

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
Bericht über das Geschäftsjahr 2021.....	10-24
Bilanz.....	26-27
Gewinn- und Verlustrechnung.....	28
Anhang.....	29-38



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

Bildnachweise:
© evannostro, AdobeStock (Seite 2)
© Syda Productions, AdobeStock (Seite 2)
© wildworx, AdobeStock (Seite 13)
© contrastwerkstatt, AdobeStock (Seite 16)
© Ekaterina, AdobeStock (Seite 34)
© Vladitto, AdobeStock (Seite 39)
© W PRODUCTION, AdobeStock (Seite 40)

Gestaltung: kreative-medien.de

Die Obersteiner Baugenossenschaft eG auf einen Blick



Geschäftsstelle,
Mainzer Str. 203

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

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

Vorstand Bernd Stenzhorn
Jörg Hüster

	2021	2020
Anzahl der Mitglieder	2.421	2.393
Geschäftsguthaben	1.789,5 T€	1.821,8 T€
Bilanzsumme	24.923,0 T€	24.301,1 T€
Jahresüberschuss	569,1 T€	908,0 T€
Bilanzgewinn	69,0 T€	70,0 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.926,9 T€	6.882,6 T€
Instandhaltungskosten (ohne Kosten Regiebetrieb)	1.484,4 T€	1.330,8 T€
Aktivierte Modernisierungskosten	1.443,9 T€	1.282,0 T€
Anzahl der Wohnungen	1.575	1.575
Anzahl der gewerblichen Einheiten	5	5
Anzahl der Garagen	368	368
Anzahl der Carports	5	5
Wohnfläche	98.862,64 m ²	98.767,50 m ²
Gewerbliche Fläche	935,89 m ²	935,89 m ²

Der Aufsichtsrat der Obersteiner Baugenossenschaft

Besetzung nach der Vertreterversammlung
vom 9. September 2021 und der
Aufsichtsratssitzung vom 15. September 2021.

Bernd Reidenbach, Vorsitzender
Thomas Meissner, stellv. Vorsitzender
Heide Becker, Schriftführerin
Birgit Cullmann
Karl Heinz Frühauf
Simone Krämer, stellv. Schriftführerin
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 allen Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand unterrichtete regelmäßig, anlassbezogen und umfassend über seine Planungen, den Geschäftsverlauf sowie die aktuelle Lage des Unternehmens.

In zwei gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand schriftlich und mündlich über die geschäftliche Entwicklung und die sonstigen Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichtet. In gemeinsamer Beratung wurden die für notwendig erachteten Maßnahmen diskutiert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Das Geschäftsjahr 2021 wurde wie bereits das Vorjahr durch die Corona-Pandemie bestimmt.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 9. September 2021 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2020, dem Bericht des Vorstandes 2020 sowie dem Prüfungsbericht für das Jahr 2019 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß beraten und beschlossen worden.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder Simone Krämer, Andreas Meyer und Thomas Späth wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. Für den aus Altersgründen ausgeschiedenen Kurt Stauer wurde Herr Martin Pick als Nachfolger in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat in seiner Sitzung am 19.05.2022 auf der Grundlage des Gesetzes zur Abmilderung der Covid-19-Pandemie, von seinem Sonderrecht Gebrauch gemacht, den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31.12.2021 festzustellen.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 68.628,25 als Dividende an die Mitglieder auszuschütten. Er empfiehlt der Vertreterversammlung den Bericht des Vorstandes anzunehmen, den Jahresabschluss 2021 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 Juni 2022

Bernd Reidenbach

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Die Vertreter der Obersteiner Baugenossenschaft

(Ergebnis der Wahlen zur Vertreterversammlung am 28. und 29. April 2022)

Name	Anschrift	Name	Anschrift
Andrea Amann	Friedrich-Ebert-Ring 36	Detlef Lichtenberger	Hahrachstr. 20
Anna Baumhardt	Bebelstr. 21	Christian Lorenz	Königsberger Str. 6
Marion Bechtel	Bebelstr. 20	Heidi Mildenberger	Bebelstr. 21
Inge Anita Becker	Klinkstr. 16	Cornelia Minn	Atzenhübelstr. 11
Patricia Bigby	Klotzbergstr. 3	Harald Minn	Atzenhübelstr. 11
Mirko Bohrer	Heidensteil 34	Barbara Muth	Klotzbergstr. 9
Anke Breckner	Weissborr 12	The Hoa Nguyen	Breslauer Str. 18
Rolf Dieter Dalheimer	Reichelsdell 3	Heinz Werner Pälzer	Frinkenstr. 48
Herbert Deyer	Bebelstr. 59	Rolf Pälzer	Heinzenwies 6
Stefanie Dries	Atzenhübelstr. 13	Hermann Pees	Breslauer Str. 32
Sabine Frühauf	Klotzbergstr. 3	Karl-Heinz Petry	Königsberger Str. 22
Birgit Frühauf	Weissborr 14	Siegfried Pokorny	Weissborr 10
Rosemarie Fuhr	Oststr. 19a	Manuel Roes	Bebelstr. 45
Gabriele Golbs	Nordtorstr. 7	Renè Roes	Struthstr. 63
Jana Johanna Göthner	Oststr. 19C	Andreas Sauer	Finsterheckstr. 17
Karin Gottlieb	Frinkenstr. 9	Anneli Sauer	Finsterheckstr. 17
Sonja Gottlieb	Finsterheckstr. 19	Hans-Günter Schmidt	Bebelstr. 6
Angelika Hartmann	Saarring 16	Bianca Schneider	Im Schützenrech 25
Elke Hartmann	Saarring 16	Gerhard Schneider	Am Kahlenberg 7
Heinz Haspel	Hohlstr. 81	Marianne Schneider	Bebelstr. 41
Karl-Heinz Heinen	Oststr. 12	Dieter Späth	Heidensteil 22
Jürgen Heyer	Jahnstr. 64	Jutta Stephan	Turnhallenstr. 4
Markus Horlacher	Bebelstr. 2	Nicole Stolz	Parkstr. 4, Bruchweiler
Christiane Jäger	Finsterheckstr. 15	Thorsten Stolz	Parkstr. 4, Bruchweiler
Volker Jäger	Finsterheckstr. 15	Ute Trappen	Ezenichstr. 33
Claudia Kannengiesser	Finsterheckstr. 23	Gerhard Wagner	Mittelbollenbacher Str. 89
Frank Kley	Jahnstr. 95	Traudel Weglinski	Heidensteil 20
Heiko Krämer	Bebelstr. 8	Bettina Weiche	Oststr. 19a
Ulrike Kruel	Am Wartehübel 10A	Sylvia Wystrach	Rechstr. 90
Angelika Lamberti	Heidensteil 40	Susanne Zahor	Klotzbergstr. 9
Peter Lautz	Turnhallenstr. 3	Gerda Zimmer	Breslauer Str. 28

Ersatzvertreter

Name	Anschrift	Name	Anschrift
Valeri Epp	Bebelstr. 15	Jaquilean Mazique	Nordtorstr. 3
Gabriele Gerhard	Heidensteil 50A	Heinz Rauch	Breslauer Str. 62
Gabriele Heinz	Bielweg 29	Ellenruth Rohlik	Saaring 5
Christiane Herr	Weissborr 6	Marita Voigt	Weissborr 14
Julia Holz	Klotzbergstr. 7	Marlene Weber-Greiner	Bebelstr. 13
Sibylle Jungblut	Heidensteil 48	Werner Wild	Saaring 4
Ulrike Kirsch	Heidensteil 28	Ingrid Woschina	Breslauer Str. 60
Gudrun Kuhn	Saaring 6	Bärbel Zumbro-Neuberger	Mainzer Str. 211



Heidensteil 2

Bericht über das Geschäftsjahr 2021

1. Gegenstand des Unternehmens

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

Die aktuelle Satzung wurde am 15. Oktober 2020 von der Vertreterversammlung beschlossen und am 23. Juli 2021 im Genossenschaftsregister eingetragen.

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

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und

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

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



Mitarbeiter on Tour

2. Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu auftretende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und



Breslauer Straße 62 - 64

Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorjahresjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (- 363.000

Personen bzw. -0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war auch relevant, dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringerem Umfang als gewohnt erfolgten.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 (0,5 %) erhöht.

Die Zinsen befinden sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Stand. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit dem 10.03.2016 unverändert bei 0,00 %.

Breslauer Straße 1 - 7





Wohnungsmarktentwicklung

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2021 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig. Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. Euro. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes. Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen

insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt. Die Mieten im Bestand sind 2020 bundesweit im Mittel um 1,4 % gestiegen. Damit hat sich die Bestandsmietenentwicklung im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und bleibt moderat. Inserierte Wiedervermietungsmiten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 2,7 % auf durchschnittlich 8,97 EUR/m². Damit beruhigte sich die Mietentwicklung auch in diesem Segment im Vergleich zu den Vorjahren deutlich. Ein Erfolg der gestiegenen Bautätigkeit.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) lag 2020 bei 5,98 EUR/m² und liegt damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m². Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % gestiegen.

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ist die Problemlage am größten.

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 2021 die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes mit Nachdruck betrieben.

Im vergangenen Jahr wurden T€ 3.036 investiert. Davon entfielen auf Fremdinstandhaltung T€ 1.484, auf aktivierte Modernisierungskosten T€ 1.444 sowie auf Personal- und Sachaufwand für unseren Regiebetrieb T€ 108.

Die Häuser Finsterheckstr. 2/2A, und 4/4A sowie der Gewerbebau zwischen diesen beiden Objekten wurden im Berichtsjahr umfangreich saniert. Die Wohnungen im Erd- und im ersten Obergeschoss wurden mit Vorsatzbalkonen ausgestattet. Die Dacheindeckung wurde erneuert, die Fassaden wärmegeklämt und anschließend ein Fassadenanstrich durchgeführt. Im Vorjahr waren bereits alle Fenster erneuert worden.

Die Fassaden der Häuser Hohlstr. 79, 81 und 83 sowie Heidensteil 2 wurden mit einer Wärmedämmung versehen und die Dächer wurden neu eingedeckt. Am letztgenannten Objekt wurden auch neue Fenster installiert.

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.

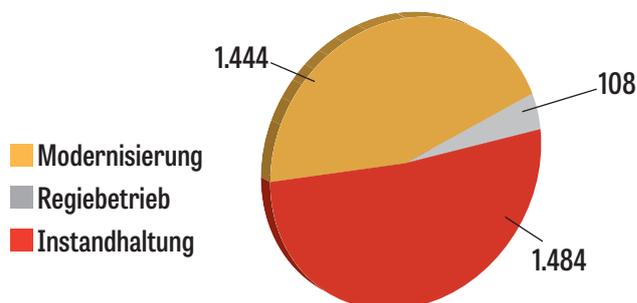
Der Wirtschafts- und Finanzplan für das Jahr 2022 sieht Ausgaben von rund 3,3 Mio. EUR für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor.

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 2022 vorgesehene größere Baumaßnahmen:

Dachsanierung	Wärmedämmung/ Fassadenanstrich
Stettiner Str. 1/3 Saarring 20/21	Stettiner Str. 1/3 Saarring 20/21
Fenstermodernisierung	Heizungseinbau
Stettiner Str. 1/3 Saarring 20/21	Stettiner Str. 1/3 Saarring 20/21

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen 2021 (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 Neuvertragsmieten in unserem Landkreis lagen laut der „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz“ der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) im 1. Halbjahr 2021 bei EUR 5,48 je m².

Im 1. Halbjahr 2018 lagen sie noch bei EUR 4,76 je m². Sie sind somit innerhalb von 3 Jahren um über 15% angestiegen.

Die durchschnittliche Quadratmetermiete der Obersteiner Baugenossenschaft liegt bei etwas mehr als 4,00 Euro.

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres unverändert einen Bestand von 1.575 Wohnungen, 5 gewerblichen Einheiten, 368 Garagen und 5 Carports.

Zum Ende des Berichtsjahres entfallen 1.493 unserer Wohnungen auf die Stadt Idar-Oberstein, 46 auf die Stadt Birkenfeld und 36 auf Hoppstädten-Weiersbach.

Insgesamt wurden im Jahr 2021 170 Mietverhältnisse beendet. Im Vorjahr waren es 196 Mietverhältnisse. Die Fluktuationsrate hat sich somit von 11,7 % auf 10,8 % vermindert.

Die Erlösschmälerungen betragen im Berichtsjahr 4,1 % der Sollmieten. Im Vorjahr lag der Wert bei 4,9 %.

Mietforderungen in Höhe von T€ 15,8 mussten im Berichtsjahr als uneinbringlich abgeschrieben werden. Im Vorjahr waren es T€ 9,2.

Standort	Wohnungen	gewerbl. Einheiten	Garagen
Idar-Oberstein	1493	5	350
Birkenfeld	46	-	8
Hoppstädten-Weiersbach	36	-	10
Gesamt	1575	5	368



Verwaltung/Personal

Die Geschäfte der Obersteiner Baugenossenschaft wurden im Berichtsjahr von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt.

Der Vorstand wurde 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.

Zum 1. August 2021 wurde eine Auszubildende eingestellt. 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 der Genossenschaft erhöhte sich im Berichtsjahr um 28 von 2.393 auf 2.421. Den 150 Beitritten zur Genossenschaft standen 122 Abgänge durch Tod, Übertragung, Ausschluss und Aufkündigung gegenüber.

Insgesamt hielten die Mitglieder zum 31.12.2021 3.488 Anteile. Dies bedeutet im Vergleich zum 31.12.2020 einen Zugang von insgesamt 26 Anteilen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen zum Ende des Geschäftsjahres EUR 1.726.862,67 nach EUR 1.717.706,67 zum 31.12.2020. Dies entspricht einer Zunahme um EUR 9.156,00 im Vergleich zum Ende des Vorjahres. Die Haftsumme betrug am 31.12.2021 insgesamt EUR 1.744.000,00.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2021 EUR 17.137,33.

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt unverändert Euro 500,00.

Mitgliederbewegung im Jahr 2021

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2021	2.393	3.462
Zugang durch:		
Neuaufnahme	150	150
Übernahme weiterer Anteile		15
Übertragung	0	0
	2.543	3.627
Abgang durch:		
Aufkündigung	65	67
Tod	43	58
Geschäftsanteilübertragungen	8	8
Ausschluss	6	6
Aufkündigung einzelner Anteile		0
Abgänge insgesamt	122	139
Stand am 31.12.2021	2.421	3.488



Finsterheckstraße 2 - 2a

3. Darstellung der Lage

Ertragslage

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 569 ab. Im vergangenen Jahr betrug der Überschuss T€ 908.

Nach Einstellung von T€ 500 in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von T€ 69 zur Ausschüttung

einer Bruttodividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr T€ 3.691 nach T€ 3.345 im Jahr 2020. Der Anteil der Instandhaltungskosten an diesem Betrag ist von T€ 1.331 im Jahr 2020 auf T€ 1.484 im Jahr 2021 angestiegen.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2021		2020		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.927	96,3	6.882	99,1	45
Bestandsveränderungen	186	2,6	-9	-0,1	195
Andere aktivierte Eigenleistungen	36	0,5	37	0,5	-1
Gesamtleistung	7.149	99,4	6.910	99,5	239
Andere betriebliche Erträge	43	0,6	32	0,5	11
Betriebsleistung	7.192	100,0	6.942	100,0	250
Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen	3.691	51,3	3.345	48,2	346
Personalaufwand	1.526	21,2	1.231	17,7	295
Abschreibungen (planmäßig)	961	13,4	901	13,0	60
Andere betriebliche Aufwendungen	203	2,8	167	2,4	36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	54	0,8	63	0,9	-9
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	176	2,4	175	2,5	1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.611	91,9	5.882	84,7	729
Betriebsergebnis	581	8,1	1.060	15,3	-479
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-45		-53		8
Neutrales Ergebnis	33		-99		132
Jahresüberschuss	569		908		-339

Vermögenslage

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

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,0	5	0,0	-2
Sachanlagen	22.169	88,9	21.672	89,2	497
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	22.173	88,9	21.678	89,2	495
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	225	0,9	0	0,0	225
Kurzfristig	2.525	10,2	2.623	10,8	-98
	2.750	11,1	2.623	10,8	127
Gesamtvermögen	24.923	100,0	24.301	100,0	622
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.727	6,9	1.718	7,1	9
Ergebnisrücklagen	15.852	63,6	15.352	63,2	500
	17.579	70,5	17.070	70,3	509
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	2.798	11,2	2.460	10,1	338
Dauerfinanzierungsmittel	1.220	4,9	1.676	6,9	-456
Übrige Verbindlichkeiten	16	0,1	23	0,1	-7
	4.034	16,2	4.159	17,1	-125
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	63	0,3	104	0,4	-41
Vorgesehene Dividende (Bilanzgewinn)	69	0,3	70	0,3	-1
Übrige Rückstellungen	412	1,7	63	0,3	349
Erhaltene Anzahlungen	2.494	10,0	2.465	10,1	29
Übrige Verbindlichkeiten	272	1,0	370	1,5	-98
	3.310	13,3	3.072	12,6	238
Gesamtkapital	24.923	100,0	24.301	100,0	622

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Jahr 2020 um T€ 622 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag T€ 24.923.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von T€ 1.456 planmäßige Abschreibungen von T€ 959 gegenüber. Branchenüblich dominiert das Sachanlagevermögen mit 88,9 % die Bilanzsumme. Es hat sich von T€ 21.672 auf T€ 22.169 erhöht.

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

Zum Bilanzstichtag beträgt das gesamte langfristig gebundene Vermögen T€ 22.173.

Unter den kurzfristigen Vermögensgegenständen werden unter anderem die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit T€ 2.273 ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um T€ 509 auf insgesamt

T€ 17.579. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 70,5 % der Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr mit 70,3 %.

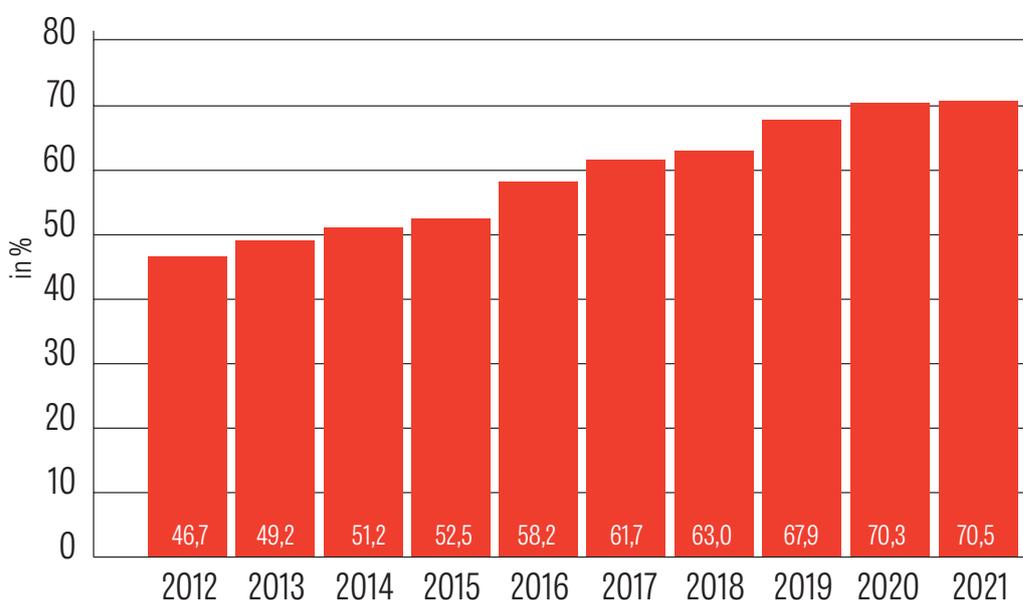
Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich zum Bilanzstichtag um T€ 456 vermindert.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich in Höhe von T€ 190 um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und in Höhe von T€ 36 um sonstige Verbindlichkeiten. Weiterhin weisen wir erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 2.494 aus.

Sowohl die Kapitalausstattung als auch die Liquiditätslage der Genossenschaft sind geordnet. Die Obersteiner Baugenossenschaft eG hat auch im Jahr 2021 die finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllt. Die Zahlungsbereitschaft war und ist jederzeit gegeben.

Die im Jahr 2022 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind durch Eigen- bzw. Fremdmittel finanziert.

Entwicklung der Eigenkapitalquote



Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	22.398	21.863	535
Finanzierungsmittel	21.613	21.229	384
	-785	-634	-151
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	102	168	-66
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.423	2.270	153
	2.525	2.438	87
Kurzfristige Verpflichtungen	3.310	3.072	238
Stichtagsbedarf/-liquidität	-785	-634	-151

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 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

		2021	2020	2019	2018	2017
1. Jahresabschlusszahlen						
Bilanzsumme	T€	24.923	24.301	23.961	24.358	24.026
Sachanlagevermögen	T€	22.170	21.672	21.214	20.691	20.576
Sachanlagenintensität	%	88,9	89,2	88,5	84,9	85,6
Investitionen in Sachanlagen	T€	1.456	1.358	1.370	1.106	899
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	959	899	847	993	946
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	58,9	58,7	58,7	58,7	58,0
Langfristiges Eigenkapital	T€	17.579	17.070	16.264	15.337	14.838
Eigenkapitalquote	%	70,5	70,3	67,9	63,0	61,7
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	1.220	1.676	2.363	3.842	4.436
Fremdmittelquote	%	4,9	6,9	9,9	15,8	18,5
Cash-flow	T€	1.904	1.871	2.064	1.701	1.986
2. Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,5	4,0	4,6	2,9	4,5
Eigenkapitalrentabilität	%	3,2	5,3	6,1	3,6	6,0
3. Gewinn- und Verlustrechnung						
Sollmieten	T€	4.964	4.941	4.879	4.812	4.813
Instandhaltungskosten	T€	1.753	1.597	1.435	1.638	1.271
Erlösschmälerungen in Relation zur Sollmiete	%	4,1	4,9	3,8	3,8	6,3

4. Risiko- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

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

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

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

Risikoanalyse

Bedingt durch die anhaltende Corona-Pandemie ist 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 sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis. Besondere Risiken könnten in den kommenden Jahren aus einer weiterhin hohen Mieterfluktuation und einer Zunahme des Leerstandes auf Grund sinkender Bevölkerungszahlen entstehen.

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

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

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

Chancen der künftigen Entwicklung

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

Die durch Leerstände verursachten Erlösausfälle sind rückläufig, belasteten aber auch im Berichtsjahr die Ertragslage. Die Erlösschmälerungen betragen im vergangenen Jahr T€ 265 nach T€ 290 im Jahr 2020.

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 auch in der Pandemie 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 2022 wird gemäß unserem Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 402 T€ erwartet.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte kamen nicht zum Einsatz.

Zur Finanzierung des Anlagevermögens haben wir Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von mindestens 54 Monaten eingesetzt. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Innerhalb unseres Risikomanagements beobachten wir die Zinsentwicklung.

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

Weitere Finanzinstrumente wendet das Unternehmen nicht an.

Idar-Oberstein, 20. Mai 2022

Obersteiner Baugenossenschaft eG

B. Stenzhorn

J. Hüster



Heidensteil 2

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

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



I. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		2.939,00	4.869,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	21.961.906,82		21.446.149,82
Grundstücke mit anderen Bauten	69.956,22		73.007,22
Grundstücke ohne Bauten	74.519,40		74.519,40
Technische Anlagen und Maschinen	0,51		0,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>63.277,06</u>	22.169.669,01	79.166,06
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>750,00</u>	<u>750,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>22.173.358,01</u>	<u>21.678.462,01</u>
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.273.093,13		2.087.265,69
Andere Vorräte	<u>74.425,09</u>	2.347.518,22	71.496,47
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	34.101,69		33.972,07
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>41.645,66</u>	75.747,35	78.239,99
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	101.791,06		168.093,04
Bausparguthaben	<u>167.846,92</u>	269.637,98	167.023,86
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		56.766,84	16.578,28
		<u>24.923.028,40</u>	<u>24.301.131,41</u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.676,16		104.080,13
der verbleibenden Mitglieder	1.726.862,67		1.717.706,67
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.789.538,83	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 17.137,33			(13.293,33)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.280.000,00		2.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss			(91.000,00)
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 0,00			
Bauerneuerungsrücklage	12.688.349,45		12.187.855,50
davon aus Jahresüberschuss			(746.993,30)
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 500.493,95			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>884.191,54</u>	15.852.540,99	884.191,54
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	569.122,20		907.996,31
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>500.493,95</u>	<u>68.628,25</u>	<u>837.993,30</u>
Eigenkapital insgesamt		17.710.708,07	17.243.836,85
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.769.144,00		2.428.301,00
Sonstige Rückstellungen	<u>440.960,05</u>	3.210.074,05	94.818,71
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	260.671,20		397.382,14
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	964.298,29		1.293.745,55
Erhaltene Anzahlungen	2.493.950,94		2.465.360,55
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.147,51		56.449,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	189.666,34		294.574,85
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>35.512,00</u>	4.002.246,28	26.662,48
davon aus Steuern: Euro 11.227,87			(8.998,18)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 4.660,79			(3.547,49)
		<u>24.923.028,40</u>	<u>24.301.131,41</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.926.871,11	6.882.554,68
Erhöhung bzw. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		185.827,44	-9.146,13
Andere aktivierte Eigenleistungen		36.377,00	36.742,50
Sonstige betriebliche Erträge		75.667,45	52.660,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.690.680,85	3.345.054,54
Rohergebnis		3.534.062,15	3.617.757,14
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	969.213,48		927.761,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>556.714,52</u>	1.525.928,00	302.673,00
davon für Altersversorgung Euro 382.623,55			(131.990,61)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		961.434,91	901.014,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		202.926,28	287.093,31
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,50		15,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>835,06</u>	857,56	885,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		99.748,40	116.902,15
davon aus Aufzinsung Euro 45.409,00			(53.546,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>-2,37</u>
Ergebnis nach Steuern		744.882,12	1.083.214,82
Sonstige Steuern		<u>175.759,92</u>	<u>175.218,51</u>
Jahresüberschuss		569.122,20	907.996,31
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		500.493,95	837.993,30
Bilanzgewinn		<u><u>68.628,25</u></u>	<u><u>70.003,01</u></u>

III. Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %) bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von jeweils 1,5 % zugrunde gelegt.

Die Ausschüttungssperre beträgt EUR 226.163,00.

Es besteht eine Bauerneuerungsrücklage.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Abweichungen

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



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungswerte				Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2021
	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Ge- schäftsjahres	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene					
EDV-Software	85.701,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	85.701,40 €
Sachanlagen					
Grundstücke mit					
Wohnbauten	51.848.019,96 €	1.443.884,32 €	0,00 €	0,00 €	53.291.904,28 €
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					
Geleistete Anzahlungen	393.141,34 €	12.449,59 €	7.625,49 €	0,00 €	397.965,44 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	52.482.005,06 €	1.456.333,91 €	7.625,49 €	0,00 €	53.930.713,48 €
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €
Anlagevermögen					
insgesamt	52.568.456,46 €	1.456.333,91 €	7.625,49 €	0,00 €	54.017.164,88 €



Hohlstraße 83

Abschreibungen

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
80.832,40 €	1.930,00 €	0,00 €	0,00 €	82.762,40 €	2.939,00 €	4.869,00 €
30.401.870,14 €	928.127,32 €	0,00 €	0,00 €	31.329.997,46 €	21.961.906,82 €	21.446.149,82 €
89.935,70 €	3.042,00 €	0,00 €	0,00 €	92.977,70 €	69.965,22 €	73.007,22 €
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 €
313.975,28 €	28.335,59 €	7.622,49 €	0,00 €	334.688,38 €	63.277,06 €	79.166,06 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
30.809.162,05 €	959.504,91 €	7.622,49 €	0,00 €	31.761.044,47 €	22.169.669,01 €	21.672.843,01 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €	750,00 €
30.889.994,45 €	961.434,91 €	7.622,49 €	0,00 €	31.843.806,87 €	22.173.358,01 €	21.678.462,01 €

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 2.273.093,13 (Vorjahr EUR 2.087.265,69).

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

4. Entwicklung der Rücklagen

	Stand 01.01.2021	Zuweisungen	Entnahmen	Stand 31.12.2021
Gesetzliche Rücklage	2.280.000,00 €	0,00 €	0,00 €	2.280.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	12.187.855,50 €	500.493,95 €	0,00 €	12.688.349,45 €
Andere Ergebnisrücklagen	884.191,54 €	0,00 €	0,00 €	884.191,54 €
	15.352.047,04 €	500.493,95 €	0,00 €	15.852.540,99 €

5. Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich am 31.12.2021 wie folgt zusammen:

a) Rückstellung für am 31.12.2021 noch nicht in Anspruch genommenen Urlaub	34.757,82 €
b) Prüfungskosten für die Verbandsprüfung	20.000,00 €
c) Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	8.000,00 €
d) Rückstellung für Arbeitnehmerjubiläen	32.060,89 €
e) Rückstellung für Straßenausbaubeiträge	345.000,00 €

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

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

Hohlstraße 81



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	34.101,69 €	0,00 €	33.972,07 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	41.645,66 €	0,00 €	78.239,99 €	0,00 €
	75.747,35 €	0,00 €	112.212,06 €	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	138.014,33 €	122.656,87 €	136.710,94 €	260.671,20 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	147.696,24 €	816.602,05 €	197.112,58 €	1.096.632,97 €
Erhaltene Anzahlungen	2.493.950,94 €	0,00 €	2.465.360,55 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.147,51 €	0,00 €	56.449,28 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185.679,76 €	3.986,58 €	282.342,85 €	12.232,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	23.503,63 €	12.008,37 €	16.102,29 €	10.560,19 €
	3.046.992,41 €	955.253,87 €	3.154.078,49 €	1.380.096,36 €

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt (Vorjahr)	Davon Restlaufzeit				Davon gesichert	
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	über 1 Jahr (Vorjahr)	zwischen 1 und 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	(Vorjahr)	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	260.671,20 € (397.382,14 €)	138.014,33 € (136.710,94 €)	122.656,87 € (260.671,20 €)	122.656,87 € (260.671,20 €)	0,00 € (0,00 €)	260.671,20 € (397.382,14 €)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	964.298,29 € (1.293.745,55 €)	147.696,24 € (197.112,58 €)	816.602,05 € (1.096.632,97 €)	460.016,64 € (637.517,03 €)	356.585,41 € (459.115,94 €)	964.298,29 € (1.293.745,55 €)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.493.950,94 € (2.465.360,55 €)	2.493.950,94 € (2.465.360,55 €)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.147,51 € (56.449,28 €)	58.147,51 € (56.449,28 €)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	189.666,34 € (294.574,85 €)	185.679,76 € (282.342,85 €)	3.986,58 € (12.232,00 €)	3.986,58 € (12.232,00 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	35.512,00 € (26.662,48 €)	23.503,63 € (16.102,29 €)	12.008,37 € (10.560,19 €)	12.008,37 € (10.560,19 €)			
Gesamtbetrag	4.002.246,28 € (4.534.174,85 €)	3.046.992,41 € (3.154.078,49 €)	955.253,87 € (1.380.096,36 €)	598.668,46 € (920.980,42 €)	356.585,41 € (459.115,94 €)	1.224.969,49 € (1.691.127,69 €)	

GPR=Grundpfandrecht



Breslauer Straße 36 - 38

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2021 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 2021 wurden durchschnittlich beschäftigt:

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

Darüber hinaus wird seit dem 01.08.2021 eine Auszubildende im kaufmännischen Bereich beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2021	2.393
Zugang 2021	150
Abgang 2021	122
Ende 2021	2.421

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 9.156,00 erhöht.

3. Name und Anschrift des zuständigen

Prüfungsverbandes

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

Goltsteinstr. 29

40211 Düsseldorf

4. Mitglieder des Vorstandes im Berichtszeitraum

Bernd Stenzhorn

Jörg Hüster

5. Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2021

Bernd Reidenbach, Finanzbuchhalter i. Rente (Vorsitzender)

Thomas Meissner, Bankkaufmann (stellv. Vorsitzender)

Heide Becker, Verwaltungsangestellte

Birgit Cullmann, Rentnerin

Karl Heinz Frühauf, Rentner

Simone Krämer, Qualitätsmanagement Service

Andreas Kaucher, Kaufmännischer Angestellter

Andreas Meyer, Transport- und Versandarbeiter

Martin Pick, Bankkaufmann (ab 09.09.2021)

Thomas Späth, Sparkassendirektor

Kurt Stauer, Bankkaufmann i. Rente (bis 09.09.2021)

Sabine Welker, Verkäuferin

Sabine Zahor, Verwaltungsangestellte

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



Hohlstraße 79

E. Weitere Angaben

1. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 569.122,20. Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von EUR 500.493,95 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 2021 in Höhe von EUR 68.628,25 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2021 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von EUR 1.715.706,67 = EUR 68.628,25.

Idar-Oberstein, den 11. Mai 2022

Der Vorstand

B. Stenzhorn J. Hüster





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