dies bedeutet im Vergleich zum 31.12.2023 einen Zugang von insgesamt 14 Anteilen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen zum Ende des Geschäftsjahres EUR 1.750.277,45 nach EUR 1.756.062,09 zum 31.12.2023. Dies entspricht einer Abnahme um EUR 5.784,64 im Vergleich zum Ende des Vorjahres. Der Nennbetrag der von den 2.443 verbleibenden Mitgliedern am 31. Dezember 2024 gezeichneten 3.521 Anteilen beträgt EUR 1.760.500,00.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen EUR 10.222,55 (Vorjahr: EUR 11.437,91).

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt unverändert Euro 500,00.

Mitgliederbewegung im Jahr 2024

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2024	2.457	3.535
Zugang durch:		
Neuaufnahme	117	117
Übernahme weiterer Anteile		15
Übertragung	0	0
	2.574	3.667
Abgang durch:		
Aufkündigung	73	73
Tod	48	60
Geschäftsanteilübertragungen	5	5
Ausschluss	5	5
Aufkündigung einzelner Anteile		3
Abgänge insgesamt	131	146
Stand am 31.12.2024	2.443	3.521



3. Darstellung der Lage

Ertragslage

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.656 ab. Im vergangenen Jahr betrug der Überschuss T€ 804.

Nach Einstellung von T€ 1.586 in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von T€ 70 zur Ausschüttung einer Bruttodividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit betragen im Geschäftsjahr T€ 4.441 nach T€ 3.897 im Jahr 2023. Der Anteil der Instandhaltungskosten an diesem Betrag ist von T€ 1.336 im Jahr 2023 auf T€ 1.760 im Jahr 2024 gestiegen.



Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2024		2023		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.103	98,2	7.107	92,5	996
Bestandsveränderungen	57	0,7	501	6,5	-444
Andere aktivierte Eigenleistungen	5	0,1	10	0,1	-5
Gesamtleistung	8.165	99,0	7.618	99,1	547
Andere betriebliche Erträge	87	1,0	71	0,9	16
Betriebsleistung	8.252	100,0	7.689	100,0	563
Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen	4.441	53,8	3.897	50,7	544
Personalaufwand	1.214	14,7	1.615	21,0	-401
Abschreibungen (planmäßig)	1.022	12,4	1.004	13,1	18
Andere betriebliche Aufwendungen	239	2,9	239	3,1	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2	0,0	22	0,3	-20
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	176	2,1	99	1,3	77
Aufwendungen für die Betriebsleistung	7.094	85,9	6.876	89,5	218
Betriebsergebnis	1.158	14,1	813	10,5	345
Beteiligungs- und Finanzergebnis	12		-38		50
Neutrales Ergebnis	486		29		457
Jahresüberschuss	1.656		804		852

Vermögenslage

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

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	0,1	15	0,1	0
Sachanlagen	20.758	75,1	21.290	81,3	-532
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	20.774	75,2	21.306	81,4	-532
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	211	0,7	225	0,8	-14
Kurzfristig	6.671	24,1	4.649	17,8	2.022
	6.882	24,8	4.874	18,6	2.008
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	27.656	100,0	26.180	100,0	1.476
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.751	6,3	1.756	6,7	-5
Ergebnisrücklagen	18.205	65,9	16.619	63,5	1.586
	19.956	72,2	18.375	70,2	1.581
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	70	0,2	56	0,2	14
Vorgesehene Dividende (Bilanzgewinn)	70	0,2	70	0,3	0
	140	0,4	126	0,5	14
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	3.586	13,0	3.797	14,5	-211
Dauerfinanzierungsmittel	70	0,2	106	0,4	-36
Übrige Verbindlichkeiten	16	0,1	22	0,1	-6
	3.672	13,3	3.925	15,0	-253
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	256	0,9	251	0,9	5
Erhaltene Anzahlungen	3.338	12,1	3.317	12,7	21
Übrige Verbindlichkeiten	294	1,1	186	0,7	108
	3.888	14,1	3.754	14,3	134
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	27.656	100,0	26.180	100,0	1.476

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Jahr 2023 um T€ 1.476 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag T€ 27.656

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von T€ 548 planmäßige Abschreibungen von T€ 1.016 gegenüber. Branchenüblich dominiert das Sachanlagevermögen mit 75,1 % die Bilanzsumme. Es hat sich von T€ 21.290 auf T€ 20.758 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€ 20.774.

Unter den kurzfristigen Vermögensgegenständen werden unter anderem die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit T€ 2.682 ausgewiesen.

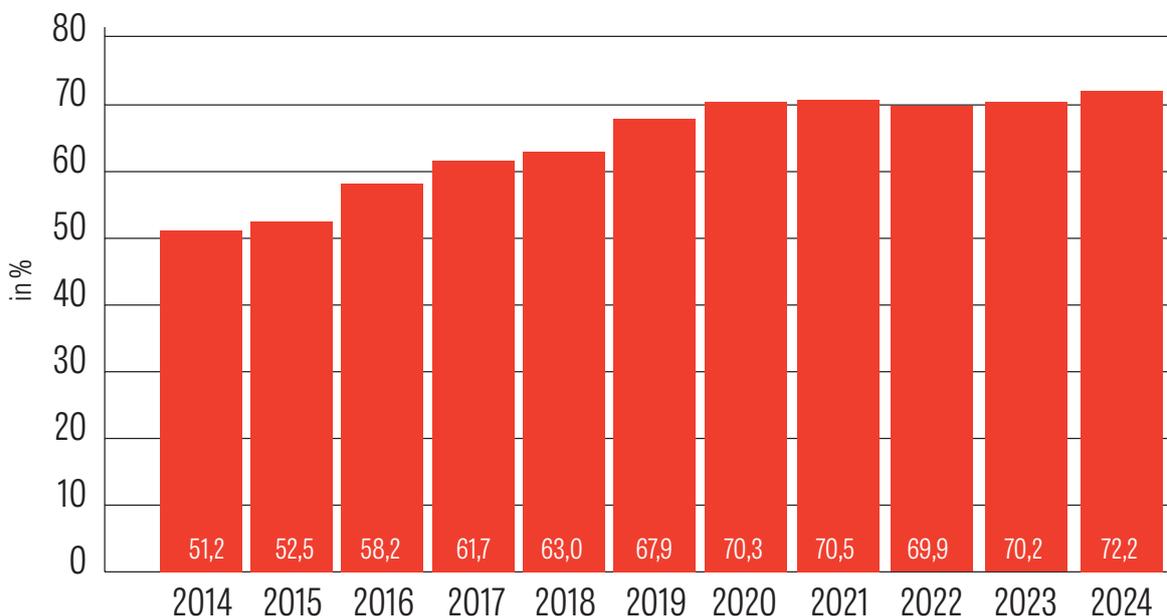
Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahres-

überschusses bei gleichzeitiger Verminderung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um T€ 1.581 auf insgesamt T€ 19.956. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 72,2 % der Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr mit 70,2 %.

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben sich zum Bilanzstichtag um T€ 36 vermindert. Sowohl die Kapitalausstattung als auch die Liquiditätslage der Genossenschaft sind geordnet. Die Obersteiner Baugenossenschaft eG hat auch im Jahr 2024 die finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllt. Die Zahlungsbereitschaft war und ist jederzeit gegeben.

Die im Jahr 2025 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind durch Eigen- bzw. Fremdmittel finanziert.

Entwicklung der Eigenkapitalquote



Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	20.985	21.531	-546
Finanzierungsmittel	23.628	22.300	1.328
	2.643	769	1.874
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	3.761	1.429	2.332
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.910	3.220	-310
	6.671	4.649	2.022
Kurzfristige Verpflichtungen	4.028	3.880	148
Stichtagsliquidität	2.643	769	1.874

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 wurden nicht abgeschlossen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2024	2023	2022	2021	2020
1. Jahresabschlusszahlen						
Bilanzsumme	T€	27.656	26.180	25.224	24.923	24.301
Sachanlagevermögen	T€	20.758	21.290	21.562	22.170	21.672
Sachanlagenintensität	%	75,1	81,3	85,5	88,9	89,2
Investitionen in Sachanlagen	T€	548	794	369	1.456	1.358
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.016	1.002	977	959	899
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	62,5	61,3	60,3	58,9	58,7
Langfristiges Eigenkapital	T€	19.956	18.375	17.627	17.579	17.070
Eigenkapitalquote	%	72,2	70,2	69,9	70,5	70,3
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	70	106	940	1.220	1.676
Fremdmittelquote	%	0,2	0,4	3,7	4,9	6,9
Cash-flow	T€	2.462	2.224	1.621	1.832	1.871
2. Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität	%	6,0	3,2	0,6	2,5	4,0
Eigenkapitalrentabilität	%	8,2	4,4	0,6	3,2	5,3
3. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmieten	T€	5.487	5.091	5.018	4.964	4.941
Instandhaltungskosten	T€	2.032	1.578	1.882	1.758	1.597
Erlösschmälerungen in Relation zur Jahressollmiete	%	2,6	2,7	3,1	4,1	4,9

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.

Eine Emissionsbilanz und eine Bestandsanalyse liegen bereits vor und eine langfristige Klimastrategie wird erarbeitet. Die ambitionierten nationalen Klimaschutzziele sind nur mit erheblichen Anstrengungen und bei Verfügbarkeit der notwendigen finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen umsetzbar.

Der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen zahlreicher Länder gegen Russland werden voraussichtlich zu starken Verwerfungen führen. Die schon seit einigen Jahren 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 betragen im vergangenen Jahr T€ 179 nach T€ 177 im Jahr 2023.

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 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. Belastend wirkt allerdings

die aktuell ungewöhnliche Entwicklung der Kosten für Heizenergie und Strom. Insgesamt zeichnen sich derzeit aber keine Vermietungsrisiken ab.

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 2025 wird gemäß unserem Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 808 T€ erwartet.



Saarring 20 - 21 · Idar-Oberstein

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte kamen nicht zum Einsatz.

Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind ausnahmslos dinglich gesichert. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Idar-Oberstein, 22. Mai 2025

Obersteiner Baugenossenschaft eG

J. Hüster

B. Schneider

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

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



I. Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		15.339,00	15.201,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	20.550.888,30		21.092.432,82
Grundstücke mit anderen Bauten	60.839,22		63.881,22
Grundstücke ohne Bauten	74.519,40		74.519,40
Technische Anlagen und Maschinen	0,51		0,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>71.368,06</u>	20.757.615,49	59.665,06
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>750,00</u>	<u>750,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>20.773.704,49</u>	<u>21.306.450,01</u>
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.681.844,23		2.624.374,44
Andere Vorräte	<u>90.006,17</u>	2.771.850,40	81.825,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	70.479,13		15.780,38
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>67.608,18</u>	138.087,31	497.314,68
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.760.912,35		1.429.393,71
Bausparguthaben	<u>170.340,87</u>	3.931.253,22	169.505,40
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		40.672,49	55.142,92
		<u>27.655.567,91</u>	<u>26.179.787,05</u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	68.797,69		56.295,97
der verbleibenden Mitglieder	1.750.277,45		1.756.062,09
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.500,00</u>	1.820.575,14	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 10.222,55			(11.437,91)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.280.000,00		2.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 0,00			
Bauerneuerungsrücklage	15.040.655,39		13.454.882,55
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 1.585.772,84			(734.257,09)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>884.191,54</u>	18.204.846,93	884.191,54
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.656.015,29		803.954,91
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>1.585.772,84</u>	<u>70.242,45</u>	<u>734.257,09</u>
Eigenkapital insgesamt		20.095.664,52	18.501.129,97
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.554.632,00		3.771.349,00
Sonstige Rückstellungen	<u>286.468,48</u>	3.841.100,48	276.874,84
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	70.408,29		105.798,53
Erhaltene Anzahlungen	3.338.266,36		3.316.907,76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.181,20		85.816,24
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	166.718,64		90.531,26
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>34.228,42</u>	3.718.802,91	31.379,45
davon aus Steuern: Euro 9.119,43			(8.276,66)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 4.479,19			(4.404,86)
		<u>27.655.567,91</u>	<u>26.179.787,05</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		8.102.936,09	7.106.773,40
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		57.469,79	501.250,99
Andere aktivierte Eigenleistungen		5.330,00	10.031,00
Sonstige betriebliche Erträge		575.492,54	101.398,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		4.441.189,47	3.897.001,76
Rohergebnis		4.300.038,95	3.822.451,72
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	999.198,91		948.771,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	214.620,84	1.213.819,75	666.569,06
davon für Altersversorgung Euro 28.048,81			(486.140,62)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		1.021.675,71	1.003.659,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen		242.185,28	239.966,62
Erträge aus anderen Finanzanlagen	30,00		22,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	79.402,04	79.432,04	19.736,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		69.640,96	80.234,05
davon aus Aufzinsung Euro 67.523,00			(58.537,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.832.149,29	903.010,64
Sonstige Steuern		176.134,00	99.055,73
Jahresüberschuss		1.656.015,29	803.954,91
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.585.772,84	734.257,09
Bilanzgewinn		70.242,45	69.697,82

III. Anhang des Jahresabschlusses 2024

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 in Abhängigkeit vom Grad der Modernisierung (umfassende Modernisierung oder Teilmodernisierung) 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.

Unfertige Leistungen

Hier werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten abzüglich eines Ausfallrisikoabschlags von 1,5% 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 1,90 % (Vorjahr: 1,82 %) bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von jeweils 2,0 % (Vorjahr: 2,0%) zugrunde gelegt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des sieben- und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB beträgt -32.372,00 EUR.

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 31.12.2024
	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Ge- schäftsjahres	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene					
EDV-Software	98.807,79 €	6.154,09 €	0,00 €	0,00 €	104.961,88 €
Sachanlagen					
Grundstücke mit					
Wohnbauten	54.343.968,20 €	507.735,71 €	182.142,55 €	0,00 €	54.669.561,36 €
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					
	397.786,02 €	39.878,91 €	28.167,52 €	0,00 €	409.497,41 €
	54.982.597,98 €	547.614,62 €	210.310,07 €	0,00 €	55.319.902,53 €
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €
Anlagevermögen					
insgesamt	55.082.155,77 €	553.768,71 €	210.310,07 €	0,00 €	55.425.614,41 €



Spielplatz Saarring
Idar-Oberstein

Abschreibungen

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen	Änderungen im Zusammen- hang mit Um- buchungen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
83.606,79€	6.016,09€	0,00€	0,00€	89.622,88€	15.339,00€	15.201,00€
33.251.535,38€	988.110,71€	120.973,03€	0,00€	34.118.673,06€	20.550.888,30€	21.092.432,82€
99.061,70€	3.042,00€	0,00€	0,00€	102.103,70€	60.839,22€	63.881,22€
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€
338.120,96€	24.506,91€	24.498,52€	0,00€	338.129,35€	71.368,06€	59.665,06€
33.692.098,97€	1.015.659,62€	145.471,55€	0,00€	34.562.287,04€	20.757.615,49€	21.290.499,01€
0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	750,00€	750,00€
33.775.705,76€	1.021.675,71€	145.471,55€	0,00€	34.651.909,92€	20.773.704,49€	21.306.450,01€

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 2.681.844,23 (Vorjahr EUR 2.624.374,44).

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



4. Entwicklung der Rücklagen

	Stand 01.01.2024	Zuweisungen	Entnahmen	Stand 31.12.2024
Gesetzliche Rücklage	2.280.000,00 €	0,00 €	0,00 €	2.280.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	13.454.882,55 €	1.585.772,84 €	0,00 €	15.040.655,39 €
Andere Ergebnisrücklagen	884.191,54 €	0,00 €	0,00 €	884.191,54 €
	16.619.074,09 €	1.585.772,84 €	0,00 €	18.204.846,93 €

5. Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich am 31.12.2024 wie folgt zusammen:

a) Rückstellung für am 31.12.2024 noch nicht in Anspruch genommenen Urlaub	28.510,91 €
b) Prüfungskosten für die Verbandsprüfung	25.000,00 €
c) Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	8.000,00 €
d) Rückstellung für Arbeitnehmerjubiläen	30.589,05 €
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	70.479,13 €	0,00 €	15.780,38 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	67.608,18 €	0,00 €	497.314,68 €	0,00 €
	138.087,31 €	0,00 €	513.095,06 €	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 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.006,87 €	51.401,42 €	35.390,24 €	70.408,29 €
Erhaltene Anzahlungen	3.338.266,36 €	0,00 €	3.316.907,76 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.181,20 €	0,00 €	85.816,24 €	0,00 €
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	162.547,95 €	4.170,69 €	80.668,56 €	9.862,70 €
Sonstige Verbindlichkeiten	22.641,84 €	11.586,58 €	19.195,84 €	12.183,61 €
	3.651.644,22 €	67.158,69 €	3.537.978,64 €	92.454,60 €

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)		Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	70.408,29 € (105.798,53 €)	19.006,87 € (35.390,24 €)	51.401,42 € (70.408,29 €)	51.401,42 € (70.408,29 €)	0,00 € (0,00 €)	70.408,29 € (105.798,53 €)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.338.266,36 € (3.316.907,76 €)	3.338.266,36 € (3.316.907,76 €)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.181,20 € (85.816,24 €)	109.181,20 € (85.816,24 €)					
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	166.718,64 € (90.531,26 €)	162.547,95 € (80.668,56 €)	4.170,69 € (9.862,70 €)	4.170,69 € (9.862,70 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	34.228,42 € (31.379,45 €)	22.641,84 € (19.195,84 €)	11.586,58 € (12.183,61 €)	11.586,58 € (12.183,61 €)			
Gesamtbetrag	3.718.802,91 € (3.630.433,24 €)	3.651.644,22 € (3.537.978,64 €)	67.158,69 € (92.454,60 €)	67.158,69 € (92.454,60 €)	0,00 € (0,00 €)	70.408,29 € (105.798,53 €)	

GPR=Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2024 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 2024 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 2024	2.457
Zugang 2024	117
Abgang 2024	131
Ende 2024	2.443

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 5.784,64 verringert.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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



Weissborr · Idar-Oberstein

4. Mitglieder des Vorstandes im Berichtszeitraum

Jörg Hüster
Bernd Stenzhorn

5. Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2024

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.



Finsterheckstr. 2 + 2a · Idar-Oberstein

E. Weitere Angaben

1. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.656.015,29. Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von EUR 1.585.772,84 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 2024 in Höhe von EUR 70.242,45 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2024 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von EUR 1.756.062,09 = EUR 70.242,45.

Idar-Oberstein, den 22. Mai 2025

Der Vorstand

J. Hüster

B. Schneider





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