

GUTES WOHNEN IN JEDEM ALTER!



*Ein verlässlicher
Partner!*

OBG
Obersteiner
Baugenossenschaft eG

Inhalt

Die Obersteiner Baugenossenschaft auf einen Blick..... 4

Der Aufsichtsrat..... 5

Zusammensetzung der aktuellen Vertreterversammlung7

Lagebericht 9-20

Bilanz..... 22-23

Gewinn- und Verlustrechnung 24

Anhang25-34



Gutes Wohnen für alle,
preiswert und sicher!

Bildnachweise:
© Space_Cat, AdobeStock (Seite 2)
© contrastwerkstatt, AdobeStock (Seite2)
© JenkoAtaman, AdobeStock (Seite 5)
© Konstantin Yuganov, AdobeStock (Seite 30)
© fizkes, AdobeStock (Seite 32)
© Shawn Hempel, AdobeStock (Seite 35)
© W PRODUCTION, AdobeStock (Seite 36)

Gestaltung: kreative-medien.de

Die Obersteiner Baugenossenschaft eG auf einen Blick



Frinkenstraße 48

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 Dirk Görnitz Dr. Christine Graf Simone Krämer Melitta Loch Andreas Meyer Thomas Späth Kurt Stauer
Vorstand	Bernd Stenzhorn Jörg Hüster (ab 01.06.2019) Herbert Deyer (bis 31.05.2019)

	2019	2018
Anzahl der Mitglieder	2.417	2.405
Geschäftsguthaben	1.826,6 T€	1.819,8 T€
Bilanzsumme	23.960,8 T€	24.357,5 T€
Jahresüberschuss	992,4 T€	563,9 T€
Bilanzgewinn	69,8 T€	69,5 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.850,2 T€	6.832,3 T€
Instandhaltungskosten (ohne Kosten Regiebetrieb)	1.170,0 T€	1.377,7 T€
Aktivierte Modernisierungskosten	1.362,0 T€	1.080,6 T€
Anzahl der Wohnungen	1.590	1.595
Anzahl der gewerblichen Einheiten	5	5
Anzahl der Garagen	368	368
Anzahl der Carports	5	5
Wohnfläche	99.798,47 m²	100.039,27 m²
Gewerbliche Fläche	935,89 m²	935,89 m²

Der Aufsichtsrat der Obersteiner Baugenossenschaft

Besetzung nach der Vertreterversammlung vom 20. August 2019 und der Aufsichtsratssitzung vom 12. November 2019	Ausschüsse des Aufsichtsrates
Bernd Reidenbach, Vorsitzender Thomas Meissner, stellv. Vorsitzender Heide Becker, Schriftführerin Birgit Cullmann Karl Heinz Frühauf Dirk Görnitz, stellv. Schriftführer Dr. Christine Graf Simone Krämer Melitta Loch Andreas Meyer Thomas Späth Kurt Stauer	Bauausschuss Andreas Meyer, Vorsitzender Karl Heinz Frühauf Dr. Christine Graf Melitta Loch Prüfungsausschuss Thomas Späth, Vorsitzender Kurt Stauer, stellv. Vorsitzender Dirk Görnitz Simone Krämer Wohnungsausschuss Dirk Görnitz, Vorsitzender Heide Becker Birgit Cullmann Simone Krämer



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Obersteiner Baugenossenschaft hat im Berichtsjahr 2019 seine Aufgaben nach Genossenschaftsgesetz und Satzung wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht. Er bediente sich hierzu eines Prüfungs-, eines Bau- und eines Wohnungsausschusses, die sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen.

In den gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen sowie in Arbeitssitzungen der einzelnen Ausschüsse 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 20. August 2019 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2018, dem Lagebericht 2018 sowie dem Prüfungsbericht für das Jahr 2017 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß beraten und beschlossen worden. Die Vertreterversammlung hat auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand die Ausschüttung einer vierprozentigen Dividende beschlossen. Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder Heide Becker, Karl Heinz Frühauf, Thomas Meissner und Bernd Reidenbach wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Am 12. November 2019 wurden die Mitglieder von Aufsichtsrat und Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung über das vorläufige Ergebnis der gesetzlichen Prüfung, die den Jahresabschluss für das Jahr 2018 einschloss, informiert. Der Prüfer bestätigte, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 69.831,27 als Dividende an die Mitglieder auszuschütten. Er empfiehlt der Vertreterversammlung den Bericht des Vorstandes anzunehmen, den Jahresabschluss 2019 festzustellen und den Gewinnverwendungsvorschlag zu genehmigen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

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

Idar-Oberstein, 29. Mai 2020
Bernd Reidenbach
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Turnhallenstraße 3

Die Vertreter der Obersteiner Baugenossenschaft

(Stand bei Drucklegung)

Name	Anschrift	Name	Anschrift
Andrea Amann	Friedrich-Ebert-Ring 36	Ulrike Kirsch	Heidensteil 28
Anna Baumhardt	Bebelstr. 21	Heiko Krämer	Bebelstr. 8
Inge Anita Becker	Klinkstr. 16	Ulrike Kruel	Am Wartehübel 10A
Mirko Bohrer	Heidensteil 34	Peter Lautz	Turnhallenstr. 3
Rolf Bohrer	Layenstr. 163	Christian Lorenz	Königsberger Str. 6
Anke Breckner	Weissborr 12	Heidi Mildenberger	Bebelstr. 21
Rolf Dieter Dalheimer	Reichelsdell 3	Barbara Muth	Klotzbergstr. 9
Philipp Deyer	Bebelstr. 59	The Hoa Nguyen	Breslauer Str. 18
Ralf Dittus	Bebelstr. 9	Heinz Werner Pälzer	Frinkenstr. 48
Jürgen Faller	Heidensteil 17	Rolf Pälzer	Heinzenwies 6
Margit Feldpausch	Weissborr 16	Hermann Pees	Breslauer Str. 32
Sabine Frühauf	Klotzbergstr. 3	Karl-Heinz Petry	Königsberger Str. 22
Hans Dieter Fuhr	Mainzer Str. 199	Werner Petry	Struthstr. 53
Rosemarie Fuhr	Oststr. 19a	Siegfried Pokorny	Weissborr 10
Claudia Geminn	Bebelstr. 29	Herbert Quint	Friedrich-Ebert-Ring 5
Gabriele Gerhard	Heidensteil 50A	Heinz Rauch	Breslauer Str. 62
Gabriele Golbs	Nordtorstr. 7	Andreas Sauer	Finsterheckstr. 17
Marianne Göthner	Im Dom 50	Gerhard Schneider	Am Kahlenberg 7
Sabine Göthner	Neuweg 14	Marianne Schneider	Bebelstr. 41
Karin Gottlieb	Frinkenstr. 9	Dieter Späth	Heidensteil 22
Sonja Gottlieb	Finsterheckstr. 19	Thorsten Stolz	Parkstr. 4, Bruchweiler
Elke Hartmann	Saarring 16	Marlene Weber-Greiner	Bebelstr. 13
Christian Haspel	Hauptstr. 24, Mackenrodt	Traudel Weglinski	Heidensteil 20
Heinz Haspel	Hohlstr. 81	Bettina Weiche	Oststr. 19A
Karl-Heinz Heinen	Oststr. 12	Sabine Welker	Finsterheckstr. 21
Gabriele Heinz	Bielweg 29	Beate Werle	Fallbachstr. 1
Nina Herber	Herrsteiner Str. 12	Ingrid Woschina	Breslauer Str. 60
Jürgen Heyer	Jahnstr. 64	Sylvia Wystrach	Rechstr. 90
Christiane Jäger	Finsterheckstr. 15	Sabine Zahor	Weissborr 12
Volker Jäger	Finsterheckstr. 15	Susanne Zahor	Klotzbergstr. 9
Andreas Kaucher	Breslauer Str. 34		

Ersatzvertreter

Name	Anschrift	Name	Anschrift
Angelika Hartmann	Saarring 16	Susanne Kollar	Heidensteil 9
Ellenruth Rohlik	Saarring 5	Guðrun Kuhn	Saarring 6

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019



Atzenhübel
früher



Atzenhübel 9 - 13
heute



Atzenhübel 9 - 19
heute

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

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.

verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

Die Arbeitslosenquote sank im Geschäftsjahr leicht um 0,2 % und liegt nunmehr bei 5,0 %.

Die Zinsen befinden sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Stand. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt unverändert bei 0,00%.

2. Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland.

Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung

Wohnungsmarktentwicklung

Im Jahr 2019 sind in Deutschland die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. In den voran gegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 genehmigten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt.

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamtrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern brach dagegen etwas ein (-1,6 %). Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau insgesamt stieg lediglich um 2.000 Einheiten auf 182.000 Wohnungen. Weiterhin wurden 2019 wie in den sieben Jahren zuvor, mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als neu genehmigte

Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Weg gebracht. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2019 aber erstmals seit zwei Jahren wieder leicht steigend und erreichten rund 112.000 Wohneinheiten (+1,2 %).

Die Bestandsmieten sind 2018 bundesweit im Durchschnitt um 1,6% gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsflächen aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2% auf durchschnittlich 8,41EUR/m².

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen (GdW = Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) erreichte im Jahr 2018 5,72 EUR/m² und lag damit gut 17% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 6,92 EUR/m². Von 2017 auf 2018 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,5% gestiegen.

Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Mio. Einwohner gewachsen. Die Landkreise abseits dieser Zentren haben demgegenüber mit Schrumpfungsprozessen umzugehen.

In vielen ländlichen Gebieten bleiben die Mieten somit weiterhin erschwänglich und werden vermutlich auch in den kommenden Jahren nur moderat ansteigen.



Breslauer Straße 33 - 35

Modernisierung und Instandhaltung

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

Wie in den Vorjahren stand auch im Jahr 2019 die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik. Die Ansprüche der Wohnungsbewerber an die jeweilige Wohnung und das dazugehörige Wohnumfeld sind unverändert hoch. Diese Ansprüche lassen sich nur mit zeitgemäß ausgestatteten und modernisiertem Wohnraum erfüllen.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr T€ 2.646 investiert. Davon entfielen auf Fremdinstandhaltung T€ 1.170, auf aktivierte Modernisierungskosten T€ 1.362 sowie auf Personal- und Sachaufwand für den Regiebetrieb T€ 114.

Im Geschäftsjahr wurden ein Bad und 49 Duschen eingebaut oder erneuert. Im Zusammenhang mit diesen Modernisierungsmaßnahmen wurde in 13 Fällen der Grundriss der jeweiligen Wohnung verändert.

Die Sanierung unserer Häuser im Wohngebiet Saarring wurde auch im Jahr 2019 fortgesetzt. Die Fenster von 24 Wohnungen in diesem Wohngebiet wurden im vergangenen Jahr erneuert. Die Kosten für diese Maßnahme beliefen sich auf rund T€ 105. An den Häusern Saarring 4, 7, 9, 10 und 16 wurden die Fassaden wärmegeklämt und anschließend ein Fassadenanstrich durchgeführt. Mit Ausnahme von Haus Saarring 9 wurde an allen vorgenannten Gebäuden Vorsatzbalkone angebaut. Zusammen mit der Dachsanie-

rung an den Gebäuden Saarring 4, 7 und 10 beliefen sich die Kosten für diese Maßnahmen auf knapp T€ 650.

Wie in den Vorjahren wurden alle Baumaßnahmen fast ausschließlich mit regionalen Handwerksfirmen durchgeführt. Die Obersteiner Baugenossenschaft war somit auch im Jahr 2019 ein wichtiger und verlässlicher Partner der heimischen Wirtschaft.

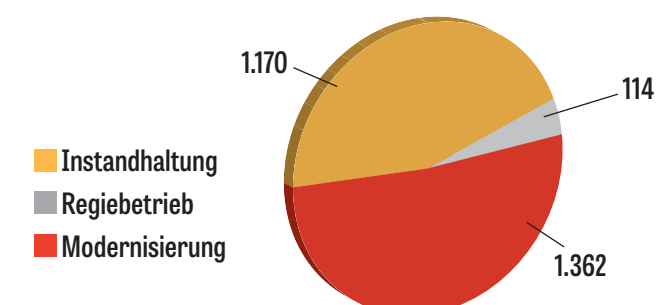
Anlässlich einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat im Dezember 2019 wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 verabschiedet. Dieser sieht Ausgaben von rund 3,1 Mio. EUR für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor.

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 2020 vorgesehene größere Baumaßnahmen:

Dachsanierung	Fenstermodernisierung
Hohlstr. 20	Finsterheckstr. 2-4A
Layenstraße 106	Hohlstr. 20
Saarring 1, 2 und 3	Saarring 1, 2 und 3
Wärmedämmung/ Fassadenanstrich	Balkonanbau
Hohlstr. 20	Hohlstr. 20
Saarring 1, 2 und 3	Saarring 1, 2 und 3

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen 2019 (in TEUR)



Vermietung

Nach Angaben der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2019) liegen die Angebotspreise, die Wohnungsuchende im Mittel je Quadratmeter Wohnfläche aufbringen müssen, im Kreis Birkenfeld bei 5,00 Euro. Die durchschnittliche Quadratmetermiete unserer Genossenschaft liegt bei knapp 4,00 Euro.

Die Obersteiner Baugenossenschaft bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres einen Bestand von 1.590 Wohnungen, 5 gewerblichen Einheiten, 368 Garagen und 5 Carports.

Aufgrund des Abrisses des Gebäudes Bielweg 25 verminderte sich der Wohnungsbestand im Jahr 2019 um fünf Einheiten. Das Gebäude war von Setzrissen durchzogen und eine wirtschaftliche Sanierung nicht darstellbar.

Die Zahl der gewerblichen Einheiten, und die Zahl der Garagen und Carports haben sich zum Vorjahr nicht verändert. Zum Ende des Berichtsjahres entfallen 1.508 unserer Wohnungen auf die Stadt Idar-Oberstein, 46 auf die Stadt Birkenfeld und 36 auf Hoppstädten-Weiersbach.

Insgesamt wurden im Jahr 2019 186 Mietverhältnisse beendet. Im Vorjahr waren es 162 Mietverhältnisse. Die Fluktuationsrate hat sich somit von 10,2 % auf 11,7 % erhöht.

Die Zahl der Wohnungsleerstände hat sich gegenüber dem

Standort	Wohnungen	gewerbl. Einheiten	Garagen
Idar-Oberstein	1508	5	350
Birkenfeld	46	-	8
Hoppstädten-Weiersbach	36	-	10
Gesamt	1590	5	368

Jahr 2018 kaum verändert. Am 31.12.2019 waren 47 Wohnungen nicht vermietet. Ein großer Teil dieser Leerstände beruht auf Modernisierungen, die der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen.

Die Erlösschmälerungen betrugen wie im Vorjahr 3,8 % der Sollmieten.

Mietforderungen in Höhe von T€ 22 mussten im Berichtsjahr als uneinbringlich abgeschrieben werden. Im Vorjahr waren es T€ 17.

Verwaltung/Personal

Die Geschäfte der Obersteiner Baugenossenschaft wurden bis zum 31. Mai 2019 von einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied und ab 1. Juni 2019 von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern 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 unverändert 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 hat sich im Berichtszeitraum um 12 auf 2.417 erhöht. Hierbei standen den 161 Beitritten insgesamt 149 Abgänge durch Tod, Übertragung, Ausschluss und Aufkündigung gegenüber. Die Mitglieder hielten zum 31.12.2019 insgesamt 3.538 Anteile, was einer Zunahme um 9 Anteile entspricht.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen zum Ende des Berichtsjahres EUR 1.750.076,22 nach EUR 1.745.782,14 zum 31.12.2018. Zum Ende des Geschäftsjahres betrug die Haftsumme insgesamt EUR 1.769.000,00. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betrugen am 31.12.2019 EUR 18.923,78.

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt unverändert Euro 500,00.



Mitgliederbewegung im Jahr 2019

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2019	2.405	3.529
Zugang durch:		
Neuaufnahme	161	161
Übernahme weiterer Anteile		13
Übertragung	0	0
	2.566	3.703
Abgang durch:		
Aufkündigung	80	82
Tod	45	46
Geschäftsanteilübertragungen	7	8
Ausschluss	17	17
Aufkündigung einzelner Anteile		12
Abgänge insgesamt	149	165
Stand am 31.12.2019	2.417	3.538

Spielplatz
Saarring

3. Darstellung der Lage

Ertragslage

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 992 ab. Im vergangenen Jahr betrug der Überschuss T€ 564.

Nach Einstellung von T€ 100 in die gesetzliche Rücklage und T€ 822 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€ 3.210 nach T€ 3.442 im Jahr 2018. Der Anteil der Instandhaltungskosten an diesem Betrag ist von T€ 1.378 im Jahr 2018 auf T€ 1.170 im Jahr 2019 gesunken.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2019		2018		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse aus					
der Hausbewirtschaftung	6.850	98,3	6.833	99,9	17
anderen Lieferungen und Leistungen	0	0,0	0	0,0	0
Bestandsveränderungen	37	0,5	-65	-1,0	102
Andere aktivierte Eigenleistungen	43	0,6	41	0,6	2
Gesamtleistung	6.930	99,4	6.809	99,5	121
Andere betriebliche Erträge	43	0,6	33	0,5	10
Betriebsleistung	6.973	100,0	6.842	100,0	131
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.210	46,0	3.442	50,3	-232
Personalaufwand	1.396	20,0	1.275	18,6	121
Abschreibungen (planmäßig)	850	12,2	972	14,2	-122
Andere betriebliche Aufwendungen	181	2,6	183	2,7	-2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	98	1,4	152	2,2	-54
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	142	2,0	142	2,1	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.877	84,2	6.166	90,1	-289
Betriebsergebnis	1.096	15,8	676	9,9	420
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-55		-60		5
Neutrales Ergebnis	-49		-52		3
Jahresüberschuss	992		564		428

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 397 auf einen Wert von T€ 23.961 vermindert. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 1.370 T€ planmäßige Abschreibungen von 847 T€ gegenüber.

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

Unter den kurzfristigen Vermögensgegenständen werden unter anderem die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit T€ 2.096 ausgewiesen.

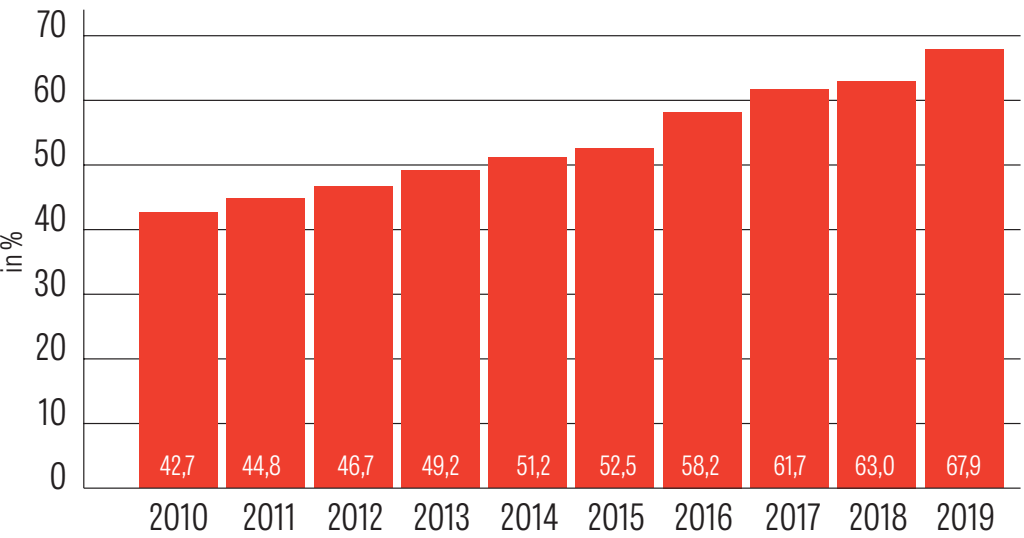
Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um T€ 4 auf T€ 1.750. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 67,9 % im Vergleich zum Vorjahr mit 63,0 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.478 T€ auf T€ 2.364. Diese Verminderung steht im Zusammenhang mit einer Darlehensaufnahme über T€ 600, planmäßigen Tilgungen von T€ 396 sowie vorzeitigen Rückzahlungen in Höhe von T€ 1.683.

Sowohl die Kapitalausstattung als auch die Liquiditätslage der Genossenschaft sind geordnet. Die Obersteiner Bau-genossenschaft eG hat auch im Jahr 2019 die finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllt. Die Zahlungsbereitschaft war und ist jederzeit gegeben.

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

Entwicklung der Eigenkapitalquote



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

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,0	2	0,0	1
Sachanlagen	21.213	88,5	20.691	84,9	522
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	21.217	88,5	20.694	84,9	523
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	0	0,0	0	0,0	0
Kurzfristig	2.744	11,5	3.664	15,1	-920
	2.744	11,5	3.664	15,1	-920
Gesamtvermögen	23.961	100,0	24.358	100,0	-397
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.750	7,3	1.746	7,2	4
Ergebnisrücklagen	14.514	60,6	13.591	55,8	923
	16.264	67,9	15.337	63,0	927
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	2.361	9,9	2.096	8,6	265
Dauerfinanzierungsmittel	2.364	9,9	3.842	15,8	-1.478
Übrige Verbindlichkeiten	44	0,2	31	0,1	13
	4.769	20,0	5.969	24,5	-1.200
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	76	0,3	74	0,3	2
Vorgesehene Dividende (Bilanzgewinn)	70	0,3	70	0,3	0
Übrige Rückstellungen	70	0,3	284	1,1	-214
Erhaltene Anzahlungen	2.479	10,2	2.439	10,0	40
Übrige Verbindlichkeiten	233	1,0	185	0,8	48
	2.928	12,1	3.052	12,5	-124
Gesamtkapital	23.961	100,0	24.358	100,0	-397

Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2019 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	21.217	20.694	523
Finanzierungsmittel	21.033	21.306	-273
	-184	612	-796
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	317	1.225	-908
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.427	2.439	-12
	2.744	3.664	-920
Kurzfristige Verpflichtungen	2.928	3.052	-124
Stichtagsbedarf/-liquidität	-184	612	-796

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr 2019 jederzeit gewährleistet. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für die Folgejahre ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Langfristige Investitionen der Obersteiner Baugenossenschaft sind durch Fremd- und Eigenmittel finanziert. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte besichert. Die Beleihungsgrenze des Anlagevermögens ist nicht ausgeschöpft.

Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht abgeschlossen. Neben den in Anspruch genommenen Krediten verfügt die Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von T€ 260 für kurzfristige Überziehungen. Dieser Kreditrahmen wird allerdings zurzeit nicht in Anspruch genommen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2019	2018	2017	2016
1. Jahresabschlusszahlen					
Bilanzsumme	T€	23.960	24.357	24.026	24.045
Sachanlagevermögen	T€	21.213	20.690	20.576	20.624
Sachanlagenintensität	%	88,5	84,9	85,6	85,8
Investitionen in Sachanlagen	T€	1.370	1.106	899	949
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	847	993	946	959
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	58,7	58,7	58,0	57,1
Langfristiges Eigenkapital	T€	16.264	15.337	14.838	14.003
Eigenkapitalquote	%	67,9	63,0	61,7	58,2
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	2.364	3.842	4.436	5.528
Fremdmittelquote	%	9,9	15,8	18,5	23,0
Cash-flow	T€	2.064	1.701	1.986	1.972
2. Kennzahlen zur Rentabilität					
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,5	2,9	4,5	5,2
Eigenkapitalrentabilität	%	6,0	3,6	6,0	7,3
3. Gewinn- und Verlustrechnung					
Sollmieten	T€	4.879	4.812	4.813	4.807
Instandhaltungskosten	T€	1.436	1.638	1.271	1.175
Erlösschmälerungen in Relation zur Sollmiete	%	3,8	3,8	6,3	7,3

Breslauer Straße 58 - 60



4. Risiko- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

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

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

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

Risikoanalyse

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen.

Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

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

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

Chancen der künftigen Entwicklung

Der zwei Jahrzehnte andauernde Bevölkerungsrückgang in der Stadt Idar-Oberstein konnte mittlerweile gestoppt werden. Dies hat positive Auswirkungen auf das Vermietungsgeschäft unserer Genossenschaft. Die durch Leerstände verursachten Erlösausfälle sind rückläufig, belasteten aber auch im Berichtsjahr die Ertragslage. Die Erlösschmälerungen betrugen im vergangenen Jahr T€ 246 nach T€ 273 im Jahr 2018.

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

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

Der Vorstand erwartet auch in den kommenden Jahren eine positive Geschäftsentwicklung. Nach dem für das Jahr 2020 aufgestellten Wirtschaftsplan gehen wir von einem Jahresüberschuss in Höhe von rund T€ 665 aus.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

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

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte kamen nicht zum Einsatz.
Zur Finanzierung des Anlagevermögens haben wir Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von mindestens 54 Monaten eingesetzt. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Innerhalb unseres Risikomanagements beobachten wir die Zinsentwicklung.
Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen werden in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung Umschuldungen vorgenommen.
Weitere Finanzinstrumente wendet das Unternehmen nicht an.

Idar-Oberstein, 9. Juni 2020
Obersteiner Baugenossenschaft eG

B. Stenzhorn J. Hüster

Heidensteil 7 - 19



Heidensteil 12 - 16



I. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		3.198,00	2.240,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	20.924.203,17		20.389.925,50
Grundstücke mit anderen Bauten	76.049,22		72.826,89
Grundstücke ohne Bauten	50.944,76		50.944,76
Technische Anlagen und Maschinen	0,51		0,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.016,06		87.603,06
Geleistete Anzahlungen	89.292,58	21.213.506,30	89.292,58
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		21.217.454,30	20.693.583,30
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.096.411,82		2.059.402,75
Andere Vorräte	79.847,51	2.176.259,33	71.943,91
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	51.529,20		59.626,38
Sonstige Vermögensgegenstände	6.731,01	58.260,21	57.834,26
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben			
bei Kreditinstituten	317.088,21		1.223.537,60
Bausparguthaben	166.204,90	483.293,11	165.390,01
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	25.487,22	25.487,22	26.205,52
		23.960.754,17	24.357.523,73

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	70.521,53		74.000,00
der verbleibenden Mitglieder	1.750.076,22		1.745.782,14
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.000,00	1.826.597,75	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile Euro 18.923,78			(18.717,86)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.189.000,00		2.089.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 100.000,00			(57.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	11.440.862,20		10.618.297,81
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 822.564,39			(437.252,38)
Andere Ergebnisrücklagen	884.191,54	14.514.053,74	884.191,54
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	992.395,66		563.908,07
Einstellung in Ergebnisrücklagen	922.564,39	69.831,27	494.252,38
Eigenkapital insgesamt:		16.410.482,76	15.480.927,18
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.328.091,00		2.066.591,00
Sonstige Rückstellungen	102.637,16	2.430.728,16	312.834,54
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	867.612,91		1.746.574,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.515.732,61		2.136.442,31
Erhaltene Anzahlungen	2.478.690,10		2.438.650,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.786,00		56.167,81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	173.130,31		95.967,55
Sonstige Verbindlichkeiten	26.591,32	5.119.543,25	23.368,19
davon aus Steuern: Euro 10.139,68			(9.317,93)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 3.829,73			(1.592,57)
		23.960.754,17	24.357.523,73

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.850.246,90	6.832.304,32	
Erhöhung bzw. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	37.009,07	-65.414,16	
Andere aktivierte Eigenleistungen	43.425,50	40.506,00	
Sonstige betriebliche Erträge	49.109,25	37.198,17	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.210.043,98	3.442.378,97	
Rohergebnis	3.769.746,74	3.402.215,36	
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	936.141,84	917.492,49	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	459.764,61	1.395.906,45	357.594,86
davon für Altersversorgung Euro 286.620,69			(189.831,21)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	849.738,66	1.006.516,18	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	236.896,78	203.236,86	
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,00	30,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	826,89	856,89	822,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	153.855,38	212.463,33	
davon aus Aufzinsung Euro 56.005,00			(60.818,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00	
Ergebnis nach Steuern	1.134.206,36	705.764,48	
Sonstige Steuern	141.810,70	141.856,41	
Jahresüberschuss	992.395,66	563.908,07	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	922.564,39	494.252,38	
Bilanzgewinn	69.831,27	69.655,69	

III. Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

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

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

Die Gebäude werden einheitlich nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei einigen Gebäuden, bei denen sich der Werterhalt durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen deutlich verbessert hat, wurde die Restnutzungsdauer neu festgelegt.

Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände, Technische Anlagen und Maschinen sowie die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen zwischen 4,35 % und 33 1/3 % jährlich abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Netto-Anschaffungswert von EUR 250,01 bis EUR 800,00 werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die anderen Finanzanlagen sind zu den ursprünglichen Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Hier werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten abzüglich eines Ausfallrisikoabschlags von 3% ausgewiesen.

Andere Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel wurden zum Nominalbetrag angesetzt.

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 2,71 % (Vorjahr: 3,21 %) bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von jeweils 1,5 % zugrunde gelegt.

Die Ausschüttungssperre beträgt EUR 263.829,00.

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.



Prämienmarkt
früher



Prämienmarkt 3
heute



Prämienmarkt 5 - 11
heute

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens



Rothenweg 31 und 26

	Anschaffungswerte					Abschreibungen						
	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Ge- schäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2019	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zusammen- hang mit Ab- gängen	Änderungen im Zusammen- hang mit Um- buchungen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene												
EDV-Software	80.947,94€	3.563,46€	0,00€	0,00€	84.511,40€	78.707,94€	2.605,46€	0,00€	0,00€	81.313,40€	3.198,00€	2.240,00€
Sachanlagen												
Grundstücke mit												
Wohnbauten	49.433.780,67€	1.362.025,57€	105.951,46€	-19.105,49€	50.670.749,29€	29.043.855,17€	821.482,57€	105.950,46€	-12.841,16€	29.746.546,12€	20.924.203,17€	20.389.925,50€
Grundstücke												
mit anderen Bauten	143.837,43€	0,00€	0,00€	19.105,49€	162.942,92€	71.010,54€	3.042,00€	0,00€	12.841,16€	86.893,70€	76.049,22€	72.826,89€
Grundstücke ohne Bauten	50.944,76€	0,00€	0,00€	0,00€	50.944,76€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	50.944,76€	50.944,76€
Technische Anlagen												
und Maschinen	3.381,18€	0,00€	0,00€	0,00€	3.381,18€	3.380,67€	0,00€	0,00€	0,00€	3.380,67€	0,51€	0,51€
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung												
Geleistete Anzahlungen	359.499,78€	8.021,63 €	1.084,90 €	0,00€	366.436,51€	271.896,72€	22.608,63€	1.084,90 €	0,00€	293.420,45€	73.016,06€	87.603,06€
	89.292,58€	0,00€	0,00€	0,00€	89.292,58 €	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	89.292,58€	89.292,58€
	50.080.736,40€	1.370.047,20€	107.036,36€	0,00€	51.343.747,24€	29.390.143,10€	847.133,20€	107.035,36€	0,00€	30.130.240,94€	21.213.506,30€	20.690.593,30€
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	750,00€	0,00€	0,00€	0,00€	750,00€	0,00€	0,00€	0,00 €	0,00€	0,00€	750,00€	750,00€
Anlagevermögen insgesamt												
	50.162.434,34€	1.373.610,66€	107.036,36€	0,00€	51.429.008,64€	29.468.851,04€	849.738,66 €	107.035,36€	0,00€	30.211.554,34€	21.217.454,30€	20.693.583,30€

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 2.096.411,82 (Vorjahr EUR 2.059.402,75).

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

4. Entwicklung der Rücklagen

	Stand 01.01.2019	Zuweisungen	Entnahmen	Stand 31.12.2019
Gesetzliche Rücklage	2.089.000,00 €	100.000,00 €	0,00 €	2.189.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	10.618.297,81 €	822.564,39 €	0,00 €	11.440.862,20 €
Andere Ergebnismrücklagen	884.191,54 €	0,00 €	0,00 €	884.191,54 €
	13.591.489,35 €	922.564,39 €	0,00 €	14.514.053,74 €

5. Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich am 31.12.2019 wie folgt zusammen:

a) Rückstellung für am 31.12.2019 noch nicht in Anspruch genommenen Urlaub	EUR 41.544,49
b) Prüfungskosten für die Verbandsprüfung	EUR 20.000,00
c) Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	EUR 8.000,00
d) Rückstellung für Arbeitnehmerjubiläen	EUR 33.092,67

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.

Breslauer Straße 35



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	51.529,20 €	0,00 €	59.626,38 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	6.731,01 €	0,00 €	57.834,26 €	0,00 €
	58.260,21 €	0,00 €	117.460,64 €	0,00 €

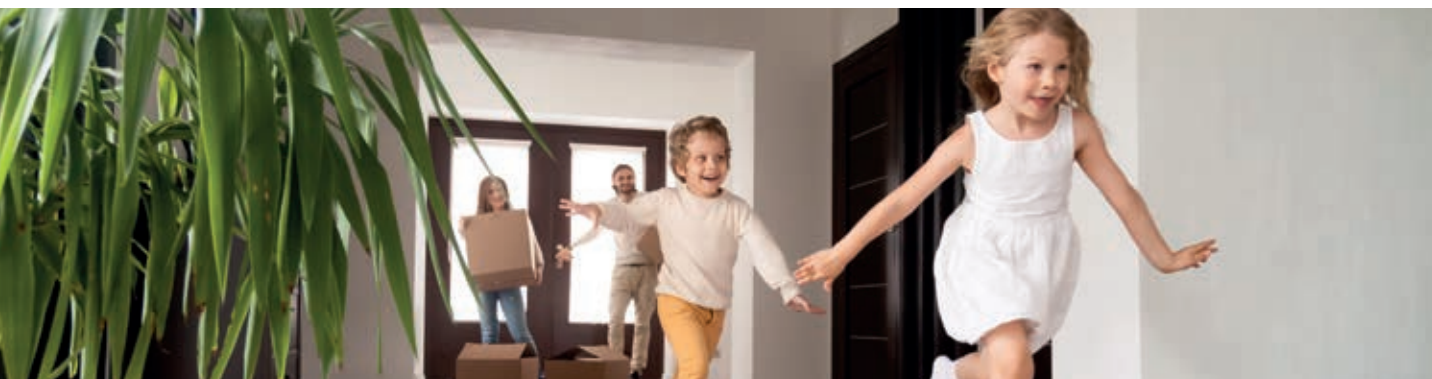
9. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Verbindlichkeiten	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	144.385,62 €	723.227,29 €	111.521,42 €	1.635.052,98 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	237.118,87 €	1.278.613,74 €	579.961,06 €	1.556.481,25 €
Erhaltene Anzahlungen	2.478.690,10 €	0,00 €	2.438.650,75 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.786,00 €	0,00 €	56.167,81 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	140.405,31 €	32.725,00 €	77.381,55 €	18.586,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	15.375,29 €	11.216,03 €	11.319,24 €	12.048,95 €
	3.073.761,19 €	2.045.782,06 €	3.275.001,83 €	3.222.169,18 €

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	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	867.612,91 € (1.746.574,40 €)	144.385,62 € (111.521,42 €)	723.227,29 € (1.635.052,98 €)	458.630,13 € (497.519,71 €)	264.597,16 € (1.137.533,27 €)	867.612,91 € (1.746.574,40 €)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.515.732,61 € (2.136.442,31 €)	237.118,87 € (579.961,06 €)	1.278.613,74 € (1.556.481,25 €)	721.112,06 € (840.926,39 €)	557.501,68 € (715.554,86 €)	1.515.732,61 € (2.136.442,31 €)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.478.690,10 € (2.438.650,75 €)	2.478.690,10 € (2.438.650,75 €)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.786,00 € (56.167,81 €)	57.786,00 € (56.167,81 €)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	173.130,31 € (95.967,55 €)	140.405,31 € (77.381,55 €)	32.725,00 € (18.586,00 €)	32.725,00 € (18.586,00 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	26.591,32 € (23.368,19 €)	15.375,29 € (11.319,24 €)	11.216,03 € (12.048,95 €)	11.216,03 € (12.048,95 €)			
Gesamtbetrag	5.119.543,25 € (6.497.171,01 €)	3.073.761,19 € (3.275.001,83 €)	2.045.782,06 € (3.222.169,18 €)	1.223.683,22 € (1.369.081,05 €)	822.098,84 € (1.853.088,13 €)	2.383.345,52 € (3.883.016,71 €)	

GPR=Grundpfandrecht



II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2019 sind keine außerordentlichen und keine wesentlichen betriebsleistungsfremden Aufwendungen oder Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Abgeltungssteuer

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

2. Anzahl der Beschäftigten

Im Geschäftsjahr 2019 wurden durchschnittlich beschäftigt:

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

Auszubildende wurden 2019 nicht beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2019	2.405
Zugang 2019	161
Abgang 2019	149
Ende 2019	2.417

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 4.294,08 erhöht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

5. Mitglieder des Vorstandes im Berichtszeitraum

Bernd Stenzhorn
Jörg Hüster (ab 01.06.2019)
Herbert Deyer (bis 31.05.2019)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2019

Bernd Reidenbach, Finanzbuchhalter (Vorsitzender)
Thomas Meissner, Bankkaufmann (stellv. Vorsitzender)
Heide Becker, Verwaltungsangestellte
Birgit Cullmann, Rentnerin
Karl Heinz Frühauf, Rentner
Dirk Görnitz, Industriekaufmann
Dr. Christine Graf, Ärztin
Simone Krämer, Qualitätsmanagement Service
Melitta Loch, Rentnerin
Andreas Meyer, Transport- und Versandarbeiter
Thomas Späth, Sparkassendirektor
Kurt Stauer, Bankkaufmann i. Rente

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



E. Weitere Angaben

1. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 992.395,66. Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 100.000,00 mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von EUR 822.564,39 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 2019 in Höhe von EUR 69.831,27 wie folgt zu verwenden:

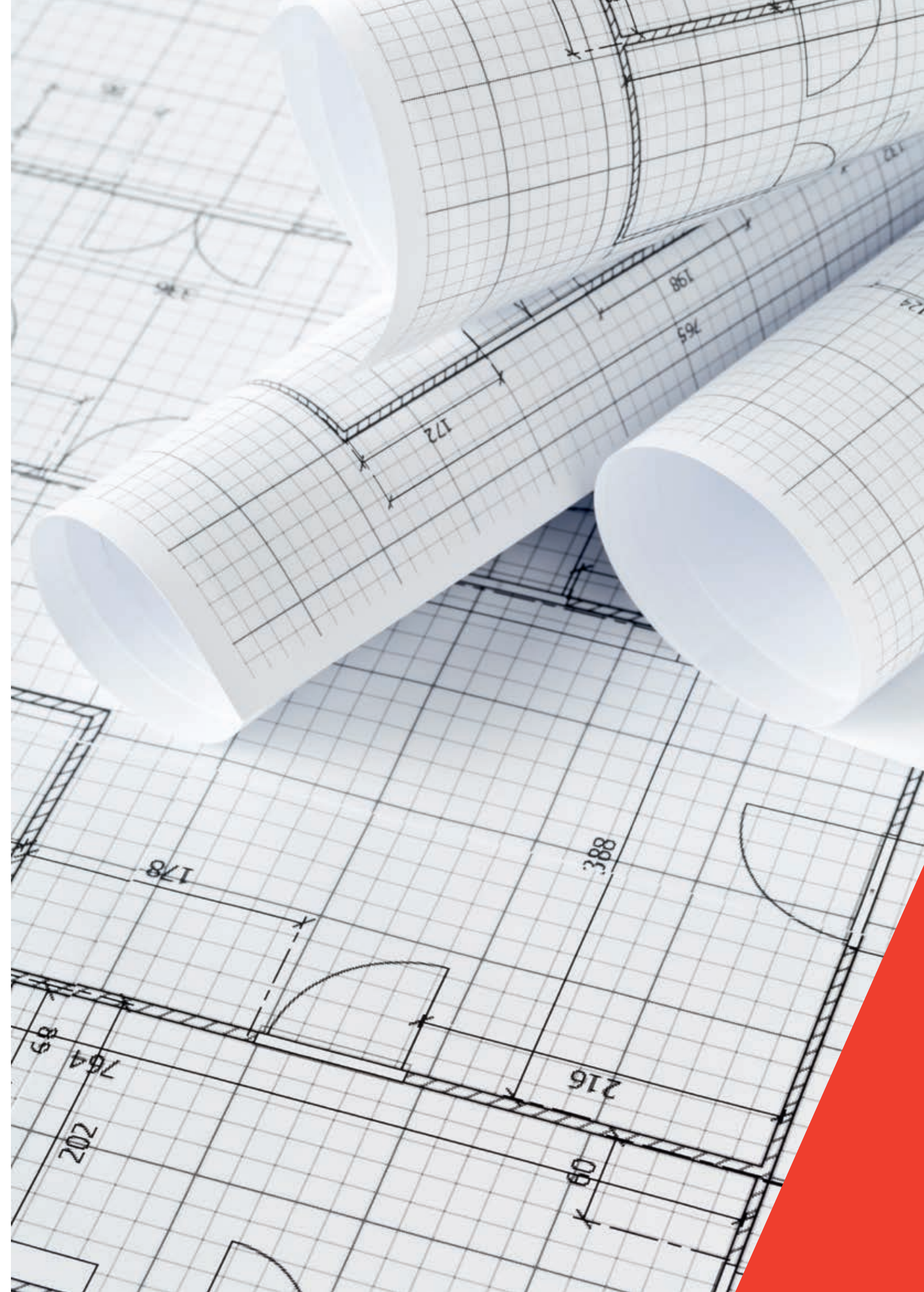
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2019 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von EUR 1.745.782,14 = EUR 69.831,27.

Idar-Oberstein, den 9. Juni 2020

Der Vorstand

B. Stenzhorn J. Hüster

Saarring 10





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