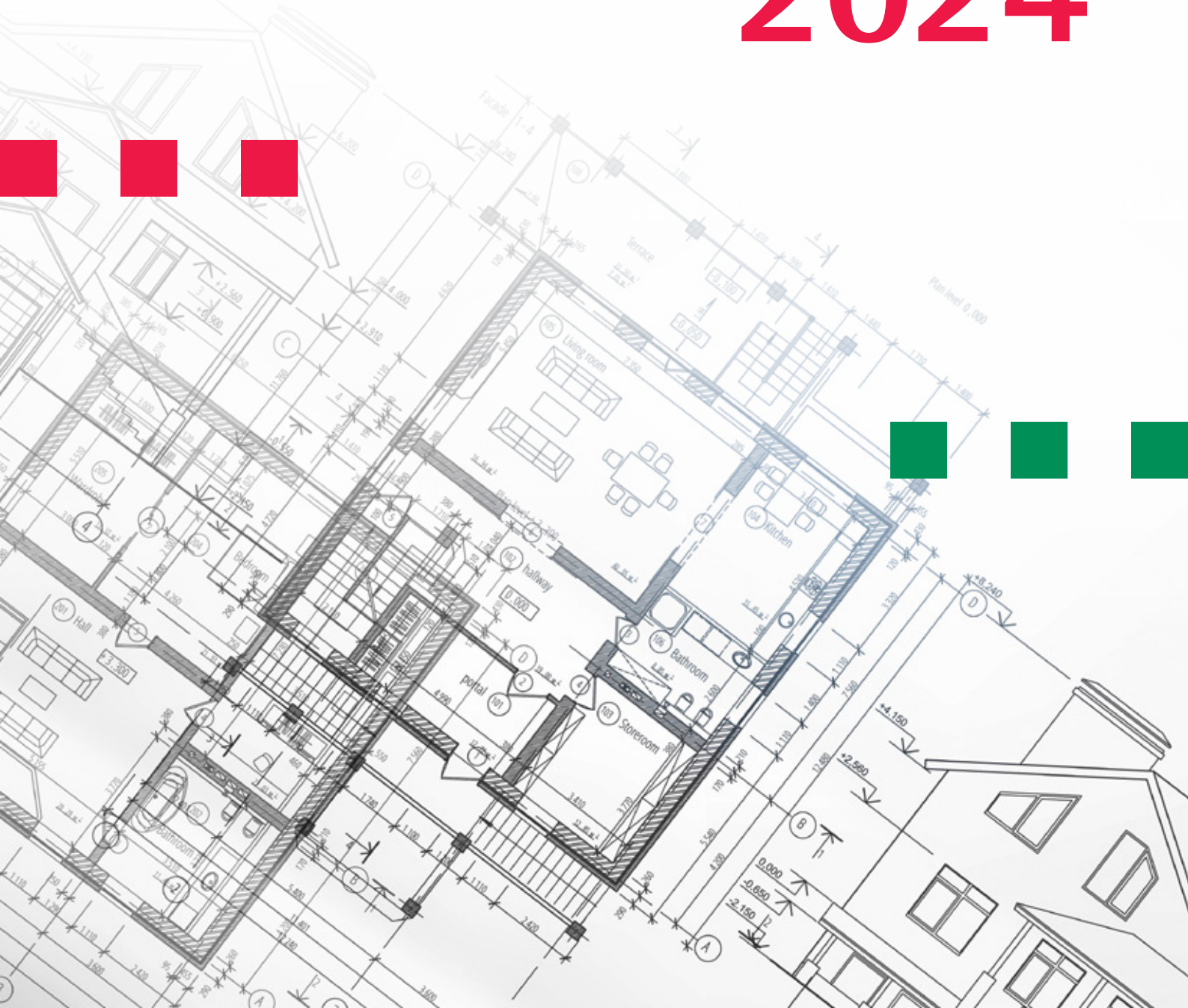




Geschäftsbericht 2024



Editorial	3
Stadtbau Jahresbericht	4
Wohnbau Jahresbericht	7
Stadtbau Wohnbau Gesamtausblick	10
Stadtbau Bilanz	11
Wohnbau Bilanz	19
Gesellschaftsorgane	27



Von 2016 bis 2023 ist die Bevölkerung von Offenburg um 5,7 % auf 63.347 Personen gewachsen. Die Zahl der Haushalte hat sich im selben Zeitraum sogar um 7,2 % auf 33.136 erhöht – 2.290 Wohnungen wurden neu errichtet. Es ist davon auszugehen, dass Menschen auch weiterhin ihren Lebensmittelpunkt nach Offenburg verlegen möchten. Aus diesem Grund wurde im Auftrag der Stadt Offenburg die „Wohnraumbedarfsprognose 2040“ erarbeitet. Ergebnis: Sollte die Bevölkerung weiter wachsen, werden bis 2040 rund 2.300 zusätzliche Wohnungen benötigt. Die Stadt Offenburg hat im Rahmen des laufenden Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) Flächen analysiert, die sich für den Wohnungsbau eignen. Auf diesen Entwicklungsflächen, zu denen auch der bisherige Klinikstandort gehört, könnten bereits bis 2035 bis zu 1.500 neue Wohnungen entstehen.

Wie in der Vergangenheit werden auch zukünftig unsere beiden Gesellschaften an der Entwicklung dieser neuen Wohngebiete beteiligt sein und ihren Beitrag zu einer nachhaltigen und sozialen Stadtentwicklung leisten. Dies wird allerdings unter einer neuen Leitung geschehen. Rainer Lindenmeier, der seit 2016 die Geschicke der Wohnbau Offenburg GmbH und der Stadtbau Offenburg GmbH als Geschäftsführer leitet, wird nach 42-jähriger Unternehmenszugehörigkeit mit Wirkung vom 1. August 2025 in den Ruhestand treten. Ich danke Herrn Lindenmeier für sein Engagement als langjähriger Prokurist und Geschäftsführer. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen ist es ihm gelungen, beide Gesellschaften erfolgreich weiterzuentwickeln und in ruhigem Fahrwasser zu halten. Ebenfalls gilt mein Dank allen Mitarbeitenden, die auch im Wirtschaftsjahr 2024 wieder zum Erfolg der beiden Gesellschaften beigetragen haben.



Noch 2014 gingen wir davon aus, dass die demografische Entwicklung langfristig zu einer geringeren Nachfrage nach Wohnungen führen wird. Ab 2015/2016 wurden wir eines Besseren belehrt. Der deutliche Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen war für uns herausfordernd. Seit 2016 haben wir unseren Wohnungsbestand um 310 Wohnungen vergrößert. Weitere 55 Wohnungen wurden im Rahmen von Bauträgermaßnahmen gebaut und veräußert. Rechnet man die Investitionen zur Erhaltung und Verbesserung des Altbestands hinzu, haben Wohnbau Offenburg GmbH und Stadtbau Offenburg GmbH von 2016 bis 2024 über 100 Millionen Euro in den Wohnungsmarkt von Offenburg investiert. Diese Bilanz kann sich sehen lassen – ist jedoch kein Grund, sich zurückzulehnen. Denn die Herausforderungen der Zukunft werden nicht geringer ausfallen. Der Bedarf an Wohnungen bleibt hoch und es gilt auch weiterhin, Maßnahmen zum Klimaschutz umzusetzen. Ob und wie sich die Rahmenbedingungen ändern, bleibt abzuwarten.

Ich werde mich am 1. August 2025 in den Ruhestand verabschieden. Das engagierte und belastbare Team, mit dem ich viele Jahre zusammenarbeiten durfte, bleibt jedoch. Die Führung der Unternehmen übernimmt unser erfahrener Prokurist Michael Müller. Ich bedanke mich bei allen Mitarbeitenden, dem Aufsichtsratsvorsitzenden, den Stellvertretenden und allen Aufsichtsrätinnen und -räten. Sie alle haben durch Ihre Mitarbeit zum bisherigen Erfolg der Gesellschaften beigetragen. Meinem Nachfolger Michael Müller, der Wohnbau / Stadtbau und der Stadt Offenburg wünsche ich für die Zukunft alles Gute.

Blick auf das Baugebiet
Seidenfaden vor
Beginn der Erschließung
im Jahr 2015



Mietwohnungen gesucht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wie bereits im Vorjahr wirkte sich die Weltpolitik auch 2024 negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland aus und bescherte Unternehmen erneut ein herausforderndes Marktumfeld. Die deutsche Wirtschaft hatte jedoch nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind zu kämpfen, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führte nach Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,2 %. Trotz dieser konjunkturellen Dämpfung zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. So hat die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland mit rund 46,1 Mio. Menschen im Jahr 2024 den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Im selben Zeitraum erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen um 178.000 Per-

sonen auf insgesamt 2,79 Mio. Menschen. Dies entspricht einem Anstieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %.

Preisanstieg beim Neubau

Während die Inflationsrate 2023 noch bei 5,9 % lag, sank der Wert laut den vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes im Berichtsjahr auf 2,2 %. Für 2025 erwartet das Institut eine Inflationsrate in der Nähe dieses Wertes. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg im 4. Quartal 2024 betrug 3,4 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungs-



Blick auf das 2024 fertiggestellte
Baugebiet Seidenfaden. Die Wohnbau
hat hier 167 Wohnungen, eine Kinder-
krippe sowie ein Ladengeschäft errichtet

arbeiten an Wohngebäuden stiegen im selben Zeitraum gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

Leitzinssenkung wirkt sich auf Bauzinsen aus

In den vergangenen beiden Jahren hatte die Europäische Zentralbank (EZB) in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen angehoben. Seit Sommer 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, die bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen sind und bei einer zehnjährigen Zinsfestschreibung bei 3,0 % lagen.

Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden (–30,6 %). Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist u. a. die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es 2024 in Baden-Württemberg rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rund 5,6 Mio. ansteigen. Auch der regionale Wohnungsmarkt ist somit geprägt durch eine große Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen. »»

»» Der Neubau solcher Wohnungen – und somit eine Ausweitung des Angebots – ist aufgrund der hohen Baukosten in Verbindung mit den aktuellen Bauzinsen derzeit jedoch wirtschaftlich nur schwer darstellbar.

Erschließungsmaßnahmen, städtebauliche Verträge

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung befanden sich insgesamt sechs Erschließungsprojekte mit einer Nettobaufläche von 20,3 Hektar in Abwicklung. Das zu betreuende Kostenvolumen in den unter Vertrag stehenden Erschließungsgebieten beläuft sich auf rund 30 Mio. €. Die Erschließungsgebiete befinden sich in Offenburg und in benachbarten Gemeinden.

Bewirtschaftungs- und Verwaltungstätigkeit

Am 31.12.2024 war die Stadtbau Offenburg GmbH Eigentümerin von 16 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 3 Garagen bzw. Garagenstellplätzen. Die Zahl der Einheiten veränderte sich zum Vorjahr nicht. Für drei Offenburger Stiftungen erfolgte im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls unverändert die Verwaltung von insgesamt 35 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Stadtbau betreute zum Jahresende 2024 auch insgesamt 18 Eigentümergemeinschaften mit 450 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten und 283 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen.

Gesamtbewertung und Aussichten

Der Geschäftsverlauf im Jahre 2024 und das Jahresergebnis der Stadtbau Offenburg GmbH sind insgesamt zufriedenstellend. Neue Aufträge im Geschäftsfeld „Erschließungsmaßnahmen und städtebauliche Verträge“ sind nicht eingegangen.

30,6 %
Rückgang bei den
Baugenehmigungen in
Baden-Württemberg





Optisch und energetisch
ein Hingucker: das rund-
erneuerte Haus Heidenknie 1
nach der Fertigstellung

Verbesserung und Erhalt des Bestands

Entwicklung und Bewirtschaftung des eigenen Hausbestands

Zum Stichtag 31.12.2024 befanden sich 1.535 Wohnungen, 4 Wohnheime, 28 gewerbliche Einheiten sowie 546 Garagen- und Einstellplätze im Eigentum der Wohnbau Offenburg GmbH. Wie bereits im Vorjahr kam es zu Verzögerungen im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung – im Wesentlichen bedingt durch Fachkräftemangel. Das Neubauvorhaben „Seidenfaden II“ (Fessenbacher Str. 2, 4, 4a / Helene-Weber-Str. 2, 4, 4a) mit 57 weiteren Mietwohnungen und 58 Tiefgaragenplätzen wurde 2022 begonnen. Die Bezugsfertigkeit war im 4. Quartal 2024 erreicht. Zum Ende des Geschäftsjahres hatte die Wohnbau Offenburg GmbH für 35 Wohnungen Mietverträge geschlossen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lag die Zahl bei 45 Vermietungen.

Modernisierung und Pflege des Bestands

Im ersten Halbjahr 2024 konnte die umfangreiche Renovierung und Modernisierung des Hauses Heidenknie 1 abgeschlossen werden. Das Haus erhielt eine Fassadendämmung und die vorhandenen dezentralen Heizungen wurden durch eine zentrale Wärmepumpenheizung ersetzt. Auch eine Verbesserung des Standards der Wohnungen ist erfolgt. Des Weiteren wurde das Dach vom E-Werk Mittelbaden mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Das E-Werk Mittelbaden betreibt die Anlage und stellt den Bewohnern sogenannten Mieterstrom zur Verfügung.

Mit ebenfalls umfangreichen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnte im Jahr 2024 am Anwesen Sohlbergstraße 8/10 begonnen werden. Hier wurden das Dach erneuert und die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Darüber hinaus erhielt das Objekt neue Fenster. Entgegen dem ursprünglichen Vorhaben konnte das Haus nicht an die Fernwärme angeschlossen werden, da die erforderlichen Anschlussleitungen erst zu einem späteren Zeitpunkt verlegt werden. Aus diesem Grund fiel die Entscheidung zugunsten einer Wärmepumpe. Auch bei diesem Objekt hat das E-Werk Mittelbaden im Rahmen eines Mieterstrom-Modells das Dach mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Da sechs der insgesamt acht Wohneinheiten über 

» die Renovierungsphase unbewohnt waren, konnten auch innerhalb dieser Wohnungen problemlos wohnwertverbessernde Maßnahmen umgesetzt werden. Die gesamte Modernisierung war am Bilanzstichtag weitgehend abgeschlossen. Nach der Ausführung von Restarbeiten erfolgte die Neuvermietung im ersten Quartal 2025.

Im Wohngebiet Lerchenrain – konkret im Anwesen Schubertstraße 9, 11 – hat die Wohnbau Offenburg GmbH damit begonnen, die zur Warmwassererzeugung vorhandenen Gasdurchlauferhitzer gegen elektronische Durchlauferhitzer auszutauschen. Die Beheizung des Wohngebiets Lerchenrain erfolgt bereits durch Fernwärme. Ziel ist es nun, im gesamten Wohngebiet auch die dezentrale Warmwasserversorgung CO₂-frei zu ermöglichen. Durch die Herstellung entsprechender Hausanschlüsse bei den Häusern Gaswerkstraße 7a, 7b und Gaswerkstraße 16 wurden – im

Sinne des Klimaschutzes – die späteren Anschlüsse an die Fernwärme vorbereitet. Neben den genannten Maßnahmen gelang es, insgesamt zwölf Bestandswohnungen zu modernisieren. Im Wesentlichen erstreckten sich diese Modernisierungen auf den Einbau von zeitgemäßen Bädern und die Aktualisierung der Elektroanlagen sowie auf den Austausch von Bodenbelägen.

Gesamtbewertung und Aussichten

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2024 und das Jahresergebnis der Wohnbau Offenburg GmbH sind zufriedenstellend. Positiv wirkte sich insbesondere die anhaltend hohe Nachfrage auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt aus. Negative Auswirkungen hatte insbesondere die hohe Auslastung der Handwerksbetriebe. Engpässe und daraus resultierende Verzögerungen bei der Ausführung gab es insbesondere im Bereich der Elektroarbeiten sowie der Heizungs- und Sanitärarbeiten.



Seidenfaden II: Nach der Fertigstellung stehen in den Wohnhäusern Helene-Weber-Str. 2, 4, 4a / Fessenbacher Str. 2, 4, 4a 57 Mietwohnungen zur Verfügung

8.300 T€

investierte die Wohnbau Offenburg GmbH in ihren Wohnungsbestand

5,86 €

betrug die durchschnittliche Wohnungsmiete je m² Wohnfläche und Monat





Der Aufsichtsrat der Wohnbau /
Stadtbau Offenburg GmbH informierte
sich über den Fortschritt der
Baustelle Helene-Weber-Str. 2, 4, 4a /
Fessenbacher Str. 2, 4, 4a

920

Menschen bewarben sich
bis Ende 2024
um eine Wohnung

5,6 %

betrug im Jahr 2024 die
Fluktuationsrate der
Mieterinnen und Mieter



1.535

Wohnungen befinden
sich im Besitz der Wohnbau
Offenburg GmbH

4

Wohnheime gehören
zum Bestand der Wohnbau
Offenburg GmbH

Rainer Lindenmeier geht zum 1. August 2025 in den Ruhestand. Sein Nachfolger als Geschäftsführer wird der bisherige Prokurist Michael Müller (r.)



Im Zeichen der Kontinuität

Nach mehr als vier Jahrzehnten Unternehmenszugehörigkeit – davon neun Jahre als Geschäftsführer – übergibt Rainer Lindenmeier den Geschäftsführerposten der Wohnbau Offenburg GmbH und Stadtbau Offenburg GmbH an seinen Nachfolger Michael Müller. Der bisherige Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung und Prokurist Müller, der ebenfalls bereits seit mehr als 33 Jahren bei den beiden Unternehmen tätig ist, übernimmt das Amt zum 1. August 2025.

Erfolgreiche Ära

Mit ruhiger Hand gestaltete Rainer Lindenmeier gemeinsam mit seinem Team die erfolgreiche Entwicklung der beiden städtischen Tochterunternehmen. Dabei sorgte der heute 63-Jährige unter anderem dafür, dass während seiner Amtszeit – begünstigt durch niedrige Zinsen – sowohl der Neubau von Wohnungen vorangetrieben als auch der Wohnungsbestand insgesamt erhöht und verbessert werden konnte. Im Ganzen investierten die beiden Gesellschaften unter seiner Leitung mehr als 100 Millionen Euro in den Offenburger Wohnungsmarkt. Aktuell gehören 1.587 Wohn-

und Gewerbeeinheiten sowie vier Wohnheime zum eigenen Bestand der beiden Gesellschaften.

Neuer Geschäftsführer – neue Prioritäten

Auch wenn sich Geschäftsführer Rainer Lindenmeier zum 1. August 2025 in den Ruhestand verabschiedet – das erfahrene und engagierte Team der Wohnbau Offenburg GmbH / Stadtbau Offenburg GmbH bleibt erhalten. Gleichwohl verschieben sich aufgrund der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen – erhöhte Baukosten und gestiegene Zinsen – die Prioritäten für Lindenmeiers Nachfolger Michael Müller: So rücken die Bestandsverbesserung der Wohnungen sowie der Bestandserhalt noch stärker in den Fokus als bisher. Darüber hinaus plant der 49-jährige Immobilienökonom, die energetische Modernisierung der Wohnungen anzugehen. Ziel der Wohnbau Offenburg GmbH / Stadtbau Offenburg GmbH ist es, sowohl Energieverbrauch als auch Emissionen zu reduzieren und die Bestandswohnungen mittelfristig CO₂-neutral zu machen, ohne dabei den Neubau von Wohnungen aus den Augen zu verlieren.

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

A. Aktiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktiva	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,00		12,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	231.016,35		247.259,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	671.992,63		705.810,63
Grundstücke ohne Bauten	257.853,07		257.853,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.008,76		46.291,60
	1.204.870,81		1.257.214,65
Finanzanlagen			
Beteiligungen	100,00		100,00
	100,00		100,00
		1.204.870,81	1.257.214,65
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	67.093,69		99.741,68
Unfertige Leistungen	81.815,94		90.456,35
	148.909,63		190.198,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	427,33		-
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	412,00		160.672,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.432.664,86		-
Sonstige Vermögensgegenstände	46.646,79		17.917,84
	1.480.150,98		178.589,84
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.393.233,54		3.498.663,50
		3.022.294,15	3.867.451,37
		4.227.276,96	5.124.778,02

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
B. Passiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Passiva	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	312.000,00		312.000,00
Kapitalrücklage	345.090,27		345.090,27
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	324,16		324,16
Andere Gewinnrücklagen	19.508,84		19.508,84
	19.833,00		19.833,00
		676.923,27	676.923,27
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		271.000,00	617.800,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	410.830,87		481.051,70
Erhaltene Anzahlungen	42.977,41		36.571,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.603,61		6.900,38
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.822,52		200.099,83
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-		310.664,55
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.788.223,95		2.788.223,95
Sonstige Verbindlichkeiten	7.843,02		6.542,90
- davon aus Steuern € 6.542,90 (€ 4.654,78)		3.278.301,38	3.830.054,75
Rechnungsabgrenzungsposten		1.052,31	-
		4.227.276,96	5.124.778,02

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

C. Gewinn und Verlustrechnung vom 01.01.2024 – 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	177.709,00		197.199,09
aus Verkauf von Grundstücken	36.500,00		8.599.105,00
aus Betreuungstätigkeit	436.900,27		581.753,91
aus anderen Lieferungen und Leistungen	164.000,00		161.939,91
		815.109,27	9.539.997,91
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-41.288,40	-6.070.675,55
Sonstige betriebliche Erträge		282.521,55	3.294,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	68.993,84		68.767,65
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	117,95		2.114.620,65
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	99.000,00		114.000,00
		168.111,79	2.297.388,30
Rohergebnis		888.230,63	1.175.228,49
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	407.661,84		408.632,87
soz. Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – davon für Altersversorgung € 34.496,50 (Vorjahr: € 31.061,03)	116.984,80		110.008,15
		524.646,64	518.641,02
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		75.760,22	88.084,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen		114.837,67	114.559,82
Betriebsergebnis		172.986,10	453.943,43
Zinsen und ähnliche Erträge		97.110,77	61.832,72
– davon an verbundene Unternehmen € 24.147,83 (Vorjahr: € 14.089,06)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		108.162,23	61.765,11
Ergebnis nach Steuern		161.934,64	454.011,04
Sonstige Steuern		5.722,45	4.699,21
Aufwendungen aus Gewinnabführungen		156.212,19	449.311,83
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		0,00	0,00

3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

I. Allgemeine Angaben

Die Stadtbau Offenburg GmbH mit Sitz in Offenburg ist beim Registergericht Freiburg unter der Nummer HRB 470364 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss der Stadtbau Offenburg GmbH wurde gem. §§ 242ff. und §§ 264ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BILRUG) und auf Grundlage der Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Die Stadtbau Offenburg GmbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag besteht die Verpflichtung, den Jahresabschluss nach den Regeln einer großen Kapitalgesellschaft zu erstellen.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde angewandt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Einzelne Sachverhalte können im vorliegenden Gliederungsschema mehreren Bilanzposten zugeordnet werden. Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit wird dazu folgende Erläuterung gegeben:

Die Mitzugehörigkeitsvermerke betreffen folgende Posten und Sachverhalte:

Unter den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.432.664,86 € sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 196.950,70 € sowie Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 87.000 € ausgewiesen.

II. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, bewertet. Als Nutzungsdauer wird bei Software ein Jahr unterstellt.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar wie folgt abgeschrieben:

- Neubauten mit Fertigstellung nach dem 31.12.1924 mit 2,0 %,
- Altbauten mit Fertigstellung bis 31.12.1924 mit 2,5 %,
- Gewerbeeinheiten mit 3 %,
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer über einen Zeitraum von 1-14 Jahre abgeschrieben.

Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind und deren Anschaffungskosten mehr als 250,00 € bis 1.000,00 € betragen und im laufenden Geschäftsjahr angeschafft wurden, ist ein Sammelposten gebildet worden. Dieser wird entsprechend dem Bilanzmodernisierungsgesetzes (BilMoG) auf 5 Jahre linear abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke mit fertigen Bauten zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken wurden gegebenenfalls durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die Flüssigen Mittel wurden zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt. Das Gezeichnete Kapital wurde zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagennachweis

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagewerte ist aus dem auf der Folgende dargestellten Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2024 zu entnehmen. Das gilt auch für die Abschreibung.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 40.214,42 € (Vorjahr 36.823,70 €) und aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 41.601,52 € (Vorjahr 53.632,65 €).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt 312.000,00 €.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzten sich wie folgt zusammen:

Art der Verpflichtung	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Baukosten	97.000,00	360.000,00
Gewährleistungen	134.000,00	208.000,00
Personalkosten	18.000,00	20.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	17.000,00	24.800,00
Archivierungskosten	5.000,00	5.000,00
Summe	271.000,00	617.800,00

Verbindlichkeitspiegel

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, ihre Fristigkeiten und gegebenenfalls bestellte Sicherheiten sind aus dem auf der Folgeseite dargestellten Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2024 ersichtlich.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Im laufenden Jahr bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber der Wohnbau Offenburg GmbH (VJ 310.664,55 €).

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Die Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der Stadt Offenburg.

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine außergewöhnlichen Erträge entstanden.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine außergewöhnlichen Aufwendungen entstanden.

Finanzergebnis

Die Zinsen und ähnliche Erträge enthalten solche an verbundene Unternehmen in Höhe von 24.147,83 € (Vorjahr 14.089,06 €). In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 400,00 € (Vorjahr 600,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

IV. Sonstige Pflichtangaben

Geschäftsführung

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch Herrn Rainer Lindenmeier, Betriebswirt, geführt. Auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehören folgende Personen an:

Steffens, Marco (Vorsitzender)	Oberbürgermeister	
Martini, Oliver (stellv. Vorsitzender)	Bürgermeister	
Kopp, Hans-Peter (stellv. Vorsitzender)	Bürgermeister	
Abele, Elisabeth	selbst. Betriebswirtin	bis 07.10.2024
Armbruster, Uwe	Bautechniker	ab 07.10.2024
Bauknecht, Thomas	Gärtnermeister	bis 07.10.2024
Bös, Loretta	Redakteurin	bis 07.10.2024
Brudy, Simone	Dipl. Sozialpädagogin	
Drescher, Matthias	Moderator / Verlagskfm.	
Gaß, Konrad	Elektromeister	ab 07.10.2024
Hättig, Heinz	Zimmermann	
Isenmann, Tobias	Projektmanager	
Kränkel-Schwarz, Nicole	Seminardirektorin	
Maier, Werner	Bäckermeister	
Maygutiak, Taras	Maschinenschlosser	
Dr. Müller, Roland	HNO Arzt	ab 07.10.2024
Özügenc, Aydin	Kaufmann	
Renner, Mathias	Winzermeister	ab 07.10.2024
Schröder, Gerhard	Selbst. Landschaftsgärtner	ab 07.10.2024
Späth, Alois	Bez. Schornsteinfegermeister	bis 07.10.2024
Thomann, Andrea	Architektin	bis 07.10.2024
Wetzel, Florence	Notarin	ab 07.10.2024
Zampolli, Silvano	Gastronom	ab 07.10.2024

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2024 betrugen 1.200,00 €.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Arbeitnehmergruppen	Anzahl Mitarbeiter
Technische Mitarbeiter	7
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	4
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	3

Honorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand des Geschäftsjahres erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt 8.600,00 €.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2024 bestehen neben den in der Bilanz ausgewiesenen Rückstellungen und Verbindlichkeiten folgende finanzielle Verpflichtungen: Verpflichtungen aus einem bestehenden Kfz-Leasing-Vertrag bis September 2025 von 2.701,08 € sowie aus Leasingverträgen von Kopiergeräten bis März 2026 von 3.204,35 €. Darüber hinaus existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Angaben gemäß § 42 III GmbHG

Forderungen gegen Gesellschafter bestehen am Abschlussstichtag in Höhe von 1.432.664,86 € (Vorjahr 00€). Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter betragen 2.788.223,95 € (Vorjahr 3.098.888,50 €).4

Nachtragsbericht

Der Geschäftsleitung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2024 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage sind.

Ergebnisverwendung

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Jahresergebnis in Höhe von 156.212,19 € (Vorjahr Gewinnabführung (449.311,83 €) an die Wohnbau Offenburg GmbH abgeführt. Eine entsprechende Verbindlichkeit ist auf dem Verrechnungskonto (Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen) erfasst.

Offenburg, 02. Mai 2025

Rainer Lindenmeier
Geschäftsführer

Anlagespiegel 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand zum 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.2024
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	49.454,36	0,00	0,00	0,00	49.454,36
Summe Immat. VG	49.454,36	0,00	0,00	0,00	49.454,36
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.162.326,60	0,00	0,00	0,00	1.162.326,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.488.773,11	0,00	0,00	0,00	1.488.773,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	257.853,07	0,00	0,00	0,00	257.853,07
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	363.490,00	23.416,38	0,00	0,00	386.906,38
Summe Sachanlagen	3.272.442,78	23.416,38	0,00	0,00	3.295.859,16
Summe Immat. VG + Sachanlagen	3.321.897,14	23.416,38	0,00	0,00	3.345.313,52
Finanzanlagen					
Beteiligungen	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00
Summe Finanzanlagen	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00
Anlagevermögen gesamt	3.321.997,14	23.416,38	0,00	0,00	3.345.413,52

Verbindlichkeitspiegel 2024

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre
	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	410.830,87 (481.051,70)	58.560,55 (70.220,83)	240.324,62 (237.879,09)
erhaltene Anzahlungen	42.977,41 (36.571,44)	42.977,41 (36.571,44)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.603,61 (6.900,38)	8.603,61 (6.900,38)	0,00 (0,00)
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.822,52 (200.099,83)	19.822,52 (200.099,83)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (310.664,55)	0,00 (310.664,55)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	7.843,02 (6.542,90)	7.843,02 (6.542,90)	0,00 (0,00)
gegenüber Gesellschaftern	2.788.223,95 (2.788.223,95)	2.788.223,95 (2.788.223,95)	0,00 (0,00)
	3.278.301,38 (3.830.054,75)	2.926.031,06 (3.419.223,88)	240.324,62 (237.879,09)

(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert	
Stand zum 01.01.2024 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.2024 (kumuliert)	31.12.2024	31.12.2023
€	€	€	€	€	€	€
49.442,36	0,00	0,00	0,00	49.442,36	12,00	12,00
49.442,36	0,00	0,00	0,00	49.442,36	12,00	12,00
915.067,25	16.243,00	0,00	0,00	931.310,25	231.016,35	247.259,35
782.962,48	33.818,00	0,00	0,00	816.780,48	671.992,63	705.810,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	257.853,07	257.853,07
317.198,40	25.699,22	0,00	0,00	342.897,62	44.008,76	46.291,60
2.015.228,13	75.760,22	0,00	0,00	2.090.988,35	1.204.870,81	1.257.214,65
2.064.670,49	75.760,22	0,00	0,00	2.140.430,71	1.204.882,81	1.257.226,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00
2.064.670,49	75.760,22	0,00	0,00	2.140.430,71	1.204.982,81	1.257.326,65

gewährten Rechte stellen sich wie folgt dar:

über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherheit
€	€	
	98.219,27	BÜ
111.945,70	(110.537,09)	
(172.951,78)	312.611,60	GPR
	(358.258,48)	
0,00		
(0,00)	(0,00)	
0,00	8.580,38	BB
(0,00)	(6.900,38)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
111.945,70	419.411,25	
(172.951,78)	(475.695,95)	

GPR = Grundpfandrechte
BÜ = Kommunalbürgschaft der Stadt Offenburg
BB = Bankbürgschaft

Bestätigungsvermerk

Der Jahresabschluss wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 durch die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum vom 9. Mai 2025 erteilt.

Er bezieht sich auf den vollständigen Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung in regelmäßigen Sitzungen über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über grundsätzliche Fragen der Unternehmenspolitik unterrichtet. Nach entsprechenden Beratungen wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht ist auftragsgemäß vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüft und mit den gesetzlichen Vorschriften sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden worden. In der Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses wurde unter anderem festgestellt, dass Geschäftsführung und Aufsichtsrat ihren nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind.

Der Abschlussprüfer hat auftragsgemäß bei der Prüfung auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 – Haushaltsgrundsätze-Gesetz – beachtet. Es wurde festgestellt, dass der aus dem beweiskräftigen Rechnungswesen abgeleitete Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 den

geltenden Gliederungs- und Bewertungsvorschriften entspricht. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss wurde vom Aufsichtsrat gebilligt. Er ist somit festgestellt. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den nach Zuweisung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage verbleibenden Bilanzgewinn gemäß § 21 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitenden für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Offenburg, den 29. Juli 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Marco Steffens
Oberbürgermeister

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

A. Aktiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktiva	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00		1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.030.015,72		71.508.293,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	131.856,43		135.132,43
Grundstücke ohne Bauten	288.498,34		288.498,34
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10,51		10,51
Anlagen im Bau	-		11.779.269,97
Bauvorbereitungskosten	62.475,00		-
Geleistete Anzahlungen	219.819,73		219.819,73
	86.732.676,73		83.931.025,66
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	649.120,00		649.120,00
Beteiligungen	700,00		700,00
	649.820,00		649.820,00
		87.382.497,73	84.580.846,66
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.072,89		6.250,16
Unfertige Leistungen	2.868.060,75		2.758.722,14
Andere Vorräte	23.887,42		23.170,17
	2.895.021,06		2.788.142,47
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	65.950,24		49.037,38
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	-		310.664,55
Sonstige Vermögensgegenstände	88.093,11		18.780,16
	154.043,35		378.482,09
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.033.181,82		3.099.357,86
		4.082.246,23	6.265.982,42
		91.464.743,96	90.846.829,08

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

B. Passiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Passiva	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.180.000,00		5.180.000,00
Kapitalrücklage	2.052.077,63		2.052.077,63
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.491.025,39		1.457.728,77
Bauerneuerungsrücklage	551.004,80		551.004,80
Andere Gewinnrücklagen	14.720.231,21		14.544.927,28
	16.762.261,40		16.553.660,85
Bilanzgewinn	299.669,54		175.303,93
		24.294.008,57	23.961.042,41
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	717.591,33		897.591,33
Sonstige Rückstellungen	806.100,00		690.700,00
		1.523.691,33	1.588.291,33
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.724.045,77		49.034.024,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	610.000,00		610.000,00
Erhaltene Anzahlungen	2.750.934,43		2.684.200,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.484.265,10		1.398.544,98
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	841.975,33		764.230,64
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.432.664,86		-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.650.000,00		10.650.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten	15.047,19		11.709,40
- davon aus Steuern € 12.210,88 (€ 11.468,76)		65.508.932,68	65.152.710,30
Rechnungsabgrenzungsposten		138.111,38	144.785,04
		91.464.743,96	90.846.829,08

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

C. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	9.993.220,47		9.761.337,48
aus dem Verkauf von Grundstücken	3.500,00		450.700,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	100.099,55		117.705,40
		10.096.820,02	10.329.742,88
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		106.161,34	-268.466,95
Sonstige betriebliche Erträge		780.068,71	331.213,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	6.337.723,97		6.422.374,95
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-		1.396,00
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	77.000,00		45.000,00
		6.414.723,97	6.468.770,95
Rohergebnis		4.568.326,10	3.923.718,46
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	897.304,35		870.604,05
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	259.268,73		242.351,55
- davon für Altersversorgung		1.156.573,08	1.112.955,60
€ 84.469,44 (€ 79.386,82)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.039.234,75	1.973.006,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		349.834,43	329.106,24
Betriebsergebnis		1.022.683,84	508.650,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.673,83	39.786,53
Erträge aus Gewinnabführung		156.212,19	449.311,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		637.064,21	581.840,13
- davon an verbundene Unternehmen			
€ 24.147,83 (€ 14.089,06)			
Ergebnis nach Steuern		552.505,65	415.908,85
Sonstige Steuern		219.539,49	221.126,71
Jahresüberschuss		332.966,16	194.782,14
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		33.296,62	19.478,21
Bilanzgewinn		299.669,54	175.303,93

3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

I. Allgemeine Angaben

Die Wohnbau Offenburg GmbH mit Sitz in Offenburg ist beim Registergericht Freiburg unter der Nummer HRB 470245 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss der Wohnbau Offenburg GmbH wurde gem. §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BILRUG) und auf Grundlage der Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Die Wohnbau Offenburg GmbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag besteht die Verpflichtung, den Jahresabschluss nach den Regeln einer großen Kapitalgesellschaft zu stellen.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde angewandt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Einzelne Sachverhalte können im vorliegenden Gliederungsschema mehreren Bilanzposten zugeordnet werden. Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit wird dazu folgende Erläuterung gegeben:

Die Mitzugehörigkeitsvermerke betreffen folgende Posten und Sachverhalte: Unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 1.432.664,86 € sind Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 196.950,70 €, sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 87.000 € ausgewiesen.

II. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, bewertet. Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Investitionskostenzuschüsse und planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme jeweils neu festgelegt. Die planmäßigen Abschreibungen betragen:

- Neubauten mit Fertigstellung nach dem 31.12.1924 mit 2 bis 4 %
- Altbauten mit Fertigstellung bis 31.12.1924 mit 2,5 %
- Gebäude, bei denen der Bauantrag vor dem 01.01.1995 gestellt wurde degressiv nach § 7 Abs. 4 EStG mit 1,25%
- Gebäude nicht Wohnzwecken dienend mit Fertigstellung nach dem 31.12.2000 mit 3 %
- Modernisierte Gebäude auf die Restnutzungsdauer
- Spielplätze mit 10 %

- Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Einbauten mit Afa-Sätzen zwischen 10 und 20 %

Soweit abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind und deren Anschaffungskosten mehr als 250,00 € bis 1.000,00 € betragen im laufenden Geschäftsjahr angeschafft wurden, ist ein Sammelposten gebildet worden. Dieser wird entsprechend des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) auf 5 Jahre linear abgeschrieben.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten
- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke mit fertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel wurden zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt. Das Gezeichnete Kapital wurde zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung berücksichtigt die in früheren Jahren wirtschaftlich zuzuordnenden Instandhaltungsaufwendungen, mit deren Eintreten erfahrungsgemäß zu rechnen ist, die jedoch hinsichtlich Höhe und Fälligkeit noch ungewiss sind. Der etwaige Verbrauch der Rückstellung wurde unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen. Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als Passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

III. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagennachweis

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagewerte ist aus dem auf der Folgesseite dargestellten Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2024 zu entnehmen. Das gilt auch für die Abschreibung je Posten der Bilanz.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Saldiertere Darstellung der latenten Steuern

Die saldierten latenten Steuern ergeben einen Aktivsaldo von 3.443.915,01 €. Latente Steuern werden in der Bilanz nicht ausgewiesen. Aktive latente Steuern in Höhe von 3.492.529,89 € wurden mit passiven latenten Steuern in Höhe von 48.614,87 € verrechnet.

Unterschiedsbeträge zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz ergeben sich:

• aktiv	4.870,82 €	bei immaterielle Vermögensgegenstände
• aktiv	714.326,94 €	bei Grund und Boden ohne Bauten
• aktiv	4.767.744,13 €	bei Grund und Boden für Wohnbauten
• aktiv	4.855.760,95 €	bei Wohnbauten
• aktiv	523.211,67 €	bei Grund- und Boden für Geschäfts- und andere Bauten
• aktiv	33.774,97 €	bei Geschäfts- und anderen Bauten
• aktiv	188.242,34 €	bei Anteilen an verbundenen Unternehmen
• aktiv	10.814,97 €	beim steuerlichen Ausgleichsposten aus Verlustmehrübernahme

- aktiv 51,62 € bei sonstigen Vermögensgegenständen
- aktiv 897.591,33 € bei sonstigen Rückstellungen
- passiv 122.908,58 € bei Anlagen im Bau
- passiv 44.009,44 € bei Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Für die Ermittlung der latenten Steuern wurden folgende Steuersätze bzw. Bemessungsgrundlagen angewandt:

- Gewerbesteuerhebesatz 380 %
- Gewerbesteuermesszahl 3,5 %
- Körperschaftssteuersatz 15 %
- Solidaritätszuschlag 5,5 %

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll einbezahlte Kapital beträgt 5.180.000 €.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzten sich wie folgt zusammen:

Art der Verpflichtung	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Abschluss- und Prüfungskosten	29.000,00	48.100,00
Prozesskostenrisiken	1.500,00	500,00
Personalkosten	54.000,00	52.000,00
Räumungskosten aus Mietverhältnissen	25.000,00	25.000,00
Unterlass. Instandhaltungsaufw. 3 Mon.	694.000,00	556.000,00
Rückstellung für Archivierungskosten	2.600,00	9.100,00
Summe	806.100,00	690.700,00

Verbindlichkeitspiegel

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, ihre Fristigkeiten und gegebenenfalls bestellte Sicherheiten sind aus dem auf der Folgeseite dargestellten Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2024 ersichtlich.

Sonstigen betrieblichen Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 33.266,79 EUR als Buchgewinn aus der Veräußerung eines Grundstücksanteils des Anlagevermögens entstanden. Ferner sind in dem Ertragsposten Zuschüsse aus der energetischen Sanierung von Gebäuden in Höhe von 221.251 € enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine außergewöhnlichen Aufwendungen entstanden.

Finanzergebnis

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten solche an verbundene Unternehmen in Höhe von 24.147,83 € (Vorjahr 14.089,06 €).

IV. Sonstige Pflichtangaben

Geschäftsführung

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch Herrn Rainer Lindenmeier, Betriebswirt geführt.

Auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehören folgende Personen an:

Steffens, Marco (Vorsitzender)	Oberbürgermeister	
Martini, Oliver (stellv. Vorsitz.)	Bürgermeister	
Kopp, Hans-Peter (stellv. Vorsitz.)	Bürgermeister	
Abele, Elisabeth	selbst. Betriebswirtin	bis 07.10.2024
Armbruster, Uwe	Bautechniker	ab 07.10.2024
Bauknecht, Thomas	Gärtnermeister	bis 07.10.2024
Bös, Loretta	Redakteurin	bis 07.10.2024
Brudy, Simone	Sozialarbeiterin	
Drescher, Matthias	Moderator/Verlagskfm	
Gaß, Konrad	Elektromeister	ab 07.10.2024
Hättig, Heinz	Zimmermann	
Isenmann, Tobias	Projektmanager	
Kränkel-Schwarz, Nicole	Seminardirektorin	
Maier, Werner	Bäckermeister	

Maygutia, Taras	Maschinenschlosser	
Müller, Dr. Roland	HNO-Arzt	ab 07.10.2024
Özügenc, Aydin	Kaufmann	
Renner, Matthias	Winzermeister	ab 07.10.2024
Schröder, Gerhard	selbst. Landschaftsgärtner	ab 07.10.2024
Späth, Alois	Bez.Schornsteinfegermeister	bis 07.10.2024
Thomann, Andrea	Architektin	bis 07.10.2024
Wetzel, Florence	Notarin	ab 07.10.2024
Zampolli, Silvano	Gastronom	ab 07.10.2024
Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2024 betrugen 1.200,00 €.		

Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname	Anteilshöhe in %	Jahresergebnis in T€	Eigenkapital in T€
Stadtbau Offenburg GmbH	94,888	0,0	676,9
Zwischen der Wohnbau Offenburg GmbH und der Stadtbau Offenburg GmbH besteht ein Organschaftsverhältnis, wobei die Wohnbau Offenburg GmbH Organträger ist. Ein Ergebnisabführungsvertrag liegt vor.			

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Arbeitnehmergruppen	Zahl
Kaufmännische Mitarbeiter, Hausverwalter	12
Hilfskräfte	2
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	8
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter/Hilfskräfte	6

Honorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand des Geschäftsjahres erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt 18.400 €.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2024 bestehen neben den in der Bilanz ausgewiesenen Rückstellungen und Verbindlichkeiten folgende finanzielle Verpflichtungen: Noch nicht ausgeführte Auftragsvergaben an Handwerker/Ingenieure für verschiedene Objekte des Anlagevermögens 10 T€ (Vorjahr 4.729 T€). Demgegenüber stehen noch nicht abgerufene Kreditzusagen i.H. v. 530 T€. Des Weiteren stehen auf dem Objekt weitere beleihbare Grundschulden in Höhe von 3.000 T€ für etwaige Kreditaufnahmen zur Verfügung. Verpflichtungen aus bestehenden Kfz-Leasing-Verträgen bis August 2027 von 18.312,92 €.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten existieren keine weiteren Haftungsverhältnisse.

Angaben gemäß § 42 III GmbHG

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter betragen 10.650.000,00 € (Vorjahr 10.650.000,00 €).

Nachtragsbericht

Der Geschäftsleitung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2024 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage sind.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von 332.966,16 €. Gemäß § 21 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages sind 33.296,62 € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage einzustellen.

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit der Gesellschafterin vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 299.669,54 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Offenburg, 02. Mai 2025

Rainer Lindenmeier
Geschäftsführer

Anlagespiegel zum 31.12.2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand zum 01.01.24	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.24
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.824,11	0,00	0,00	0,00	17.824,11
Summe Immat. VG	17.824,11	0,00	0,00	0,00	17.824,11
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.503.055,51	484.000,00	67.321,15	16.141.001,94	123.060.736,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- mit anderen Bauten	341.987,24	0,00	0,00	0,00	341.987,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	288.498,34	0,00	0,00	0,00	288.498,34
Bauten auf fremden Grundstücken andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.701,46	0,00	0,00	0,00	5.701,46
Anlagen im Bau	8.423,57	0,00	0,00	0,00	8.423,57
Bauvorbereitungskosten	11.779.269,97	4.361.731,97	0,00	-16.141.001,94	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	62.475,00	0,00	0,00	62.475,00
	219.819,73	0,00	0,00	0,00	219.819,73
Summe Sachanlagen	119.146.755,82	4.908.206,97	67.321,15	0,00	123.987.641,64
Summe Immat. VG + Sachanlagen	119.164.579,93	4.908.206,97	67.321,15	0,00	124.005.465,75
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	649.120,00	0,00	0,00	0,00	649.120,00
Beteiligungen	700,00	0,00	0,00	0,00	700,00
Summe Finanzanlagen	649.820,00	0,00	0,00	0,00	649.820,00
Anlagevermögen gesamt	119.814.399,93	4.908.206,97	67.321,15	0,00	124.655.285,75

Verbindlichkeitspiegel 2024

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre
	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	47.724.045,77 (49.034.024,82)	2.131.442,77 (2.227.043,50)	7.225.249,16 (7.636.128,70)
gegenüber anderen Kreditgebern	610.000,00 (610.000,00)	0,00 (0,00)	610.000,00 (610.000,00)
erhaltene Anzahlungen	2.750.934,43 (2.684.200,46)	2.750.934,43 (2.684.200,46)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.484.265,10 (1.398.544,98)	1.484.265,10 (1.398.544,98)	0,00 (0,00)
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	841.975,33 (764.230,64)	841.975,33 (764.230,64)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	1.432.664,86 (0,00)	1.432.664,86 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	15.047,19 (11.709,40)	15.047,19 (11.709,40)	0,00 (0,00)
gegenüber Gesellschaftern	10.650.000,00 (10.650.000,00)	350.000,00 (350.000,00)	5.300.000,00 (5.300.000,00)
	65.508.932,68 (65.152.710,30)	9.006.329,68 (7.435.728,98)	13.135.249,16 (13.546.128,70)

(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert	
Stand zum 01.01.24 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.24 (kumuliert)	31.12.24	31.12.23
€	€	€	€	€	€	€
17.823,11	0,00	0,00	0,00	17.823,11	1,00	1,00
17.823,11	0,00	0,00	0,00	17.823,11	1,00	1,00
34.994.761,83	2.035.958,75	0,00	0,00	37.030.720,58	86.030.015,72	71.508.293,68
206.854,81	3.276,00	0,00	0,00	210.130,81	131.856,43	135.132,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	288.498,34	288.498,34
5.700,46	0,00	0,00	0,00	5.700,46	1,00	1,00
8.413,06	0,00	0,00	0,00	8.413,06	10,51	10,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.779.269,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.475,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	219.819,73	219.819,73
35.215.730,16	2.039.234,75	0,00	0,00	37.254.964,91	86.732.676,73	83.931.025,66
35.233.553,27	2.039.234,75	0,00	0,00	37.272.788,02	86.732.677,73	83.931.026,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	649.120,00	649.120,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	649.820,00	649.820,00
35.233.553,27	2.039.234,75	0,00	0,00	37.272.788,02	87.382.497,73	84.580.846,66

gewährten Rechte stellen sich wie folgt dar:

über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherheit
€	€	
38.367.353,84	38.069.644,18	GPR
(39.170.852,62)	(38.977.769,05)	
	9.654.401,59	BÜ
	(10.056.255,77)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	1.455.903,98	BB
(0,00)	(1.384.896,53)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
5.000.000,00	0,00	
(5.000.000,00)	(0,00)	
43.367.353,84	49.179.949,75	
(44.170.852,62)	(50.418.921,35)	

GPR = Grundpfandrechte
BÜ = Kommunalbürgschaft der Stadt Offenburg
BB = Bankbürgschaft

Bestätigungsvermerk

Der Jahresabschluss wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. geprüft.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum vom 9. Mai 2025 erteilt. Er bezieht sich auf den vollständigen Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung in regelmäßigen Sitzungen über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über grundsätzliche Fragen der Unternehmenspolitik unterrichtet. Nach entsprechenden Beratungen wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht ist auftragsgemäß vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüft und mit den gesetzlichen Vorschriften sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden worden. In der Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses wurde unter anderem festgestellt, dass Geschäftsführung und Aufsichtsrat ihren nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind.

Der Abschlussprüfer hat auftragsgemäß bei der Prüfung auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 – Haushaltsgrundsätze-Gesetz – beachtet. Es wurde festgestellt, dass der aus dem beweiskräftigen Rechnungswesen abgeleitete Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 den

geltenden Gliederungs- und Bewertungsvorschriften entspricht. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss wurde vom Aufsichtsrat gebilligt. Er ist somit festgestellt. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den nach Zuweisung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage verbleibenden Bilanzgewinn gemäß § 21 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitenden für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Offenburg, den 29. Juli 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Marco Steffens
Oberbürgermeister



Gesellschafter

Stadtbau Offenburg GmbH

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt 312.000 €.
Die Wohnbau Offenburg GmbH ist daran mit 94,89 Prozent
und die Stadt Offenburg mit 5,11 Prozent beteiligt.

Wohnbau Offenburg GmbH

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt 5.180.000 €.
Es wird zu 100 Prozent von der Stadt Offenburg gehalten.

Geschäftsführung

Geschäftsführer

Rainer Lindenmeier, Betriebswirt

Prokuristen

Simone Jung, Syndikus-Steuerberaterin

Michael Müller, Immobilienökonom

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Marco Steffens, Oberbürgermeister

Stellvertretende Vorsitzende

Oliver Martini, Bürgermeister

Hans-Peter Kopp, Bürgermeister

Elisabeth Abele, selbst. Betriebswirtin (bis 7.10.2024)

Uwe Armbruster, Bautechniker (ab 7.10.2024)

Thomas Bauknecht, Gärtnermeister (bis 7.10.2024)

Loretta Bös, Redakteurin (bis 7.10.2024)

Simone Brudy, Sozialarbeiterin

Matthias Drescher, Moderator/Verlagskaufmann

Konrad Gaß, Elektromeister (ab 7.10.2024)

Heinz Hättig, Zimmermann

Tobias Isenmann, Projektmanager

Nicole Kränkel-Schwarz, Seminardirektorin

Werner Maier, Bäckermeister

Taras Maygutiak, Maschinenschlosser

Dr. Roland Müller, HNO-Arzt (ab 7.10.2024)

Aydin Özügenc, Kaufmann

Matthias Renner, Winzermeister (ab 7.10.2024)

Gerhard Schröder, selbst. Landschaftsgärtner (ab 7.10.2024)

Alois Späth, Bez.-Schornsteinfegermeister (bis 7.10.2024)

Andrea Thomann, Architektin (bis 7.10.2024)

Florence Wetzel, Notarin (ab 7.10.2024)

Silvano Zampolli, Gastronom (ab 7.10.2024)

Impressum

Dieser Geschäftsbericht wird herausgegeben

von den Unternehmen Stadtbau Offenburg GmbH

und Wohnbau Offenburg GmbH,

Franz-Ludwig-Mersy-Straße 5, 77654 Offenburg

Verantwortlich für den Inhalt:

Rainer Lindenmeier, Geschäftsführer

Produktion: Kresse & Discher GmbH, 77656 Offenburg

Fotos: Stadtbau/Wohnbau, Werbefotografie Guido Gegg,

Jigal Fichtner, Mario Demuth, AdobeStock-iaremenko



Wohnbau
Offenburg GmbH

Stadtbau
Offenburg GmbH

Tel. 0781/9326610

77654 Offenburg
Franz-Ludwig-Mersy-Str. 5

www.wohnbau.de
www.stadtbau.de