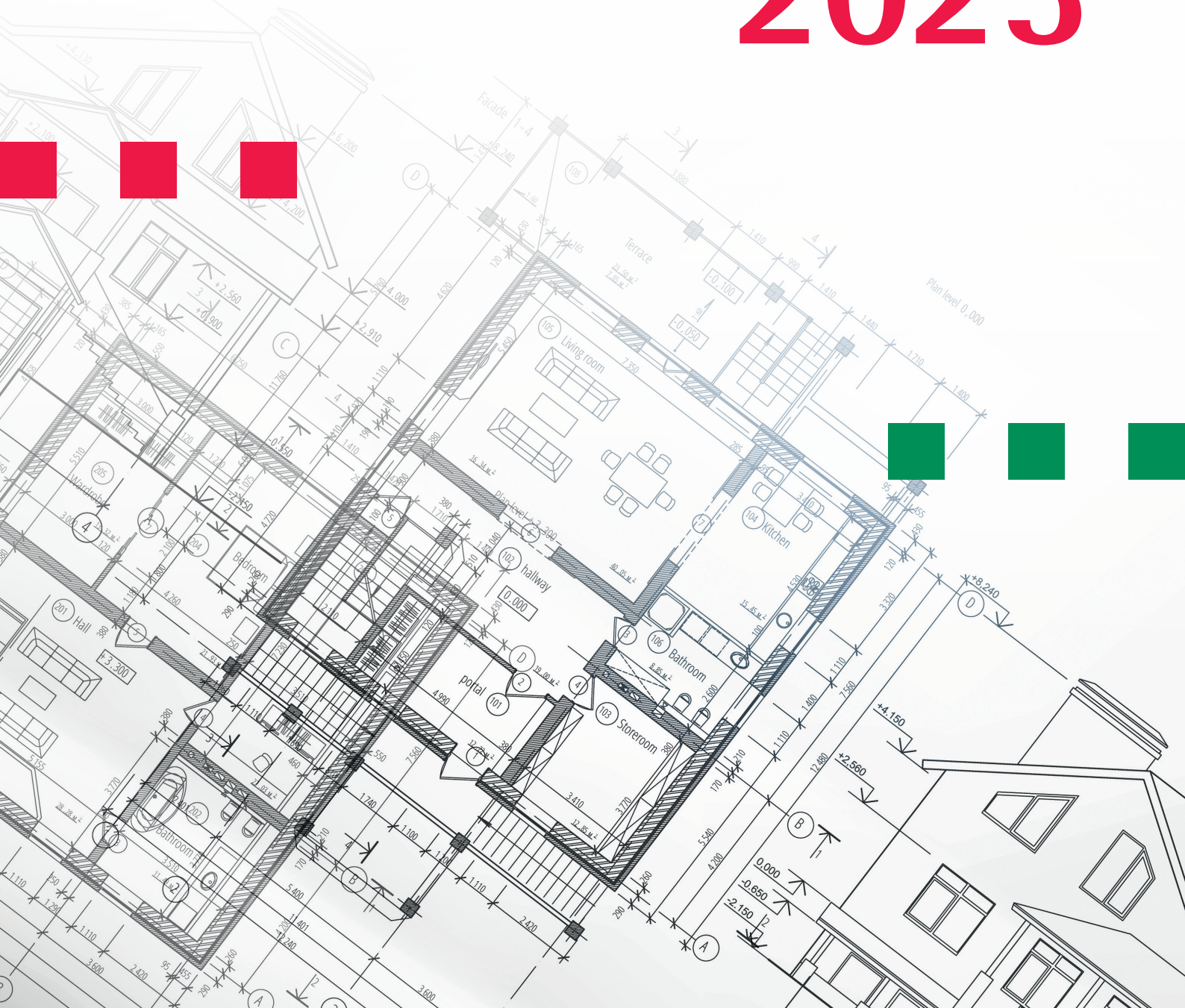




Geschäftsbericht 2025



Editorial	3
Wohnbau Jahresbericht	4
Stadtbau Jahresbericht	9
Stadtbau Bilanz	11
Wohnbau Bilanz	19
Gesellschaftsorgane	27



Aufsichtsratsvorsitzender
Marco Steffens, Oberbürgermeister
der Stadt Offenburg

Offenburg ist eine gefragte und lebenswerte Stadt. Dass das so ist, zeigt sich in der regen privaten Bautätigkeit der vergangenen Jahre. Doch eine attraktive Stadt muss auch sozial sein. Und dafür stehen die Wohnbau Offenburg GmbH und die Stadtbau Offenburg GmbH. Sie tragen mit ihren über 1.500 Bestandswohnungen wesentlich dazu bei, dass viele Menschen in unserer Stadt verlässlich und bezahlbar wohnen können. Die durchschnittliche Kaltmiete von 6,30 Euro pro Quadratmeter und Monat – bei durchschnittlichen Angebotsmieten von 11,62 Euro in Offenburg – zeigt: Beide Gesellschaften kommen ihrem Unternehmenszweck, bezahlbaren Wohnraum zu sichern, sehr gut nach. Diesen Auftrag auch künftig konsequent zu verfolgen, ist für die gesamte Stadtgesellschaft in Offenburg von Bedeutung.

Um den Bestand zu erhalten, ihn weiterzuentwickeln und die klimapolitischen Ziele im Gebäudesektor zu erreichen, werden beide Gesellschaften weiterhin in ihre Wohnungsbestände investieren. Dafür beauftragen sie lokale Unternehmen. Die Zusammenarbeit mit diesen Firmen besteht teilweise seit Jahrzehnten und ist geprägt von gegenseitigem Respekt und Vertrauen. Damit setzen sie eine Wertschöpfungskette in Gang, die Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft in Offenburg und der Region sichern.

Meinen Dank für die geleistete Arbeit spreche ich allen Mitarbeitenden aus. Dieser Dank gilt auch für die stets gute Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat der beiden Gesellschaften.



Michael Müller,
Geschäftsführer Stadtbau Offenburg GmbH
und Wohnbau Offenburg GmbH

Zum 1. August 2025 habe ich die Geschäftsführung der Wohnbau Offenburg GmbH und der Stadtbau Offenburg GmbH übernommen. Beide Unternehmen hinterließ mein Vorgänger, Rainer Lindenmeier, sehr gut für die Zukunft aufgestellt – dafür bin ich ihm dankbar.

Darüber hinaus bin ich sehr dankbar für das hervorragende Team, mit dem zusammen ich die Herausforderungen der kommenden Jahre angehen darf. Die Aufgaben sind vielfältig, so gilt es doch, außer dem Erhalt und der energetischen Ertüchtigung des Bestands (CO₂-Neutralität), nach Möglichkeit neuen Wohnraum zu schaffen. Dieser Wohnraum wird aufgrund des Wachstums der Stadt Offenburg benötigt. Die in den vergangenen Jahren gestiegenen Baukosten und Zinsen führen in Kombination mit nicht hinreichenden Förderprogrammen jedoch aktuell dazu, dass neuer Wohnraum für die meisten Menschen nicht mehr „bezahlbar“ hergestellt werden kann.

Anfang des Jahres 2026 haben wir mit der Bestandsumnutzung der Studierendenwohnungen in der St.-Martin-Straße 71/73 insgesamt 42 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen begonnen. Die vier Gebäudekörper werden saniert. Es werden die Dächer und Fenster erneuert, die Fassaden gedämmt und es erfolgt ein Anschluss an das Netz der Wärmeversorgung Offenburg. Die Dächer werden mit PV-Elementen belegt und die Haushalte über ein sogenanntes Mieterstrommodell versorgt. Die Lage in der Nähe des zukünftigen Geländes der Landesgartenschau 2032 ist als äußerst attraktiv zu beschreiben. Hiermit leisten wir einen wertvollen Beitrag für den Mietwohnungsmarkt in Offenburg.



Umnutzung von 42 Appartements
für Studierende in der St.-Martin-Straße
71/73: Bei der Planung des
Objekts Anfang der 1990er-Jahre
wurde eine mögliche Um-
nutzung bereits berücksichtigt



Bewegte Zeiten

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, das Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, die Spannungen im Südchinesischen Meer sowie die Kriege im Nahen Osten: Weitaus stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland aus. Die deutsche Wirtschaft hatte dabei nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind zu kämpfen – auch die strukturellen Probleme im Land wurden deutlich sichtbar. So fiel laut der Deutschen Bundesbank das Wirtschaftswachstum mit 0,2 % zwar erstmals nach zwei Jahren wieder positiv aus, die konjunkturelle Dämpfung war jedoch in allen Bereichen spürbar. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 rund 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 (6,1 %) leicht gestiegen.

Steigende Baupreise

Laut Bundesbank lag der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude im Jahresdurchschnitt 2025 bei 3,2 % – und damit über dem Anstieg der Verbraucherpreise (2,3 %). Während die Europäische Zentralbank (EZB) im ersten Halbjahr 2025 den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt hatte, waren seit Juni 2025 keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Zu Beginn des Jahres 2025 lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung noch bei 3,2 % – Ende des Jahres waren es bereits 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Nachfrage am Wohnungsmarkt ungebrochen

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf bis zu 11,6 Mio. Personen im Jahr 2040 anwachsen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2025 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausberechnung

des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2025 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf bis zu 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Diese Entwicklung ist selbst dann realistisch, wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom Statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Preisgünstiger Wohnraum nur schwer realisierbar

Die beschriebenen Sachverhalte spiegeln sich auch auf dem regionalen Wohnungsmarkt wider. Dieser ist nach wie vor geprägt durch eine große Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen. Der Neubau solcher Wohnungen und somit eine Ausweitung des Angebots ist aufgrund der hohen Baukosten in Verbindung mit den aktuellen Zinsen derzeit jedoch wirtschaftlich schwer darstellbar.

Entwicklung & Pflege des Bestands

Zum Stichtag am 31.12.2025 befanden sich 1.535 Wohnungen, 3 Wohnheime, 28 gewerbliche Einheiten sowie 546 Garagen- und Einstellplätze im Eigentum der Wohnbau Offenburg GmbH. Wie schon in den Vorjahren kam es auch im Wirtschaftsjahr 2025 bei der Instandhaltung und Modernisierung teilweise zu Verzögerungen. Diese waren im Wesentlichen auf den nach wie vor herrschenden Fachkräftemangel zurückzuführen.

Das Neubauvorhaben „Seidenfaden II“ (Fessenbacher Str. 2, 4, 4a / Helene-Weber-Str. 2, 4, 4a) mit 57 Mietwohnungen und 58 Tiefgaragenplätzen wurde 2022 begonnen. Die Bezugsfertigkeit war im 4. Quartal 2024 erreicht. Die vollständige Vermietung erfolgte im 3. Quartal 2025. Im Rahmen der BEG-Wohngebäudeförderung hat die Gesellschaft für das Objekt einen Zuschuss erhalten, dieser wurde bilanziell als Minderung des Anlagevermögens erfasst.



5.186 T€

investierte die Wohnbau
Offenburg GmbH in ihren
Wohnungsbestand

6,30 €

betrug die durchschnittliche
Wohnungsmiete
je m² Wohnfläche und Monat



Muster-Innendämmung von Außenwänden im Zuge von Wohnungsmodernisierungen: Ziel ist es, den Wohnkomfort zu erhöhen und Heizkosten einzusparen – insbesondere bei Häusern mit Laubengängen

42 Wohnungen entstehen

Im Spätsommer 2025 wurde das seit mehr als 30 Jahren vom Studierendenwerk Freiburg genutzte Objekt St.-Martin-Straße 71/73 an die Wohnbau Offenburg GmbH zurückgegeben. Die bisherigen 42 Appartements für Studierende werden zu 42 Wohnungen umgenutzt. Die notwendige Renovierung des Objekts umfasst Änderungen der Raumaufteilung innerhalb der Wohnungen sowie die Erneuerung der Sanitärleitungen inklusive der Heizungsleitungen. Die insgesamt 4 Gebäudekörper erhalten neue Fenster, ein Wärmedämmverbundsystem und werden voraussichtlich im Jahr 2027 an das Fernwärmenetz angeschlossen. Auch auf diesen Dächern wird das E-Werk Mittelbaden eine Photovoltaikanlage installieren und betreiben. Im Jahr 2025 wurde mit vorbereitenden Arbeiten begonnen – die Modernisierungsarbeiten starteten wie geplant zu Beginn des Jahres 2026.

Investitionen 2025

Im Jahr 2025 sind Investitionen in das Anlagenvermögen in Höhe von 1.148 T€ angefallen. Im Einzelnen setzt sich dieser Betrag wie folgt zusammen:

- Fessenbacher Str. 2, 4, 4a / Helene-Weber-Str. 2, 4, 4a
Baukosten 561 T€
- St.-Martin-Str. 71/73
Baukosten für die Umbaumaßnahme: 537 T€
- Kronenstr. 31
Restzahlung: 50 T€

Des Weiteren sind im Jahr 2025 Abgänge im Anlagenvermögen in Höhe von 1.536 T€ entstanden:

- Fessenbacher Str. 2, 4, 4a / Helene-Weber-Str. 2, 4, 4a
Zuschuss KfW: 1.536 T€

1.535

Wohnungen befinden sich im Besitz der Wohnbau Offenburg GmbH

898

Menschen bewarben sich per 31.12.2025 um eine Wohnung

Schwerpunkt 2025: Modernisierungen

Im 1. Halbjahr 2025 konnte die umfangreiche Renovierung und Modernisierung des Hauses Sohlbergstraße 8/10 abgeschlossen werden. Das Haus erhielt eine Fassadendämmung und die vorhandenen dezentralen Heizungen wurden durch eine zentrale Wärmepumpe ersetzt. Sechs von acht Wohnungen waren zum Renovierungszeitpunkt unbewohnt und konnten modernisiert werden. Alle sechs Wohnungen wurden im Frühjahr 2025 neu vermietet. Darüber hinaus 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.

Im Wohngebiet Stegermatt, konkret im Anwesen St.-Martin-Straße 68/70, hat die Wohnbau Offenburg GmbH damit begonnen, die zur Warmwassererzeugung vorhandenen Gasdurchlauferhitzer gegen elektronische Durchlauferhitzer auszutauschen – bis auf zwei Wohnungen konnten die Arbeiten im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Ziel ist es hierbei, die dezentrale Warmwasserversorgung CO₂-frei zu ermöglichen. Des Weiteren wurde im Gebiet Lerchenrain die Fassade des Gebäudes Albert-Schweitzer-Straße 10/12 neu gestrichen. In diesem Gebäude wurden darüber hinaus die Elektroleitungen im Keller erneuert. Die übrigen Gebäude dieses Gebiets wurden überwiegend durch eine Teilreinigung der Fassaden aufgewertet.

Neben den genannten Maßnahmen gelang es, insgesamt 20 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. Für die Verbesserung des Haus- und Wohnungsbestandes sind im Jahr 2025 insgesamt 2.233 T€ angefallen. Die Ausgaben für die laufende Instandhaltung und Kleininstandhaltung im gesamten Hausbestand schlugen im Wirtschaftsjahr 2025 mit weiteren 1.805 T€ zu Buche.

Gesamtbewertung & Aussichten

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2025 und das Jahresergebnis der Wohnbau Offenburg GmbH sind insgesamt zufriedenstellend. Positiv wirkte sich insbesondere die anhaltend hohe Nachfrage auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt aus. Negative Auswirkungen hatte insbesondere die hohe Auslastung der Handwerksbetriebe.

3

Wohnheime gehören
zum Bestand der Wohnbau
Offenburg GmbH



5,7 %

betrug im Jahr 2025 die
Fluktuationsrate
der Mieterinnen und Mieter

Nach Fertigstellung der energetischen
Sanierung verfügt das Objekt
Sohlbergstraße 8/10 über eine neue
Heizung, eine Wärmedämmung,
neue Fenster und ein Dach mit Photo-
voltaikanlage für Mieterstrom
(befindet sich auf der Hausrückseite)



Bewirtschaftungs- & Verwaltungstätigkeit

Zum Stichtag 31.12.2025 hatte die Stadtbau Offenburg GmbH 16 eigene Wohneinheiten, 8 Gewerbeeinheiten und 3 Garagen bzw. Garagenstellplätze im Bestand. Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Betreuung von Modernisierungsmaßnahmen für die Wohnbau Offenburg GmbH und der Verwaltung des eigenen Bestands sowie der Immobilienverwaltung für Dritte befasst. Ferner fungierte sie als Geschäftsbesorgerin bei der Erschließung von Grundstücken.

Im Eigentum der Gesellschaft stehen die Anwesen Wasserstraße 22a, Am Unteren Mühlbach 1 sowie Goldgasse 17 und 19. Neben den genannten Einheiten ist die Gesellschaft Eigentümerin des von der Stadtbau Offenburg GmbH und der Wohnbau Offenburg GmbH genutzten Teileigentums im Anwesen Franz-Ludwig-Mersy-Straße 5. Zwei Gewerbeeinheiten im Anwesen Okenstraße 346 in Offenburg-Bohlsbach gehören ebenfalls der Stadtbau Offenburg GmbH. Im Vergleich zum 31.12.2024 veränderte sich die Anzahl der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Einheiten nicht.

Für die Offenburger Bürgerstiftung „St. Andreas“ erfolgte die Verwaltung des Anwesens Gaswerkstraße 23 mit insgesamt zehn Wohneinheiten sowie des Hauses Steinstraße 14 mit einer gewerblichen Einheit. 2 Wohnungen im Objekt „Im Seidenfaden 5“ sowie eine Wohnung im Hause Okenstraße 13 wurden ebenfalls für die Offenburger Bürgerstiftung „St. Andreas“ verwaltet.

Für die „René-und-Camille-Meier-Stiftung“ wurde das Anwesen Okenstraße 57 betreut. Dieses Objekt beinhaltet insgesamt 19 Einheiten. Für die „Georg und Maria Dietrich-Stiftung“ verwaltete die Gesellschaft zwei Wohneinheiten im Haus „Im Seidenfaden 5“.

Darüber hinaus betreute die Stadtbau Offenburg GmbH zum Jahresende 2025 auch 17 Eigentümergemeinschaften mit 402 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten sowie 246 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze.



Das Haus in der Albert-Schweitzer-Straße 10/12 im Wohngebiet Lerchenrain erhielt einen neuen Fassadenanstrich. Weitere Häuser in dem Bereich wurden durch die Reinigung der Fassaden aufgewertet

Erschließungsmaßnahmen

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung befanden sich insgesamt fünf Erschließungsprojekte mit einer Nettobaufläche von 13 ha in Abwicklung. Das zu betreuende Kostenvolumen in den unter Vertrag stehenden Erschließungsgebieten beläuft sich auf rund 18 Mio. €. Die Erschließungsgebiete befinden sich in Offenburg und in benachbarten Gemeinden.

Gesamtbewertung & Aussichten

Der Geschäftsverlauf im Jahre 2025 und das Jahresergebnis der Stadtbau Offenburg GmbH sind insgesamt zufriedenstellend. Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

A. Aktiva

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	11,00		12,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	214.773,35		231.016,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	638.174,63		671.992,63
Grundstücke ohne Bauten	257.853,07		257.853,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.497,36		44.008,76
	1.135.298,41		1.204.870,81
Finanzanlagen			
Beteiligungen	100,00		100,00
	100,00		100,00
		1.135.409,41	1.204.982,81
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	49.028,62		67.093,69
Unfertige Leistungen	84.956,14		81.815,94
	133.984,76		148.909,63
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	826,49		427,33
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-		412,00
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	213.266,40		1.432.664,86
Sonstige Vermögensgegenstände	28.124,82		46.646,79
	242.217,71		1.480.150,98
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.593.590,55		1.393.233,54
		2.969.793,02	3.022.294,15
		4.105.202,43	4.227.276,96

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

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		217.600,00	271.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	352.270,32		410.830,87
Erhaltene Anzahlungen	35.840,96		42.977,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.620,80		8.603,61
b. Verbindlichkeiten aus anderen			
Lieferungen und Leistungen	14.579,44		19.822,52
Verbindlichkeiten gegenüber			
verbundenen Unternehmen	-		-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.788.223,95		2.788.223,95
Sonstige Verbindlichkeiten	7.826,14		7.843,02
- davon aus Steuern 4.212,22 € (VJ € 3.838,77)		3.207.361,61	3.278.301,38
Rechnungsabgrenzungsposten		3.317,55	1.052,31
		4.105.202,43	4.227.276,96

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

C. Gewinn und Verlustrechnung vom 01.01.2025 – 31.12. 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	196.989,62		177.709,00
aus Verkauf von Grundstücken	20.400,00		36.500,00
aus Betreuungstätigkeit	565.460,19		436.900,27
aus anderen Lieferungen und Leistungen	203.000,00		164.000,00
		985.849,81	815.109,27
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-14.924,87	-41288,40
Sonstige betriebliche Erträge		17.939,70	282.521,55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	75.795,12		68.993,84
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.089,46		117,95
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	117.000,00		99.000,00
		195.884,58	168.111,79
Rohergebnis		792.980,06	888.230,63
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	409.071,80		407.661,84
soz. Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	119.303,87		116.984,80
- davon für Altersversorgung € 35.507,70 (VJ € 34.496,50)		528.375,67	524.646,64
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		72.810,68	75.760,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen		111.219,56	114.837,67
Betriebsergebnis		80.574,15	172.986,10
Zinsen und ähnliche Erträge		81.413,03	97.110,77
- davon an verbundene Unternehmen € 75.884,05 (VJ € 24.147,83)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		68.642,55	108.162,23
Ergebnis nach Steuern		93.344,63	161.934,64
Sonstige Steuern		5.077,13	5.722,45
Aufwendungen aus Gewinnabführungen		88.267,50	156.212,19
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		0,00	0,00

3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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 gemäß § 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.

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 213.266,40 € sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 409.120,41 € sowie Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 105.825,00 € 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 abzüglich erhaltener Investitionskostenzuschüsse und planmäßig linearer Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen zeitanteilig.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen:

- 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.

Soweit abnutzbare, bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die selbständig nutzungsfähig sind und deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, im Geschäftsjahr angeschafft oder hergestellt wurden, wird ein Sammelposten gebildet.

Dieser Sammelposten wird gemäß § 6 EStG über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

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 Folgeseite dargestellten Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2025 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 36.205,48 € (Vorjahr 40.214,42 €), aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 48.750,66 € (Vorjahr 41.601,52 €)

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	67.000,00	97.000,00
Unterlassene Instandhaltungen	2.000,00	0,00
Gewährleistungen	101.000,00	134.000,00
Personalkosten	19.000,00	18.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	23.600,00	17.000,00
Archivierungskosten	5.000,00	5.000,00
Summe	217.600,00	271.000,00

Verbindlichkeitspiegel

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, ihre Fristigkeiten und gegebenenfalls bestellte Sicherheiten sind aus dem auf der Folgeseite dargestellten Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025 ersichtlich.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Im laufenden Jahr bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber der Wohnbau Offenburg GmbH (VJ 0,00 €).

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 75.884,05 € (Vorjahr 24.147,83 €).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 1.400,00 € (Vorjahr 400,00 €) 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 bis 31.07.2025 geführt. Ab 01.08.2025 übernahm Herr Michael Müller, Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft die Geschäftsführung

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
Armbruster, Uwe	Bautechniker
Brudy, Simone	Dipl.Sozialpädagogin
Drescher, Matthias	Moderator/Verlagskfm.
Gaß, Konrad	Elektromeister
Hättig, Heinz	Zimmermann
Isenmann, Tobias	Projektmanager

Kräinkel-Schwarz, Nicole

Maier, Werner

Maygutia, Taras

Dr. Müller, Roland

Özügenc, Aydin

Renner, Mathias

Schröder, Gerhard

Wetzel, Florence

Zampolli, Silvano

Seminardirektorin

Bäckermeister

Maschinenschlosser

HNO Arzt

Kaufmann

Winzermeister

Selbst. Landschaftsgärtner

Notarin

Gastronom

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2025 betrugen 960,00 €.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Arbeitnehmergruppen

Arbeitnehmergruppen	Anzahl Mitarbeiter
Technische Mitarbeiter	6
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	4
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	2

Honorar des Abschlussprüfers

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2025 bestehen neben den in der Bilanz ausgewiesenen Rückstellungen und Verbindlichkeiten folgende finanzielle Verpflichtungen: Verpflichtungen aus einem bestehenden Jobrad-Leasing-Vertrag bis Januar 2028 von 1.221,00 € sowie aus Leasingverträgen von Kopiergeräten bis März 2026 von 640,87 €.

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 213.266,40 € (Vorjahr 1.432.664,86 €).

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter betragen 2.788.223,95 € (Vorjahr 2.788.223,95 €).

Nachtragsbericht

Der Geschäftsleitung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2025 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage sind.

Ergebnisverwendung

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Jahresergebnis in Höhe von 88.267,50 € (Vorjahr Gewinnabführung 156.212,19 €) an die Wohnbau Offenburg GmbH abgeführt. Eine entsprechende Verbindlichkeit ist auf dem Verrechnungskonto (Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen) erfasst.

Offenburg, 30. April 2026

Michael Müller

Geschäftsführer

Anlagespiegel 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand zum 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.2025
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	49.454,36	0,00	1.539,61	0,00	47.914,75
Summe Immat. VG	49.454,36	0,00	1.539,61	0,00	47.914,75
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	386.906,38	3.242,28	2.224,73	0,00	387.923,93
Summe Sachanlagen	3.295.859,16	3.242,28	2.224,73	0,00	3.296.876,71
Summe Immat. VG + Sachanlagen	3.345.313,52	3.242,28	3.764,34	0,00	3.344.791,46
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	3.345.413,52	3.242,28	3.764,34	0,00	3.344.891,46

Verbindlichkeitspiegel 2025

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre
	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	352.270,32 (410.830,87)	59.162,54 (58.560,55)	242.795,41 (240.324,62)
erhaltene Anzahlungen	35.840,96 (42.977,41)	35.840,96 (42.977,41)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.620,80 (8.603,61)	8.620,80 (8.603,61)	0,00 (0,00)
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.579,44 (19.822,52)	14.579,44 (19.822,52)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	7.826,14 (7.843,02)	7.826,14 (7.843,02)	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)
	3.207.361,61 (3.278.301,38)	2.914.253,83 (2.926.031,06)	242.795,41 (240.324,62)

(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert	
Stand zum 01.01.2025 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.2025 (kumuliert)	31.12.2025	31.12.2024
€	€	€	€	€	€	€
49.442,36	0,00	1.538,61	0,00	47.903,75	11,00	12,00
49.442,36	0,00	1.538,61	0,00	47.903,75	11,00	12,00
931.310,25	16.243,00	0,00	0,00	947.553,25	214.773,35	231.016,35
816.780,48	33.818,00	0,00	0,00	850.598,48	638.174,63	671.992,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	257.853,07	257.853,07
342.897,62	22.749,68	2.220,73	0,00	363.426,57	24.497,36	44.008,76
2.090.988,35	72.810,68	2.220,73	0,00	2.161.578,30	1.135.298,41	1.204.870,81
2.140.430,71	72.810,68	3.759,34	0,00	2.209.482,05	1.135.309,41	1.204.882,81
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
2.140.430,71	72.810,68	3.759,34	0,00	2.209.482,05	1.135.409,41	1.204.982,81

gewährten Rechte stellen sich wie folgt dar:

über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherheit
€	€	
	85.759,18	BÜ
50.312,37	(98.219,27)	
(111.945,70)	266.511,14	GPR
	(312.611,60)	
0,00		
(0,00)	(0,00)	
0,00	8.603,61	BB
(0,00)	(8.580,38)	
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)	
50.312,37	360.873,93	
(111.945,70)	(419.411,25)	

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 2025 durch die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum vom 29.06.2026 erteilt.

Er bezieht sich auf den vollständigen Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025.

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 2025 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 28. Juli 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Marco Steffens
Oberbürgermeister

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

A. Aktiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktiva	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00		1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.299.887,36		86.030.015,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	128.580,43		131.856,43
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	1.186.031,23		-
Bauvorbereitungskosten	-		62.475,00
Geleistete Anzahlungen	-		219.819,73
	83.903.008,87		86.732.676,73
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	649.120,00		649.120,00
Beteiligungen	700,00		700,00
	649.820,00		649.820,00
		84.552.829,87	87.382.497,73
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	-		3.072,89
Unfertige Leistungen	2.979.038,61		2.868.060,75
Andere Vorräte	7.154,54		23.887,42
	2.986.193,15		2.895.021,06
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	68.772,98		65.950,24
Sonstige Vermögensgegenstände	11.265,22		88.093,11
	80.038,20		154.043,35
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.239.425,56		1.033.181,82
		4.305.656,91	4.082.246,23
		88.858.486,78	91.464.743,96

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

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	1.505.077,17		1.491.025,39
Bauerneuerungsrücklage	551.004,80		551.004,80
Andere Gewinnrücklagen	15.019.900,75		14.720.231,21
	17.075.982,72		16.762.261,40
Bilanzgewinn	126.466,04		299.669,54
		24.434.526,39	24.294.008,57
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	506.752,12		717.591,33
Sonstige Rückstellungen	768.900,00		806.100,00
		1.275.652,12	1.523.691,33
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.182.416,34		47.724.045,77
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	610.000,00		610.000,00
Erhaltene Anzahlungen	3.022.916,67		2.750.934,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.605.212,03		1.484.265,10
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	716.802,55		841.975,33
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	213.266,40		1.432.664,86
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.650.000,00		10.650.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten	18.174,75		15.047,19
- davon aus Steuern € 14.085,04 (€ 12.210,88)		63.018.788,74	65.508.932,68
Rechnungsabgrenzungsposten		138.111,38	144.785,04
		88.858.486,78	91.464.743,96

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

C. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	10.903.017,63		9.993.220,47
aus dem Verkauf von Grundstücken	3.600,00		3.500,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	119.521,75		100.099,55
		11.026.139,38	10.096.820,02
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		107.904,97	106.161,34
Sonstige betriebliche Erträge		845.669,52	780.068,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	7.053.462,15		6.337.723,97
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	90.000,00		77.000,00
		7.143.462,15	6.414.723,97
Rohergebnis		4.836.251,72	4.568.326,10
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	898.818,33		897.304,35
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	261.396,23		259.268,73
- davon für Altersversorgung		1.160.214,56	1.156.573,08
€ 80.060,34 (€ 84.469,44)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.441.513,17	2.039.234,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		322.734,91	349.834,43
Betriebsergebnis		911.789,08	1.022.683,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.500,00	10.673,83
Erträge aus Gewinnabführung		88.267,50	156.212,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		667.320,60	637.064,21
- davon an verbundene Unternehmen			
€ 75.884,05 (€ 24.147,83)			
Ergebnis nach Steuern		338.235,98	552.505,65
Sonstige Steuern		197.718,16	219.539,49
Jahresüberschuss		140.517,82	332.966,16
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		14.051,78	33.296,62
Bilanzgewinn		126.466,04	299.669,54

3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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. §§ 242ff. 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 erstellen.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde angewandt.

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 213.266,40 € sind Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 409.210,41 €, sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 105.825,00 € 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:

- Wohngebäude:
 - o Fertigstellung bis 31.12.1924: 2,5 % p. a.
 - o Fertigstellung nach 31.12.1924 und vor dem 01.01.2023: regelmäßig 2,0 % p. a.
 - o Neubauten mit Fertigstellung nach dem 31.12.2022: 3,0 % p. a., soweit die Voraussetzungen gemäß § 7 EStG erfüllt sind
- Nicht zu Wohnzwecken dienende Gebäude: 3,0 % p. a.
- Modernisierte Gebäude: Abschreibung auf Basis der neu geschätzten Restnutzungsdauer

- Außenanlagen (z.B. Spielplätze): 10 % p. a.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Einbauten: 10 % bis 20 % p. a.

Soweit abnutzbare, bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die selbständig nutzungsfähig sind und deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, im Geschäftsjahr angeschafft oder hergestellt wurden, wird ein Sammelposten gebildet.

Dieser Sammelposten wird gemäß § 6 EStG über einen Zeitraum von fünf Jahren 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 2025 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.

Saldierte Darstellung der latenten Steuern

Die saldierten latenten Steuern ergeben einen Aktivsaldo von 3.465.086,82 €. Latente Steuern werden in der Bilanz nicht ausgewiesen. Aktive latente Steuern in Höhe von 3.478.751,75 € wurden mit passiven latenten Steuern in Höhe von 13.664,93 € verrechnet.

Unterschiedsbeträge zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz ergeben sich:

• aktiv	714.326,94 €	bei Grund und Boden ohne Bauten
• aktiv	4.644.835,55 €	bei Grund und Boden für Wohnbauten
• aktiv	4.372.861,95 €	bei Grund- und Boden für Geschäfts- und andere Bauten
• aktiv	523.211,67 €	bei Geschäfts- und anderen Bauten
• aktiv	31.772,97 €	bei Anteilen an verbundenen Unternehmen
• aktiv	188.242,34 €	

- aktiv 10.814,97 € beim steuerlichen Ausgleichsposten aus Verlustmehrübernahme
- aktiv 51,62 € bei sonstigen Vermögensgegenständen
- aktiv 717.591,33 € bei sonstigen Rückstellungen
- passiv 44.009,44 € bei Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen

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

- Gewerbesteuerhebesatz 435 %
- 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	35.800,00	29.000,00
Prozesskostenrisiken	500,00	1.500,00
Personalkosten	46.000,00	54.000,00
Räumungskosten aus Mietverhältnissen	25.000,00	25.000,00
Unterlassene Instandhaltungsaufw. 3 Mon.	659.000,00	694.000,00
Rückstellung für Archivierungskosten	2.600,00	2.600,00
Summe	768.900,00	806.100,00

Verbindlichkeitspiegel

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, ihre Fristigkeiten und gegebenenfalls bestellte Sicherheiten sind aus dem auf der Folgeseite dargestellten Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025 ersichtlich.

Sonstige betrieblichen Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzten sich im Wesentlichen aus der Zahlung im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit zusammen, darunter insbesondere eine Abstandsanzahlung für die unrenovierte Rückgabe einer Immobilie, Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltungen, Kostenerstattungen aus der Wohngebäudeversicherung und Zuschüsse aus der energetischen Sanierung von Immobilien.

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 75.884,05 € (Vorjahr 24.147,83 €).

IV. Sonstige Pflichtangaben

Geschäftsführung

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch Herrn Rainer Lindenmeier, Betriebswirt bis 31.07.2025 geführt. Ab 01.08.2025 übernahm Herr Michael Müller Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft die Geschäftsführung. 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
Armbruster, Uwe	Bautechniker
Brudy, Simone	Sozialarbeiterin
Drescher, Matthias	Moderator/Verlagskfm.
Gaß, Konrad	Elektromeister

Hättig, Heinz	Zimmermann
Isenmann, Tobias	Projektmanager
Kränkel-Schwarz, Nicole	Seminardirektorin
Maier, Werner	Bäckermeister
Maygutia, Taras	Maschinenschlosser
Müller, Dr. Roland	HNO-Arzt
Özügenc, Aydin	Kaufmann
Renner, Matthias	Winzermeister
Schröder, Gerhard	selbst. Landschaftsgärtner
Wetzel, Florence	Notarin
Zampolli, Silvano	Gastronom

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2025 betrugen 960,00 €.

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, Offenburg	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 18.800 €.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2025 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 854 T€ (Vorjahr 10 T€).

Die Verpflichtungen aus bestehenden Kfz-Leasing-Verträgen bis August 2027 betragen 11.451,20€. Ebenfalls gibt es Verpflichtungen aus einem bestehenden Jobrad-Leasing-Vertrag bis August 2028 von 2.083,75 €.

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 Gesellschaftern 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 2025 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage sind.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von 140.517,82 €. Gemäß § 21 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages sind 14.051,78 € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage einzustellen.

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit der Gesellschafterin vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 126.466,04 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Offenburg, 30. April 2026

Michael Müller, Geschäftsführer

Anlagespiegel zum 31.12.2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand zum 01.01.25	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.25
	€	€	€	€	€
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	123.060.736,30	560.788,53	1.536.250,00	-1.486.142,36	120.599.132,47
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	0,00	536.741,78	0,00	1.819.002,09	2.355.743,87
geleistete Anzahlungen	62.475,00	0,00	0,00	-62.475,00	0,00
	219.819,73	50.565,00	0,00	-270.384,73	0,00
Summe Sachanlagen	123.987.641,64	1.148.095,31	1.536.250,00	0,00	123.599.486,95
Summe Immat. VG + Sachanlagen	124.005.465,75	1.148.095,31	1.536.250,00	0,00	123.617.311,06
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	124.655.285,75	1.148.095,31	1.536.250,00	0,00	124.267.131,06

Verbindlichkeitspiegel 2025

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre
	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	46.182.416,34 (47.724.045,77)	1.997.362,65 (2.131.442,77)	6.976.697,27 (7.225.249,16)
gegenüber anderen Kreditgebern	610.000,00 (610.000,00)	0,00 (0,00)	610.000,00 (610.000,00)
erhaltene Anzahlungen	3.022.916,67 (2.750.934,43)	3.022.916,67 (2.750.934,43)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.605.212,03 (1.484.265,10)	1.605.212,03 (1.484.265,10)	0,00 (0,00)
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	716.802,55 (841.975,33)	716.802,55 (841.975,33)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	213.266,40 (1.432.664,86)	213.266,40 (1.432.664,86)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	18.174,75 (13.823,63)	18.174,75 (13.823,63)	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)
	63.018.788,74 (65.507.709,12)	7.923.735,05 (9.005.106,12)	12.886.697,27 (13.135.249,16)

(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert	
Stand zum 01.01.25 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.25 (kumuliert)	31.12.25	31.12.24
€	€	€	€	€	€	€
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
37.030.720,58	2.438.237,17	0,00	-1.169.712,64	38.299.245,11	82.299.887,36	86.030.015,72
210.130,81	3.276,00	0,00	0,00	213.406,81	128.580,43	131.856,43
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	1.169.712,64	1.169.712,64	1.186.031,23	0,00
0,00	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
37.254.964,91	2.441.513,17	0,00	0,00	39.696.478,08	83.903.008,87	86.732.676,73
37.272.788,02	2.441.513,17	0,00	0,00	39.714.301,19	83.903.009,87	86.732.677,73
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
37.272.788,02	2.441.513,17	0,00	0,00	39.714.301,19	84.552.829,87	87.382.497,73

gewährten Rechte stellen sich wie folgt dar:

über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherheit
€	€	
37.208.356,42	37.376.004,73	GPR
(38.367.353,84)	(38.069.644,18)	
	8.806.411,61	BÜ
	(9.654.401,59)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	1.585.581,30	BB
(0,00)	(1.455.903,98)	
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)	
42.208.356,42	47.767.997,64	
(43.367.353,84)	(49.179.949,75)	

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 2025 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. geprüft.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum vom 29.06.2026 erteilt.

Er bezieht sich auf den vollständigen Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025.

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 2025 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 28. Juli 2026

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

Michael Müller, Immobilienökonom

Prokuristen

Simone Jung, Syndikus-Steuerberaterin

Marco Petereit, Diplom-Immobilienwirt

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Marco Steffens, Oberbürgermeister

Stellvertretende Vorsitzende

Oliver Martini, Bürgermeister

Hans-Peter Kopp, Bürgermeister

Uwe Armbruster, Bautechniker

Simone Brudy, Sozialarbeiterin

Matthias Drescher, Moderator/Verlagskaufmann

Konrad Gaß, Elektromeister

Heinz Hättig, Zimmermann

Tobias Isenmann, Projektmanager

Nicole Kränkel-Schwarz, Seminardirektorin

Werner Maier, Bäckermeister

Taras Maygutiak, Maschinenschlosser

Dr. Roland Müller, HNO-Arzt

Aydin Özügenc, Kaufmann

Matthias Renner, Winzermeister

Gerhard Schröder, selbst. Landschaftsgärtner

Florence Wetzel, Notarin

Silvano Zampolli, Gastronom

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:

Michael Müller, Geschäftsführer

Produktion: Kresse & Discher GmbH, 77656 Offenburg

Fotos: Stadtbau/Wohnbau, Werbefotografie Guido Gegg,

Jigal Fichtner, iaremenko/stock.adobe.com



Wohnbau
Offenburg GmbH

Stadtbau
Offenburg GmbH

Tel. 0781/9326610

77654 Offenburg
Franz-Ludwig-Mersy-Str. 5

www.wohnbau.de
www.stadtbau.de