
Geschäftsbericht
Zweitausend





AUF EINEN BLICK ... **04**

ORGANE DER GESELLSCHAFT **05**

1 | GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Form und Aufgaben **06**

Ziele und Strategien **07**

2 | WIRTSCHAFTSBERICHT

Rahmenbedingungen **08**

Wohnen in Oberkirch **10**

Das Jahr Zweitausend18 **10**

Neubauaktivitäten **11**

Gebäude im Bestand **12**

Verwaltungsbetreuung **14**

Immobilienbestand **14**

Vermietungssituation **15**

3 | LAGEBERICHT

Ertrag **16**

Kapital und Finanzen · Invest · Liquidität **17**

Vermögen **18**

Finanzielle und nicht-finanzielle **19**

Leistungsindikatoren

4 | PROGNOSE, RISIKEN UND CHANCEN

Prognose **20**

Risiken **21**

Chancen **22**

5 | JAHRESABSCHLUSS

Bericht des Aufsichtsrates **24**

Impressionen **25**

Bilanz **28**

Gewinn- und Verlustrechnung **32**

Anhang **34**

GESCHÄFTS- BERICHT 2018

AUF EINEN BLICK ...

| | 2018 | 2017 |
|--|-----------------|-----------------|
| Anlagevermögen | 32,143 Mio. € | 29,103 Mio. € |
| Umlaufvermögen | 1,753 Mio. € | 2,307 Mio. € |
| Bilanzsumme | 33,897 Mio. € | 31,410 Mio. € |
| Eigenkapital | 15,062 Mio. € | 14,568 Mio. € |
| Eigenkapitalquote | 44,44 % | 46,38 % |
| Fremdkapital | 18,612 Mio. € | 16,580 Mio. € |
| Jahresüberschuss | 0,494 Mio. € | 0,604 Mio. € |
| Instandhaltungsmaßnahmen | 1,263 Mio. € | 1,057 Mio. € |
| Mietwohnungsbestand | 663 Einheiten | 661 Einheiten |
| Verwaltete Eigentumseinheiten (inkl. Garagen) | 230 Einheiten | 230 Einheiten |
| Vermietete Garagen/Stellplätze | 334 Einheiten | 322 Einheiten |
| Gewerbeeinheiten | 7 Einheiten | 3 Einheiten |
| Altenpflegeheim | 1 Einheit | 1 Einheit |
| Gemeinschaftsunterkunft | 1 Einheit | 1 Einheit |
| Hausmeisterbetriebshof | 1 Einheit | 1 Einheit |
| Verwaltete Einheiten insgesamt | 1.234 Einheiten | 1.219 Einheiten |

GESELLSCHAFTER

Stadt Oberkirch
Sparkasse Offenburg/Ortenau
Papierfabrik August Koehler SE

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt 6.826.000 €. Die Stadt Oberkirch ist daran mit 96,76 %, die Sparkasse Offenburg/Ortenau mit 1,88 % und die Papierfabrik August Koehler SE mit 1,36 % beteiligt.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Geschäftsführer

Peter Bercher, Dipl.-Ing., Stadtbaumeister

Prokurist

Thomas Maier, Betriebswirt

AUFSICHTSRAT

Vorsitzender

Matthias Braun, Oberbürgermeister

Stellvertretender Vorsitzender

Michael Braun, Bankkaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

Helmut Becker, Sparkassendirektor
Wolfgang Ducksch, Holzbildhauermeister
Karl Gieringer, Landwirtschaftsmeister
Frank Lendowski, Vorstandsmitglied
Frank Spengler, Kämmerer
Karlheinz Menzel, Gärtnermeister
Eveline Seeberger, Apothekerin
Georg Wolf, Landwirtschaftsmeister
Rudolf Hans Zillgith, Industriekaufmann
Stephan Zillgith, Geschäftsführer

DIE ORGANE DER GESELLSCHAFT

1.1

FORM UND AUFGABEN

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Oberkirch. Sie wurde am 11. Juli 1963 gegründet und garantiert seit Jahrzehnten, in ihrem Geschäftsgebiet eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicherzustellen. Die Sicherstellung einer guten, aber auch nachhaltigen Wohnbauqualität zu bezahlbaren Mietpreisen ist seit Jahren die Hauptaufgabe des Unternehmens. Beim Amtsgericht Freiburg – Registergericht – ist das Unternehmen unter der Nummer HRB 490009 eingetragen.

Die Gesellschaft errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter auch Eigentumswohnungen und Eigenheime. Entsprechendes gilt für andere Bauten, soweit daran ein öffentliches Interesse besteht oder dies wohnungswirtschaftlich, städtebaulich oder zur Vervollständigung der Infrastruktur erforderlich ist.

Die wesentliche Aufgabe der Städt. Baugesellschaft Oberkirch mbH ist die Versorgung aller Schichten der allgemeinen Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Oberkirch und Umgebung ist das Kerngeschäft der Gesellschaft. Insbesondere die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit qualitativ guter Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten steht im Vordergrund. Dabei werden auch jene Menschen miteinbezogen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nur sehr schwierig oder kaum selbst versorgen können. Die Gesellschaft besitzt die meisten Objekte in der Kernstadt Oberkirch sowie in den Ortsteilen Zusenhofen, Stadel-

hofen, Nußbach und Hesselbach. Die Gesellschaft übernimmt die WEG-Verwaltung für Eigentumswohnungen, um auch hier positive Deckungsbeiträge zu erwirtschaften.

Ziel der Gesellschaft ist es, insbesondere für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten. Deshalb ist es wichtig, den Bestand der Wohnungen ständig zu überprüfen und gemäß dem erstellten Portfoliomanagement wirtschaftlich zu modernisieren. Der Städt. Baugesellschaft Oberkirch gelingt es somit immer wieder, lebens- und preiswerten Wohnraum in Oberkirch und Umgebung zur Verfügung zu stellen. Neben dem Mietwohnungsbau werden des Weiteren auch ergänzende Vermietungsobjekte, wie Altenpflegeeinrichtungen und Betreutes Wohnen, weiterentwickelt, um auch dem demografischen Wandel und neuen Strukturen gerecht zu werden.

Die Neubautätigkeit rückt auch aufgrund der aktuellen Marktsituation bei der Städt. Baugesellschaft Oberkirch immer mehr in den Vordergrund, so dass verstärkt in Neubauwohnungen investiert wird. Hier wird die Städt. Baugesellschaft Oberkirch auch ihrem sozialen Auftrag gerecht, da immer wieder in den Neubau von Wohnungen gemäß den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus investiert wird. Im Frühjahr 2018 konnte mit dem Neubau von drei Mehrfamilien-Wohnhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten im Baugebiet Heimkehrerstraße begonnen werden. Die Bezugsfertigkeit ist für Juni 2019 geplant.

Ein Hauptziel der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft ist eine klare und persönliche Kundenorientierung, um die gute Vermietungsquote dauerhaft zu erhalten. Die permanente Optimierung der internen Ablauforganisation für eine gute und effektive Arbeitsweise sowie die Durchführung erfolgsorientierter Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten gehören ebenso zu den Zielen der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat immer auch das Ziel, ihren Wohnungsbestand attraktiv und marktfähig zu halten. Dies wird durch wirtschaftliche energetische Sanierungen und Modernisierungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erreicht. Dazu gehört auch die bedarfsorientierte Erstellung von bezahlbaren Neubauwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, auch wenn dies für die Gesellschaft eine immer größer werdende Herausforderung bedeutet. Zusätzliche Geschäftsfelder, wie z. B. die Verwaltung von Eigentumswohnungen für Dritte, kommen hinzu.

Die vorhandene gute Vermietungsquote wird durch eine klare Kundenorientierung am Mieter und durch dauerhafte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Mietwohnungsbereich erhalten bleiben. Attraktiver und zeitgemäßer Wohnstandard für die Mieter und Wohnungsinteressenten gehört zu einem wesentlichen Ziel unserer Gesellschaft.

In den kommenden Jahren wird die Gesellschaft weiter insbesondere in Baumaßnahmen für attraktive, aber auch bezahlbare Neubauwohnungen im Vermietungsbereich investieren. Bei öffentlich geförderten Wohnungen ist die Mietpreisentwicklung vom Gesetzgeber vorgegeben. Im freifinanzierten Wohnungsbau und bei Neuvermietungen im Bestand ist die Gesellschaft bestrebt, unter dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anzubieten. In vergangenen Jahren investierte die Gesellschaft auch in Baumaßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern. In Zukunft wird sich die Gesellschaft auch um die Versorgung dieser Bewohner mit bezahlbarem Wohnraum in der sogenannten Anschlussunterbringung beschäftigen.

ZIELE UND STRATEGIEN

1.2

2.1

RAHMEN- BEDINGUNGEN

— gesamtwirtschaftlich und branchenbezogen

Das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung, besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten, u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, des Brexits, der Probleme der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, der Schuldenkrise Italiens und der Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunft creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmel deten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5 %), Mauerarbeiten (+ 7,1 %) und Erdarbeiten (+ 6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+ 4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+ 7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+ 6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die

Elf-Millionen-Grenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über vier Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund drei Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+ 4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind. Dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.



2.2

WOHNEN IN OBERKIRCH

Der Wohnungsmarkt

Für den Ortenaukreis und die Region um Oberkirch gelten ähnliche Rahmenbedingungen wie für das Land Baden-Württemberg. Durch die gute wirtschaftliche Lage und eine hohe Beschäftigungsquote ist die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen in Oberkirch und Umgebung nach wie vor hoch. Es werden auch bei uns immer wieder neue Arbeitsplätze geschaffen und Fachkräfte gesucht, die einen Zuzug in unsere Region ebenso befördern.

Die Nachfrage in Oberkirch nach möglichst preisgünstigen Mietwohnungen und auch nach gut modernisierten Wohnungen ist recht hoch. Dies wird auch durch die bei der Städtischen Baugesellschaft vorhandene Wohnungsinteressentenliste bestätigt. Hinzu kommen noch die kommunale Anschlussunterbringung von Flüchtlingen, die zu einer weiteren erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum führt, sowie der anhaltende Trend zu Haushalten für Singles und die demografische Entwicklung.

Die starke Nachfrage nach Wohnen in zentraler Innenstadtlage oder zumindest in Stadtrandnähe hält weiterhin an. Aber auch in den Ortsteilen mit gut ausgebauter Infrastruktur gibt es eine Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Deshalb ist die Gesellschaft bereit, in Neubauwohnungen in den Teilorten von Oberkirch zu investieren.

Beim Neubau von Wohnungen oder Investitionen von privatem Kapital konzentriert sich der Markt weiterhin auf den Bau im oberen Preissegment. Hier werden hauptsächlich hochwertige Eigentumswohnungen gebaut und an Privatpersonen und Investoren verkauft. Damit wird aber der Wohnversorgung aller Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien mit Kindern und Personen mit mittleren und kleineren Einkommen, in keinsten Weise Rechnung getragen. Die Städtische Baugesellschaft als kommunales Wohnungsunternehmen ist in Oberkirch mit der einzige Akteur auf dem Markt für öffentlich geförderten Wohnraum.

Eine der größten Herausforderungen in den nächsten Jahren besteht darin, auch in Oberkirch in ausreichendem Umfang bezahlbares Wohnen sicherzustellen. Im Jahre 2018 stiegen die Baupreise für Wohngebäude, insbesondere für die Technikgewerke, nochmals erheblich an. Ebenso sorgt die Entwicklung der Bauplandpreise dafür, dass es immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine weitere Herausforderung bleibt die Entwicklung der Nebenkosten für den Energieverbrauch, wie Heizung und Strom sowie Wasser. Die Gesellschaft versucht bei Neubauprojekten immer wieder regenerative Energien und auch Blockheizkraftwerke einzusetzen.

2.3

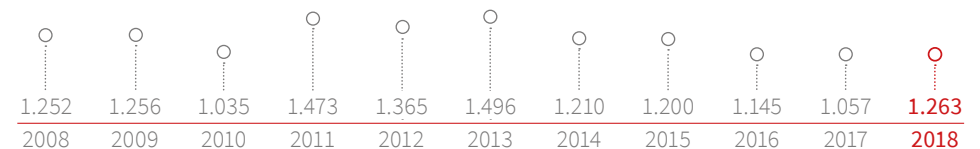
DAS JAHR ZWEITAUSEND18

Der Geschäftsverlauf

Der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch ist es auch im Jahre 2018 gelungen, die gute Entwicklung und die solide Geschäftspolitik der vergangenen Jahre weiter fortzusetzen. Es wurde sowohl in den Mietwohnungsneubau investiert als auch in nachhaltige Modernisierungen und Instandhaltungen, um die Wertsteigerung des Wohnungsbestandes weiter voranzutreiben. Durch die Bautätigkeiten wurde der Unternehmenswert

der Gesellschaft gestärkt. Die Modernisierung der Gebäude im Bereich der Energieeffizienz und ein generationengerechtes bzw. barrierefreies Bauen im Zuge des demografischen Wandels sind wichtige Bausteine unserer Geschäftspolitik. Die Vermietung von attraktiven und modernisierten Wohnungen als Zielvorgabe konnte auch im Geschäftsjahr 2018 wieder erreicht werden.

Investitionen: Instandhaltung und Modernisierung von 2008 bis 2018 in Tausend Euro



Bezahlbaren Wohnraum in guter und möglichst zentraler Lage zu schaffen gehört mehr denn je sicherlich zu den dringlichsten Aufgaben und Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Der Neubau von soliden und modernen Mietwohnungen gehört zur Kernkompetenz unserer Geschäftstätigkeit.

Das von der Städtischen Baugesellschaft beauftragte Architekturbüro schweiker, Oberkirch, entwickelte für drei im Neubaugebiet „Heimkehrerstraße“ gelegene Baugrundstücke Mehrfamilienwohnhäuser mit je sechs Wohneinheiten. Die Zielvorgabe, durch einfache Bauformen, Minimierung von Nebenflächen und die Wiederholung identischer Wohnungsgrundrisse möglichst wirtschaftlich und preisgünstig zu bauen, konnte erreicht werden. Durch einfache Baukonstruktionen sowie Ausschöpfen möglicher Einsparpotenziale durch Vorfertigung und Elementierung wurde eine möglichst wirtschaftliche Gesamtlösung bei gleichzeitig hochwertiger Bauausführung erzielt. Somit ist auch für die Zukunft ein langfristig vertretbarer Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwand gewährleistet. Nachdem im vergangenen Jahr der Auftrag an den Generalunternehmer, die Fa. Rendler Bau GmbH aus Offenburg, vergeben worden war, konnte man im April 2018 den Spatenstich für dieses Neubauvorhaben feiern. Ende August 2018 war dann der Rohbau erstellt, so dass mit dem Ausbau der Innengewerke begonnen werden konnte. Zum Berichtszeitpunkt sind alle 18 Wohnungen bereits vermietet. Durch diese Baumaßnahme zeigt sich wieder einmal, dass die Gesellschaft ihrem Auftrag zur Schaffung von möglichst kostengünstigem Wohnraum mit ansprechender Architektur nachkommt.

Alle Mehrfamilienwohnhäuser werden gemäß dem „KfW Effizienzhaus 70-Standard“ erstellt. Ebenso werden die drei Gebäude über ein Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Oberkirch energie-technisch versorgt. Dadurch kommt es zu einer Verringerung von Emissionen, und die Städtische Baugesellschaft leistet hierdurch einen wichtigen Beitrag zum Schutz des Klimas und der Umwelt.

Im Geschäftsjahr 2018 fielen für die Baumaßnahme sowohl Bauvorbereitungskosten als auch Fremdkosten in Höhe von rund 2.700.000 € an. Insgesamt investiert die Gesellschaft in dieses Projekt rund 4.400.000 €.

Für die Baumaßnahme wird ein zinsgünstiges Darlehen der L-Bank in Zusammenarbeit mit der KfW-Bank in Anspruch genommen, und die Gesellschaft erhält somit eine öffentliche Förderung der Maßnahme. Die Kaltmiete wird bei 6 €/m² Wohnfläche liegen und damit ein Drittel günstiger sein als die ortsübliche Vergleichsmiete für Neubauwohnungen in Oberkirch.

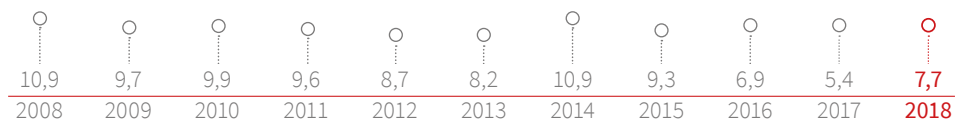
Des Weiteren erstellte die Gesellschaft im Baugebiet „Heimkehrerstraße“ eine Garagenanlage mit insgesamt zwölf Fertiggaragen zur Vermietung an die Anwohner in der Heimkehrerstraße. Mit der Vermietung der Garagen leistet die Gesellschaft einen wesentlichen Beitrag dazu, die Parkplatzsituation in diesem Baugebiet zu entspannen. Im Geschäftsjahr 2018 fielen Herstellungskosten für die Garagenanlagen von rd. 102.600 € an.

Die Gesellschaft wird weiterhin verstärkt in Neubauprojekte investieren. Hierzu wurden im Geschäftsjahr 2018 verschiedene Machbarkeitsstudien an Planungsbüros in Auftrag gegeben.

NEUBAU- AKTIVITÄTEN

2.4

Fluktuationsrate (Mieterwechsel)
von 2008 bis 2018 in Prozent



2.5

GEBÄUDE IM BESTAND

modernisieren . sanieren . instandhalten

In die Modernisierung und den Umbau des denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 23 a in Oberkirch hat die Städtische Baugesellschaft Oberkirch im Geschäftsjahr 2018 erhebliche Mittel investiert. Insgesamt fielen Herstellungskosten in Höhe von rd. 1.340.000 € an.

Die Umbauplanung erfolgte durch das Oberkircher Büro schweiker Architekten in enger Zusammenarbeit mit den Denkmalbehörden. Das Gebäude wurde mit einem Aufzug barrierefrei erschlossen und das 1. DG zu einer Gewerbeeinheit ausgebaut. Im 2. DG entstand ein größeres Sitzungs- und Besprechungszimmer, das zukünftig sowohl für Aufsichtsratssitzungen als auch für WEG-Versammlungen genutzt wird. In den Gewerbeeinheiten im EG und 1. OG erfolgten ebenso kleinere Umbaumaßnahmen mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen. Die Kellerräume und die Bestandsgaragen wurden zu Archivräumen umgebaut und modernisiert. Ebenso wurde die komplette Elektro- und EDV-Verkabelung modernisiert und eine neue energiesparende Heizungsanlage eingebaut.

Die Geschäftsstelle der Städtischen Baugesellschaft konnte zum 1. November 2018 ihre neuen Räumlichkeiten im 1. DG beziehen. Für die Verwaltung sind helle und moderne Büroräumlichkeiten mit attraktiven Glaselementen entstanden, und es wurde in eine einheitliche Büroausstattung investiert. Die Mitarbeiter haben sich über die neuen Arbeitsplätze sehr gefreut.

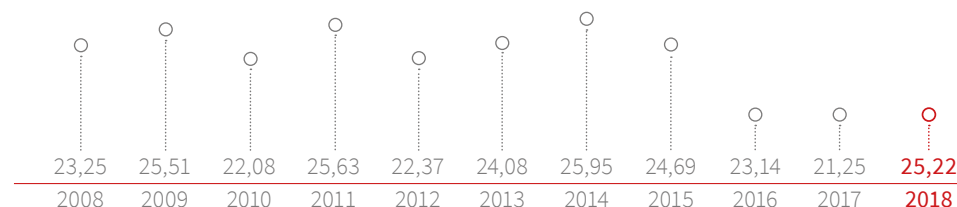
Nach Abschluss der Renovierung Ende 2018 wurde das EG an die Stadt Oberkirch – Fachbereich Planen und Bauen, Sachgebiet Baurecht und an die Arbeitsagentur vermietet. Das 1. OG wurde zeitgleich an den selbstständigen Notar Herrn Tobias Sigwarth vermietet. Insgesamt hat die Gesellschaft für diese Baumaßnahme rund 1.750.000 € investiert.

Weiter wurde auch im Geschäftsjahr 2018 das Ziel, die Wohnungsbestände inkl. ihrem Wohnumfeld qualitativ zu erhalten oder aber zu verbessern, weiter verfolgt. Nur mit einer konsequenten und kontinuierlichen Modernisierung und Instandhaltung bewahren und verbessern wir die Gebäudesubstanz nachhaltig. Dazu zählen sowohl energetische Modernisierungen als auch komplette Wohnungssanierungen und wenn möglich eine Verbesserung der Wohnungsgrundrisse.

Hier hat die Städtische Baugesellschaft wieder erhebliche Mittel zur Verbesserung des Wohnungsbestandes investiert. Insgesamt wurden für die Modernisierung und Instandhaltung 1.263.194 € aufgewendet. Diese Investitionen sind deshalb so wichtig, weil sie erheblich zur Verbesserung des Wohnungsbestandes und zum Erhalt der Gebäude sowie der Außenanlagen beitragen. Die Wohnwertverbesserungen tragen in Zukunft zu einer guten Ertragskraft unserer Gesellschaft bei.

Auch bei den Anforderungen an die Gebäudetechnik hat die Gesellschaft im Jahre 2018 investiert. Die Gebäude Dorfhaldeweg

*Instandhaltungsaufwendungen
in € pro m² Wohn- und Nutzfläche*



11 und 13 wurden an die Nahwärmeversorgung der Stadtwerke Oberkirch angeschlossen. Des Weiteren wurden auch noch Heizungsanlagen aufgrund gesetzlicher Vorschriften ausgetauscht.

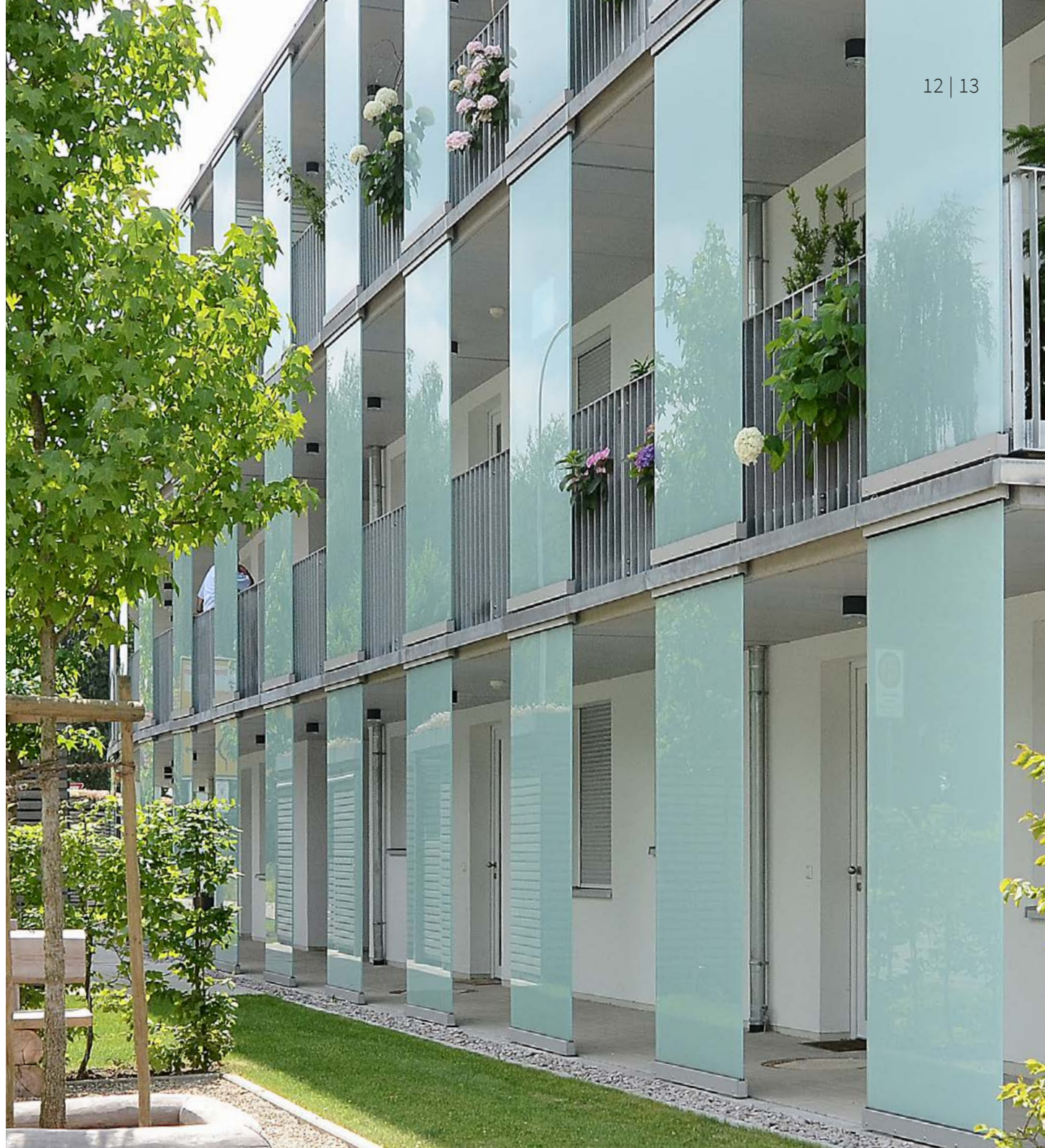
Am Gebäude Löwengasse 2 wurden die denkmalgeschützte Außenfassade saniert und ein Neuanstrich der Fassade inklusive der Fensterläden durchgeführt. Auch erfolgte eine Sanierung der Dachgauben. Für einen besseren Witterungsschutz wurden zwei kleine Vordächer über dem Fachwerk angebracht. Hier ist es gelungen, ein kleines, aber feines Baudenkmal so zu sanieren, dass es zu einem sehr schönen Erscheinungsbild im Stadtgebiet beiträgt.

Am Gebäude Industriestraße 7 in Oberkirch-Stadelhofen erfolgte der Austausch der Fenster gegen neue Isolierglasfenster in Kunststoff.

Im Geschäftsjahr 2018 konnten in insgesamt 21 Wohnungen Generalsanierungen durchgeführt werden. Neben der Bad- und Küchensanierung wurden auch gleichzeitig die Elektroinstallationen erneuert. Bei Badsanierungen wird darauf geachtet, dass – falls es die Wohnungsgrundrisse zulassen – möglichst bodenebene Duschen eingebaut werden. In weiteren 20 Wohnungen wurden teilweise Bad- und Küchensanierungen sowie der Austausch von Bodenbelägen vorgenommen. Hierfür wurden insgesamt rund 810.000 € an Instandhaltungsmitteln investiert.

Neben den genannten Maßnahmen werden auch jedes Jahr die gesetzlichen Vorgaben mit der Durchführung der Gasprüfungen und der erforderlichen Elektro-Check-Prüfungen erfüllt.

Auch im Jahre 2019 wird die Städtische Baugesellschaft weiter mit energetischen Modernisierungen sowie mit dem Austausch von älteren Heizungsanlagen fortfahren. Ebenso müssen auch immer wieder regelmäßig Sanierungen in den Bestandswohnungen durchgeführt werden. Von diesen Maßnahmen profitiert der Mieter langfristig durch zeitgemäßen und modernen Wohnkomfort.



Die Städtische Baugesellschaft verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Zu den Dienstleistungen im Geschäftsjahr 2018 gehörte die Verwaltung von sechs Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 181 Eigentumswohnungen (davon 17 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft) bzw. gewerblichen Einheiten und 49 Garagen. Bei den insgesamt 230 verwalteten Einheiten wurde die

Verwaltung des Wohnungseigentums nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes ordnungsgemäß durchgeführt. Bei Neubestellungen der Verwaltungstätigkeit werden die Verwaltunggebühren geprüft und entsprechend dem Marktniveau angepasst. Diese ergänzenden Dienstleistungen führen zu einem weiteren positiven Beitrag und zum wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft.

VERWALTUNGS- BETREUUNG

2.6

2.7

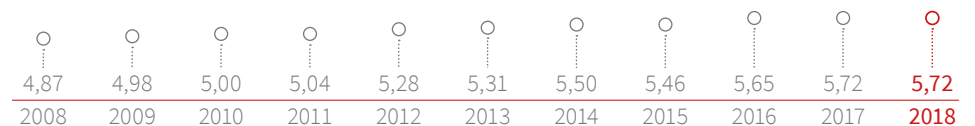
IMMOBILIEN- BESTAND

Die Städt. Baugesellschaft Oberkirch mbH bewirtschaftet zum Bilanzstichtag folgende Wohnungseinheiten und Grundbesitz:

- 663 Mietwohnungen
- 7 Gewerbeeinheiten
- 1 Gemeinschaftseinrichtung / Flüchtlingsunterkunft
- 334 Autogaragen / Stellplätze

Die Gesellschaft vermietet in 68 Gebäuden rd. 50.083 m² Wohn- und Gewerbefläche.

*Mietpreisentwicklung
von 2008 bis 2018 in €/m²*



Im Geschäftsjahr 2018 ist die Vermietungssituation weiterhin als gut zu bezeichnen, und somit kann auch von einer konstanten Wohnungsnachfrage von Mietinteressenten gesprochen werden. Insbesondere im Bereich der preisgünstigen und bezahlbaren Mieten wird bei unserer Gesellschaft eine starke Nachfrage an Bewerbern verzeichnet. Hier kann insbesondere der Neubau von bezahlbaren Wohnungen eine Antwort sein, um auf steigende Mieten und hohe Immobilienpreise zu reagieren. Jedoch wird diese Herausforderung aufgrund steigender Grundstückspreise und der gegebenen Bauvorschriften immer größer. Die Städtische Baugesellschaft hält es nach wie vor für sehr wichtig, auch heute noch bezahlbaren Wohnraum und insbesondere Sozialwohnungen, wie z. B. die Neubauwohnungen im Baugebiet „Heimkehrerstraße“, anzubieten. In diesem Baugebiet wird durch den öffentlich geförderten Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten und Mietpreisen von 6 €/m² Wohnfläche auf den Bedarf an Sozialwohnungen reagiert. Hier wird letztendlich 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für Neubauwohnungen vermietet. Bei diesem Projekt mit Drei- und Vierzimmerwohnungen werden sich Familien mit Kindern mit bezahlbaren Neubauwohnungen versorgen können.

Neben Familien mit Kindern zählen auch Senioren, die auf Barrierefreiheit am Wohnungsmarkt angewiesen sind, zu den Wohnungsinteressenten. Es kommt immer wieder vor, dass ein größeres Einfamilienwohnhaus mit Gartengrundstück in den Ortschaften verkauft wird, um sich in der Stadt eine barrierefreie Wohnung zu kaufen oder anzumieten. Hier wird der Service der Städtischen Baugesellschaft mit eigenem Hausmeisterregiebetrieb mit abwechselnder Rufbereitschaft sehr geschätzt.

Im Geschäftsjahr 2018 konnte bei den Miet- und Pächterlösen aus der Hausbewirtschaftung eine Steigerung um rund 148.000 € aufgrund einer vorzeitigen Auflösung eines Pachtverhältnisses mit dem Landratsamt Ortenaukreis zur Flüchtlingsunterbringung sowie durch Mieterhöhungen bei Neuvermietungen und Erstbe-

zügen erreicht werden. Die Mietzahlungen werden von der Verwaltung laufend überwacht, und es wird ein konsequentes Forderungsmanagement betrieben.

Die frei werdenden Wohnungen sind meist noch vor Ablauf der Kündigungsfrist vermietet. Hier macht sich insbesondere bemerkbar, dass die Städtische Baugesellschaft immer wieder grundlegende Modernisierungen an Gebäuden und Wohnungen durchführt, die dann auch zu wirtschaftlichen Mietpreisen schnellstens wieder vermietet werden können. Leerstand gibt es nicht zu verzeichnen. Die Mietausfälle durch Leerstand sind auf Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel zurückzuführen. 2018 betrug der Mietausfall durch Leerstand rd. 33.523 € = 0,92 % der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr 11.393 € = 0,24 %). Diese leichte Erhöhung ist auf die größere Anzahl von modernisierten Wohnungen zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2018 waren insgesamt 51 (Vorjahr: 36) Wohnungswechsel festzustellen. Hiervon sind elf Wechsel innerhalb des Bestandes enthalten. Die Fluktuationsrate hat sich somit etwas erhöht und beträgt 7,69 %. (Vorjahr: 5,45 %). Die Fluktuationsrate ohne Wohnungstausch innerhalb der Gesellschaft beträgt 6,03 % (Vorjahr: 4,39 %).

Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen, die stetig steigenden Baukosten und gesetzlichen Anforderungen zwingen die Gesellschaft zur laufenden Überwachung der Mieteinnahmen und zu vertretbaren Mietanpassungen. Im Vorfeld von größeren Modernisierungsmaßnahmen werden mit den Mietern Modernisierungs- und Mieterhöhungsvereinbarungen abgeschlossen.

Im Jahre 2018 konnten wir insgesamt elf Mietparteien einen Wohnungstausch in eine größere oder auch in eine kleinere Wohnung ermöglichen. Dadurch konnte die Mieterzufriedenheit gestärkt werden.

VERMIETUNGS- SITUATION

2.8

3.1

ERTRAG

Für das Geschäftsjahr 2018 haben sich die Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) auf 3.628.563 € erhöht (Vorjahr: 3.480.507 €). Aufgrund von Erstbezügen und durch vertretbare Mieterhöhungen bei Neuvermietungen stiegen die Sollmieten gegenüber dem Vorjahr um rund 148.000 €. Ebenso hat die vorzeitige Auflösung eines Pachtverhältnisses mit dem Landratsamt Ortenaukreis zu dieser Erhöhung beigetragen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich um rund 80.480 € erhöht, von 4.756.864 € auf 4.837.345 €. Insgesamt wurden die Umsatzerlöse um rund 85.600 € auf 4.914.116 € gesteigert.

Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich höheren sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von rund 41.350 € (Vorjahr: 16.641 €) sind auf einen wesentlich höheren Schadenersatz aus der Gebäudeversicherung zurückzuführen.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr 2018 belaufen sich auf 1.263.194 € (Vorjahr: 1.057.198 €). Die Prognose gemäß Wirtschafts- und Finanzplan 2018 belief sich auf 1.022.000 €. Dieser Wert wurde auch aufgrund der größeren Anzahl von Wohnungsmodernisierungen etwas übertroffen.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 494.380,49 € (Vorjahr: 604.249,38 €) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Auch die Überschüsse aus der Betreuungstätigkeit trugen positiv zum Jahresergebnis bei. Die gestiegenen Personalkosten durch Neueinstellungen sowie die höheren Sachkosten konnten somit aufgefangen werden.

Im Vergleich zur Planung für 2018, bei der mit einem Jahresüberschuss von 313.500 € gerechnet wurde, hat sich das tatsächliche Ergebnis auch aufgrund der Steigerung bei den Mieteinnahmen und den Pächterlösen verbessert.

Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.



3.2

KAPITAL UND FINANZEN

Die Kapitalstruktur ist insgesamt ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 44,44 % (Vorjahr: 46,38 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 3,28 % deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden mindestens zehn Jahre, teilweise auch bis zu 30 Jahre gesichert. Für den Neubau der drei Mehrfamilienwohnhäuser in der Heimkehrerstraße wurde Fremdkapital in Höhe von 2.040.000 € eingesetzt.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch war stets in der Lage, die vereinbarten Tilgungen termingerecht zu leisten und alle Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit war stets gegeben, und die Liquiditätslage ist zufriedenstellend. Bei Bedarf stehen außerdem ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf rund 1.041.885 €.

Die wesentlichen Investitionen betreffen die Neubauvorhaben und die Modernisierung des eigenen Bestandes, da eine gute Vermietbarkeit unserer Wohnimmobilien auch in Zukunft sichergestellt sein soll. Durch gleichmäßige kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibungen auch in den kommenden Jahren nur unwesentliche Schwankungen.

Für das Geschäftsjahr 2019 bestehen aus laufenden Bauvorhaben des Anlagevermögens für den Neubau der drei Mehrfamilienwohnhäuser im Baugebiet Heimkehrerstraße mit insgesamt 18 Wohneinheiten vermerkte finanzielle Verpflichtungen über rd. 1.520.000 €. Die Finanzierung des Neubaus der Mehrfamilienwohnhäuser erfolgt in Höhe von 3.400.000 € mit Fremdmitteln, darüber hinaus mit Eigenmitteln.

Zur Finanzierung der Investitionen wurden sowohl Eigenkapital als auch Fremdmittel eingesetzt. Alle Finanzierungen sind konservativ und ohne spekulativen Hintergrund getätigt. Derivative Finanzinstrumente sind nicht im Einsatz. Vertragspartner sind öffentlich-rechtliche Geldinstitute.

3.4

LIQUIDITÄT

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.698,3 T €, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -4.135,1 T € und Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 720,0 T € zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Änderung von Zahlungsmitteln in Höhe von -716,8 T €.

Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufriedenstellend. Es sind derzeit für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Die Finanzierung sämtlicher Neubaumaßnahmen sowie

der Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr ist gesichert. Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von rund 451.000 €.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist solide und geordnet. Alle Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit und uneingeschränkt erfüllt werden. Eingeräumte Kreditlinien wurden nicht in Anspruch genommen, stehen aber unverändert ausreichend zur Verfügung. Die Finanzierung der Investitionen in 2019 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

INVEST

3.3

3.5

VERMÖGEN

Die Vermögensstruktur wird durch das Anlagevermögen bestimmt. Der Vermögensaufbau stellt sich wie folgt dar:

| Vermögensaufbau | € | % |
|-----------------|----------------------|---------------|
| Anlagevermögen | 32.142.990,99 | 94,83 |
| Umlaufvermögen | 1.753.776,15 | 5,17 |
| | 33.896.767,14 | 100,00 |

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 32.142.990,99 €. (Vorjahr: 29.102.637,88 €). Dies entspricht einem Anteil von 94,83 % (Vorjahr: 92,65 %) der Bilanzsumme.

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen Fremdkostenzugänge für die Neubauvorhaben und auf Umbauarbeiten von Bauvorbereitungskosten zurückzuführen. Demgegenüber stehen die planmäßigen Abschreibungen.

Die Anlagenintensität beträgt 94,83 % (Vorjahr: 92,65 %). Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und Fremdkapital langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist zum 31.12.2018 mit 1.752.776,15 € (Vorjahr: 2.307.482,06 €) bilanziert.

Das Eigenkapital in Höhe von 15.062.402,30 € (Vorjahr: 14.568.021,81 €) der Gesellschaft beträgt 44,44 % (Vorjahr: 46,38 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote hat sich aufgrund der höheren Bilanzsumme etwas verringert.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Neuvaluierungen von Darlehen sind im Geschäftsjahr 2018 für den Neubau der drei Mehrfamilienwohnhäuser im Baugebiet „Heimkehrerstraße“ in Höhe von 2.040.00 € erfolgt. Die planmäßigen Tilgungen betragen 1.041.885 €.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der stetigen Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem im preisgünstigen Segment, sowie durch das weiterhin günstige Zinsniveau bei den Finanzierungen als positiv.

Die Kapitalstruktur ist im Wesentlichen geprägt durch das Eigenkapital und die Dauerfinanzierungsmittel. Der Kapitalaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

| Kapitalaufbau | € | % |
|---------------------------------|----------------------|---------------|
| Gezeichnetes Kapital | 6.826.000,00 | 20,14 |
| Rücklagen, Bilanzgewinn | 8.236.402,30 | 24,30 |
| | 15.062.402,30 | 44,44 |
| Rückstellungen | 203.831,09 | 0,60 |
| Verb. aus der Dauerfinanzierung | 15.508.073,61 | 45,75 |
| Andere Verbindlichkeiten | 3.104.047,49 | 9,16 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 18.412,65 | 0,05 |
| | 18.834.364,84 | 55,56 |
| Eigenkapital | 15.062.402,30 | 44,44 |
| Fremdkapital | 18.834.364,84 | 55,56 |
| | 33.896.767,14 | 100,00 |

Der Erfolg unserer Gesellschaft beruht auch auf den Fähigkeiten und der hohen Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Neben dem nebenamtlichen Geschäftsführer sind acht Vollzeit- und fünf Teilzeitbeschäftigte angestellt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

Im Aufsichtsrat gab es im Geschäftsjahr 2018 keine personellen Veränderungen.

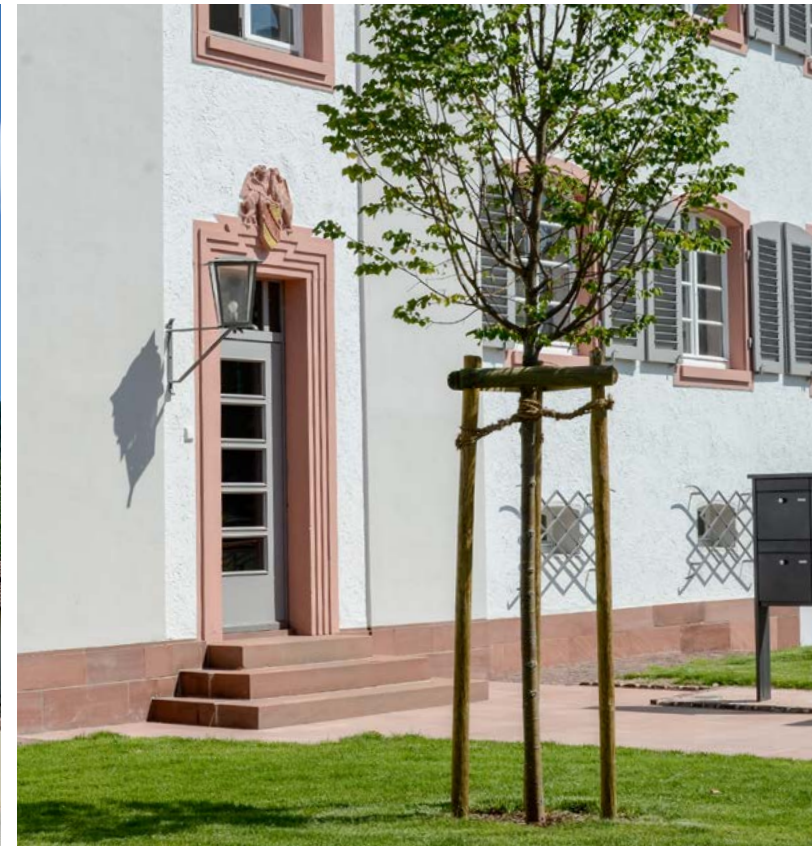
| | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|
| Gesamtkapitalrentabilität | 2,28 % | 3,06 % |
| Eigenkapitalrentabilität | 3,28 % | 4,15 % |
| Eigenkapitalquote | 44,44 % | 46,38 % |
| Ø Miete / m ² Wohnfläche | 5,72 € | 5,72 € |
| Fluktuationsquote | 7,69 % | 5,45 % |
| Instandhaltungskosten / m ² Wohnfläche | 25,22 € | 21,26 € |
| Cash Flow nach DVFA/SG | 1.590.374 € | 1.584.331 € |

LEISTUNGS- INDIKATOREN

3.6

finanzielle und nicht-finanzielle

Erstrahlt nach umfangreicher Modernisierung in neuem Glanz: Geschäftshaus Hauptstraße 23 a



4.1

PROGNOSE

Von der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2019 ein Jahresüberschuss in Höhe von 210.000 € erwartet. Dabei wird von einem Instandhaltungsvolumen von 1.350.000 € ausgegangen. Die immer noch sehr gute Auftragslage bei den Firmen und Handwerksbetrieben macht es jedoch schwieriger, das bereitgestellte Budget auch komplett zu investieren.

Diese Prognoseaussichten, auch in Bezug auf ein weiterhin attraktives Zinsniveau, werden von unserer Gesellschaft genutzt, um den bereits erfolgreich beschrittenen Weg weiterzugehen, sowohl weiterhin Modernisierungen im Bestand durchzuführen als auch attraktive Neubauwohnungen in guter Lage zu erstellen. Aber auch die starke Auslastung im Baubereich ist spürbar und macht es immer schwieriger, alle Projekte wirtschaftlich darzustellen. Hinzu kommen noch gestiegene Material- und Energiekosten.

Die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen wie auch nach Neubauwohnungen ist nach wie vor groß, und die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum hat sich weiter gefestigt. Zum Berichtszeitpunkt sind die drei Mehrfamilienwohnhäuser im Baugebiet „Heimkehrerstraße“ mit 18 Wohneinheiten fertiggestellt und komplett vermietet. Die attraktiven Neubauwohnungen wurden nach den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet und sind mit 6 € Kaltmiete/m² Wohnfläche bei Familien mit Kindern sehr gefragt.

Die Gesellschaft strebt weiter die Stärkung der liquiden Mittel an. Die Modernisierungen, Instandhaltungen sowie die erforderlichen Reparaturen an den eigenen Wohnungsbeständen werden weiterhin durchgeführt. Auch der Neubau von Mietwohnungen mit bezahlbaren Mieten ist weiterhin geplant und soll nach Möglichkeit noch forciert werden. Hier sollen, wenn möglich, auch wieder öffentliche Fördermittel eingesetzt werden.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung lassen für 2019 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von ca. 80.000 € bis 110.000 € erwarten.

Das Ziel unseres Unternehmens ist es, auch in den kommenden Geschäftsjahren positive Ergebnisse zu erzielen und den Wohnungsbestand nachhaltig weiterzuentwickeln, um für den Wohnungsbestand eine langfristige Vermietung zu gewährleisten.

Der Aufsichtsrat unserer Gesellschaft hat am 8. April 2019 den Wirtschafts- und Finanzplan 2019 einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2022 beschlossen.

Aufgrund der steten Nachfrage nach preisgünstigem freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum will die Städtische Baugesellschaft Oberkirch in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

Zum Berichtszeitpunkt sind Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben, um in bestimmten Stadtgebieten in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberkirch einen Satzungsbeschluss zur Aufstellung von Bebauungsplänen zu fassen, um auch in Zukunft Neubauprojekte verwirklichen zu können. Hierzu werden bereits jetzt Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt, damit bei den anstehenden Investitionen eine befriedigende Wirtschaftlichkeit dargestellt werden kann.

Aufgrund von weiter steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen und der guten wirtschaftlichen Entwicklung unserer Region ist von einer stetigen Nachfrage sowohl nach Zwei- bis Dreizimmerwohnungen als auch nach größeren Vierzimmerwohnungen für Familien mit Kindern auszugehen. Hinzu kommt noch die zunehmende Anzahl von Singlehaushalten.





Die Gesellschaft verfügt über ein angemessenes und auf das Unternehmen zugeschnittenes Risikomanagementsystem, das die Risiken frühzeitig erkennen lässt und eine ordnungsgemäße Geschäftsentwicklung ermöglicht. Die langfristige Finanzierung der Wohnimmobilien trägt dazu bei, dass eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft nicht gegeben ist. Die benötigten Finanzierungsmittel werden durch die Aufnahme zinsgünstiger Kredite, insbesondere auch KfW-Darlehen, mit langfristiger Zinsbindung und verschiedenen Laufzeiten in Anspruch genommen. Somit ist das Zinsrisiko weitestgehend minimiert.

Das bestehende Risikomanagementsystem entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße der Gesellschaft. Die wesentlichen Kennzahlen der Wohnungswirtschaft werden zeitnah und regelmäßig beobachtet. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen.

Das interne Kontrollsystem beinhaltet Maßnahmen zur Einhaltung des Vier-Augenprinzips und der Funktionstrennung. Des Weiteren unterliegen die internen Prozesse hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung. Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus Rechtsrisiken minimiert werden.

Der Geschäftsentwicklung für das Jahr 2019 steht die Geschäftsführung aufgrund der gegebenen regionalen Marktstellung und der sich abzeichnenden Entwicklung der Nachfrage am Immobilienmarkt positiv gegenüber. Dennoch sieht sich die Gesellschaft in dem Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Insbesondere aufgrund der ständig steigenden Baukosten, aber auch durch steigende Grundstückspreise, wird es immer schwieriger preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können.

Bestandsgefährdende Risiken, welche sich auf die Gesellschaft auswirken könnten, sind aber trotz dieser Herausforderungen nicht erkennbar. Es wurde ein Portfoliomanagement entwickelt, das weiterhin konsequent umgesetzt und laufend aktualisiert wird.

Es ist damit zu rechnen, dass sich die gesetzlichen Vorgaben im Bereich der Energieeinsparung, sowohl bei Modernisierungen im Bestand als auch bei Neubauvorhaben, weiter deutlich erhöhen werden. Dies hat zur Folge, dass die Mieten für Neubauten weiter steigen werden.

Es ist auch im Jahre 2019 damit zu rechnen, dass die Baupreise weiter steigen werden. In einzelnen Gewerken spielen die Material- und Lohnpreissteigerungen eine Rolle. Hinzu kommt, dass die Handwerkerkapazitäten in der Region sehr gut ausgelastet sind, und viele Betriebe arbeiten an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit treten immer mal wieder auf. Auf der einen Seite sind die Auftragsbücher der Handwerksbetriebe gut gefüllt, auf der anderen Seite leiden die Betriebe unter dem Fachkräftemangel um alle Aufträge abarbeiten zu können. Dies macht sich bei Ausschreibungen mit geringen Rückläufen deutlich bemerkbar.

RISIKEN

4.2

Hier zahlen sich für die Gesellschaft die guten und seit Jahren gewachsenen Geschäftsbeziehungen zu den Handwerksbetrieben aus. Unser Unternehmen ist sowohl bei Banken und Behörden als auch bei Mietern und Mietinteressenten als dauerhafter und zuverlässiger Partner bekannt.

Derivate oder ähnliche Finanzierungsinstrumente werden bei der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch nicht eingesetzt. Zusätzlich stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Durch ein konsequentes Forderungsmanagement und effizientes Mahnwesen sind Forderungsausfälle die Ausnahme.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist gut. Es sind keine Engpässe zu erwarten. Die Gesellschaft ist mit entsprechenden liquiden Mitteln ausgestattet und jederzeit in der Lage, auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und ausreichender Beleihungsreserven als gering einzuschätzen.

CHANCEN

Wir halten die Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt weiterhin für groß, und sie wird sich zukünftig noch verstärken.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Ortenau und damit auch in der Stadt Oberkirch wird auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass weiterhin mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, welche den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. die Zunahme von Single-Haushalten. Insbesondere ist der Personenkreis wie Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner mit Grundsicherung sowie Menschen, welche ein Transfereinkommen beziehen, auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem im preisgünstigen Segment, ist in unserer Region und auf dem für unsere Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Dies wird durch den stetigen Anstieg der Zahlen von Wohnungsinteressenten gemäß unserer Wohnungsvermittlungsstatistik bestätigt. Neubauvorhaben waren in der Vergangenheit bereits bei Fertigstellung voll vermietet.

Die Gesellschaft verfügt über ein gutes und unterschiedliches Angebot an Wohnungsgrößen und hat damit einen guten Angebotsmix, um sich auch bei verändernden gesellschaftlichen Strukturen weiterhin am Markt behaupten zu können.

Das niedrige Zinsniveau ermöglicht weiterhin günstige Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung, um sowohl in den Bestand als auch in Neubauvorhaben zu investieren. Durch die nach wie vor zunehmende Anzahl von Haushalten wird von einer steigenden Nachfrage, insbesondere von Zwei- und Dreizimmerwohnungen, ausgegangen. Aber auch Vierzimmerwohnungen für größere

Familien sind in Oberkirch gefragt. Durch den zum Berichtszeitpunkt fertiggestellten Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit acht Dreizimmerwohnungen und zehn Vierzimmerwohnungen im Baugebiet „Heimkehrerstraße“ schafft die Gesellschaft insbesondere für Familien mit Kindern bezahlbaren Wohnraum in der Stadt. Hier ist geplant, identische Wohnhäuser an anderen Standorten in der Stadt zu bauen.

Mit einer Eigenkapitalquote von 44,44 % ist unsere Gesellschaft komfortabel ausgestattet, was bei Neufinanzierungen genutzt werden kann. Risikoreiche Finanzinstrumente wurden bisher und werden auch zukünftig nicht eingesetzt.

Des Weiteren verfügt die Städtische Baugesellschaft noch über verschiedene Grundstücke in guter Lage, wo in den nächsten Jahren ältere Gebäude, bei denen eine Sanierung unwirtschaftlich ist, abgerissen werden könnten, um sie durch Neubauten zu ersetzen. Auch diese Chance wird in den nächsten Jahren genutzt, um attraktiven Wohnraum breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen auf dem Wohnungsmarkt identifiziert und qualifiziert. Dies ermöglicht uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

Zusammenfassend haben zum Bilanzstichtag bei der Gesellschaft keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vorgelegen. Wesentliche Entwicklungen und gravierende Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, sind zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar.



DANK

Die Geschäftsleitung bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das hohe Engagement und die Einsatzbereitschaft sowie die erfolgreich geleistete Arbeit. Bedanken möchten wir uns auch bei dem Aufsichtsrat und unseren Gesellschaftern für die gute und zielgerichtete Zusammenarbeit.

Oberkirch, 17. Juni 2019

Peter Bercher
Geschäftsführer

5.1 BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr eingehend über die Tätigkeit der Gesellschaft sowie über die Lage und die Entwicklung des Unternehmens informiert. Die ihm nach dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wurden im Geschäftsjahr 2018 wahrgenommen. Der Aufsichtsrat förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführung. In zwei gemeinsamen Sitzungen wurden alle wirtschaftlichen, finanziellen und organisatorischen Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Neben den laufenden Überwachungs- und Prüfungsaufgaben betrafen diese insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses 2017 sowie Neubau-, Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen und Finanzierungsfragen.

Die vorgeschriebenen Prüfungen des Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes nach den gesetzlichen Bestimmungen gem. § 316 HGB einschließlich der Prüfung gem. § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG) wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart durchgeführt.

Für den Jahresabschluss 2018 wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat nimmt den Prüfungsbericht zur Kenntnis und genehmigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und Geschäftsbericht.

Nach dem Ergebnis der Prüfungen sind gegen den Jahresabschluss keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 8. Oktober 2019 dem von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 zugestimmt. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen und den Jahresüberschuss wie folgt zu verteilen:

| | |
|---|---------------------|
| Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage | 50.000,00 € |
| Zuführung zu den Gewinnrücklagen | 444.380,49 € |
| Gesamt | 494.380,49 € |

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für das Geleistete und das gute Ergebnis im Geschäftsjahr 2018.

Oberkirch, 8. Oktober 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

A handwritten signature in black ink that reads "Matthias Braun". The signature is written in a cursive, slightly stylized font.

Matthias Braun
Oberbürgermeister



IMPRESSIONEN

GESCHÄFTSBERICHT 2018

Neu gebaut: Drei Mehrfamilienhäuser
im Baugebiet Heimkehrerstraße





| | 2018 € | 2018 € | 2017 € |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|
| Übertrag: | | 32.142.990,99 | 29.102.637,88 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 1.059.456,87 | | 1.076.752,53 |
| 2. Andere Vorräte | <u>207.289,52</u> | 1.266.746,39 | 112.706,31 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 6.822,17 | | 9.004,13 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 59.199,97 | | 36.029,47 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>118.718,24</u> | 184.740,38 | 53.896,06 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | <u>302.289,38</u> | <u>1.019.093,56</u> |
| Bilanzsumme | | 33.896.767,14 | 31.410.119,94 |

Bilanz zum 31.12.2018 · PASSIVSEITE

| | 2018 € | 2018 € | 2017 € |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | 6.826.000,00 | 6.826.000,00 |
| II. Gewinnrücklagen | | | |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen | 986.500,00 | | 936.500,00 |
| davon aus Jahresüberschuss eingestellt: | | | |
| 50.000,00 € | | | |
| Vorjahr 61.000,00 € | | | |
| 2. Andere Gewinnrücklagen | 6.805.521,81 | 7.792.021,81 | 6.262.272,43 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 494.380,49 | | 604.249,38 |
| 2. Einstellungen in Rücklagen | 50.000,00 | 444.380,49 | 61.000,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 15.062.402,30 | 14.568.021,81 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 9.680,00 | | 18.058,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 194.151,09 | 203.831,09 | 224.579,61 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 14.032.219,61 | | 12.950.411,74 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.475.854,00 | | 1.531.030,00 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 1.212.396,05 | | 1.156.297,21 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 666.626,52 | | 660.469,92 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.220.528,30 | | 263.844,19 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 4.496,62 | 18.612.121,10 | 17.922,68 |
| davon aus Steuern: | | | |
| 4.496,62 € | | | |
| Vorjahr 17.922,68 € | | | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 18.412,65 | 19.484,78 |
| Bilanzsumme | | 33.896.767,14 | 31.410.119,94 |



2

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

| | 2018 € | 2018 € | 2017 € |
|--|-------------------|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 4.837.345,10 | | 4.756.864,16 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 32.353,84 | | 31.713,84 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>44.417,27</u> | 4.914.116,21 | <u>39.879,37</u> |
| 2. Verminderung des Bestandes | | | |
| an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 17.295,66 | 72.046,53 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 57.993,18 | 16.641,42 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | <u>2.283.626,17</u> | <u>2.098.413,57</u> |
| 5. Rohergebnis | | 2.671.187,56 | 2.674.638,69 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne | 423.600,21 | | 386.840,77 |
| b) soziale Abgaben | <u>130.755,90</u> | 554.356,11 | <u>117.833,66</u> |
| davon für Altersversorgung: | | | |
| 39.312,49 € | | | |
| Vorjahr 35.153,80 € | | | |
| 7. Abschreibungen | | | |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.095.156,51 | 978.144,69 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 150.210,60 | 124.022,95 |
| Übertrag: | | 871.464,34 | 1.067.796,62 |

| | 2018 € | 2018 € | 2017 € |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| Übertrag: | | 871.464,34 | 1.067.796,62 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge darin enthalten negative Zinsen € 170,64 | | -170,64 | 417,75 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 277.980,85 | 357.613,36 |
| 11. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 25.942,66 | 33.510,59 |
| 12. Ergebnis nach Steuern | | 567.370,19 | 677.090,42 |
| 13. Sonstige Steuern | | 72.989,70 | 72.841,04 |
| 14. Jahresüberschuss | | 494.380,49 | 604.249,38 |
| 15. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen | | 50.000,00 | 61.000,00 |
| 16. Bilanzgewinn | | 444.380,49 | 543.249,38 |

Anhang des Jahresabschlusses 2018

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Unser Unternehmen ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um lineare planmäßige Abschreibungen bewertet.

Die bis zum 31.12.2009 bestehenden niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze wurden gemäß Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB beibehalten.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer um maximal 30 Jahre verlängert. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Wohngebäude | 1,25 % – 5 % linear |
| Außenanlagen | 25 % |
| Geschäftsgebäude | 3 % bzw. 4 % linear |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 7 % – 35 % linear |
| Technische Anlagen | 5 % – 10 % linear |

Fremdkosten für die Erschließung eines Grundstücks zur Wohncontainernutzung werden über die Laufzeit des Nutzungsvertrages abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen wegen bestehender Abbruchabsicht bei den Objekten Fuchsmattstr. 2 – 12 (€ 87.397,00) und Oberdorfstr. 6 (€ 26.871,00) verrechnet. Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben und nach vollständiger Abschreibung im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

- › Forderungen aus Vermietung
- › Einzelwertberichtigung bzw. Abschreibung

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Der Anlagespiegel ist in der Anlage beigefügt.
- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.059.456,87 € (Vorjahr 1.076.752,53 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten.

| Forderungen | | Ausweis unter Bilanzposition |
|-------------|--------------|--|
| | 18.413,77 € | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen |
| Vorjahr | 0,00 € | |
| | 248.672,89 € | Flüssige Mittel |
| Vorjahr | 775.196,30 € | |

| Verbindlichkeiten | | Ausweis unter Bilanzposition |
|-------------------|----------------|--|
| | 3.563.233,98 € | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten |
| Vorjahr | 4.137.970,28 € | |
| | 1.475.854,00 € | Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern |
| Vorjahr | 1.531.030,00 € | |
| | 26.203,26 € | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |
| Vorjahr | 31.436,38 € | |
| | 0,00 € | sonstige Verbindlichkeiten |
| Vorjahr | 10.281,60 € | |

- In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber den Stadtwerken Oberkirch 36.983,17 € (Vorjahr: 40.588,07 €), bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 793,28 € (Vorjahr 946,00 €) enthalten.
- Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: sonstige Vermögensgegenstände 55.690,75 € (Vorjahr 53.823,85 €).
- Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel.
- In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Archivierungsrückstellung | 25.156,00 € |
| Instandhaltungskosten unter 3 Monate | 100.000,00 € |
| Urlaub | 26.139,23 € |
| Prüfungskosten | 20.000,00 € |

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|------------------|---------------|----------|
| Zinserträge | 0,00 € | 888,00 € |
| Zinsaufwendungen | 64,00 € | 0,00 € |

Aus der vorzeitigen Beendigung eines Zeitmietvertrages entstand ein außergewöhnlicher Ertrag in Höhe von 173 T€ (Umsatzerlöse aus Vermietung).

Das im Aufwand des Geschäftsjahrs enthaltene Nettohonorar des Abschlussprüfers beträgt 17 T€ sowie für sonstige Beratungsleistungen 0,7 T€.

Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2018 | Zugänge des Geschäftsjahres | Abgänge | Umbuchungen (+/-) | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 | Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2018 | Abschreibungen Geschäftsjahr | Abschreibungen Abgänge | Abschreibungen Umbuchungen | Abschreibungen Zuschreibungen | Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2018 | Buchwert am 31.12.2017 | Buchwert zum 31.12.2018 |
|---|--|--------------------------------|-----------|----------------------|--|--|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 28.455,15 | | | | 28.455,15 | 28.455,15 | 0,00 | | | | 28.455,15 | | 0,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 46.157.162,50 | 182.163,75 | | 14.131,26 | 46.353.457,51 | 19.706.235,78 | 999.315,00 | | | | 20.705.550,78 | 26.450.926,72 | 25.647.906,73 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.217.224,01 | 1.454.059,29 | | 106.309,25 | 2.777.592,55 | 49.662,14 | 40.949,86 | | | | 90.612,00 | 1.167.561,87 | 2.686.980,55 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 972.097,98 | | 78.430,14 | -586.073,11 | 307.594,73 | 0,00 | | | | | | 972.097,98 | 307.594,73 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 177.583,19 | | | | 177.583,19 | 80.782,19 | 14.197,00 | | | | 94.979,19 | 96.801,00 | 82.604,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 528.112,30 | 127.862,65 | 4.816,22 | | 651.158,73 | 432.882,30 | 40.694,65 | 4.816,22 | | | 468.760,73 | 95.230,00 | 182.398,00 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 2.428.110,39 | | 806.996,59 | 3.235.106,98 | 0,00 | | | | | | | 3.235.106,98 |
| Bauvorbereitungskosten | 319.620,31 | 21.743,68 | | -341.363,99 | 0,00 | 0,00 | | | | | | 319.620,31 | 0,00 |
| | 49.371.800,29 | 4.213.939,76 | 83.246,36 | 0,00 | 53.502.493,69 | 20.269.562,41 | 1.095.156,51 | 4.816,22 | | | 21.359.902,70 | 29.102.237,88 | 32.142.590,99 |
| Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 400,00 | | | | 400,00 | 0,00 | | | | | | 400,00 | 400,00 |
| | 400,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 400,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 | 400,00 | 400,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 49.400.655,44 | 4.213.939,76 | 83.246,36 | 0,00 | 53.531.348,84 | 20.298.017,56 | 1.095.156,51 | 4.816,22 | | | 21.388.357,85 | 29.102.637,88 | 32.142.990,99 |

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

| | Insgesamt | davon Restlaufzeit | | | davon gesichert | |
|--|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| | € | unter 1 Jahr € | 1 bis 5 Jahre € | über 5 Jahre € | € | Art der Sicherheit |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 14.032.219,61 12.950.411,74 | 896.759,42 917.521,43 | 3.131.088,51 3.141.274,20 | 10.004.371,68 8.891.616,11 | 11.905.220,95 10.632.004,76 | GPR GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.475.854,00 1.531.030,00 | 55.176,00 55.176,00 | 220.704,00 220.704,00 | 1.199.974,00 1.255.150,00 | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.212.396,05 1.156.297,21 | 1.212.396,05 * 1.156.297,21 * | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 666.626,52 660.469,92 | 666.626,52 660.469,92 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.220.528,30 263.844,19 | 1.220.528,30 263.844,19 | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 4.496,62 17.922,68 | 4.496,62 17.922,68 | | | | |
| Gesamtbetrag | 18.612.121,10 16.579.975,74 | 4.055.982,91 3.071.231,43 | 3.351.792,51 3.361.978,20 | 11.204.345,68 10.146.766,11 | 11.905.220,95 10.632.004,76 | |

Angaben in grau = Vorjahreszahlen | GPR = Grundpfandrecht | * steht zur Verrechnung an

D. Sonstige Angaben

1. Von der Befreiungsmöglichkeit des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.
2. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben des Anlagevermögens über rd. 1,52 Mio. €.
3. Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

Aus den Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvträge.

Von dem Aktivierungswahlrecht für aktive Steuerlatenzen wurde kein Gebrauch gemacht.

4. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats 440,00 €

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | Voll- beschäftigte | Teilzeit- beschäftigte |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 3 | 1 |
| Technische Mitarbeiter | 1 | 0 |
| Regiebetrieb; Reinigung | 4 | 4 |
| | 8 | 5 |

6. Mitglieder der Geschäftsführung:

Peter Bercher, Dipl.-Ingenieur
(Stadtbaumeister)

Thomas Maier, Betriebswirt
(Prokurist)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Matthias Braun, Oberbürgermeister
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Michael Braun, Bankkaufmann
(stellv. Vorsitzender)

Helmut Becker, Sparkassendirektor
Wolfgang Ducksch, Holzbildhauermeister

Karl Gieringer, Landwirtschaftsmeister
Frank Lendowski, Vorstandsmitglied

Frank Spengler, Kämmerer
Karlheinz Menzel, Gärtnermeister

Eveline Seeberger, Apothekerin
Georg Wolf, Landwirtschaftsmeister
Rudolf Hans Zillgith, Industriekaufmann

Stephan Zillgith, Geschäftsführer

Gesellschafter

Stadt Oberkirch
Sparkasse Offenburg/Ortenau
Papierfabrik August Koehler SE.

Das Stammkapital der Gesellschafter ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

E. Weitere Angaben

1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.
2. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 444.380,49 € der freien Rücklage zuzuführen und zur Finanzierung von Modernisierungen zu verwenden.

Oberkirch, 17. Juni 2019

Die Geschäftsführung

gez. Peter Bercher

BESTÄTIGUNGS- VERMERK

Der Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. geprüft. Darüber hinaus wurde auch der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum vom 9. August 2019 erteilt, und es wurde festgestellt, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.



STÄDTISCHE BAUGESELLSCHAFT OBERKIRCH

GESCHÄFTSBERICHT 2018

Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH

Hauptstraße 23 a · 77704 Oberkirch

Tel. 07802 70348-0

Fax 07802 70348-20

info@baugesellschaft-oberkirch.de

www.baugesellschaft-oberkirch.de