

---

Geschäftsbericht  
Zweitausend

---







AUF EINEN BLICK ...	04	<b>3   LAGEBERICHT</b>	
		Ertrag	16
ORGANE DER GESELLSCHAFT	05	Kapital und Finanzen · Invest · Liquidität	17
		Vermögen	18
<b>1   GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS</b>		Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren	19
Form und Aufgaben	06		
Ziele und Strategien	07	<b>4   PROGNOSE, RISIKEN UND CHANCEN</b>	
		Prognose	20
<b>2   WIRTSCHAFTSBERICHT</b>		Risiken	21
Rahmenbedingungen	08	Chancen	22
Wohnen in Oberkirch	09		
Das Jahr Zweitausend19	09	<b>5   JAHRESABSCHLUSS</b>	
Neubauaktivitäten	10	Bericht des Aufsichtsrates	24
Gebäude im Bestand	12	Impressionen	25
Verwaltungsbetreuung	14	Bilanz	28
Immobilienbestand	14	Gewinn- und Verlustrechnung	32
Vermietungssituation	15	Anhang	34

---

# GESCHÄFTS- BERICHT 2019

---

---

# AUF EINEN BLICK ...

---

	2019	2018
Anlagevermögen	32,918 Mio. €	32,143 Mio. €
Umlaufvermögen	2,116 Mio. €	1,753 Mio. €
Bilanzsumme	35,034 Mio. €	33,897 Mio. €
Eigenkapital	15,407 Mio. €	15,062 Mio. €
Eigenkapitalquote	43,98 %	44,44 %
Fremdkapital	19,626 Mio. €	18,612 Mio. €
Jahresüberschuss	0,345 Mio. €	0,494 Mio. €
Instandhaltungsmaßnahmen	1,297 Mio. €	1,263 Mio. €
Mietwohnungsbestand	679 Einheiten	663 Einheiten
Verwaltete Eigentumseinheiten (inkl. Garagen)	230 Einheiten	230 Einheiten
Vermietete Garagen/Stellplätze	335 Einheiten	334 Einheiten
Gewerbeeinheiten	7 Einheiten	7 Einheiten
Altenpflegeheim	1 Einheit	1 Einheit
Gemeinschaftsunterkunft	1 Einheit	1 Einheit
Hausmeisterbetriebshof	1 Einheit	1 Einheit
Verwaltete Einheiten insgesamt	1.251 Einheiten	1.234 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 Städtische 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, Stadelhofen, 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 Städtischen 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 Steuerung des Unternehmens erfolgt anhand der wichtigsten Kennzahlen der Wohnungswirtschaft.

Die Neubautätigkeit rückt auch aufgrund der aktuellen Marktsituation bei der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch immer mehr in den Vordergrund, so dass verstärkt in Neubauwohnungen investiert wird. Hier wird die Städtische 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 Jahre 2019 wurde der Neubau von drei Mehrfamilien Wohnhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten im Baugebiet Heimkehrerstraße planmäßig fertiggestellt.

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

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %. Aufgrund des Ausbruchs der Corona-Pandemie ist die Entwicklung für 2020 schwer zu prognostizieren, es wird aber mit einer weltweit schweren Rezession gerechnet. Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %. Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im

Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg.

Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

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.

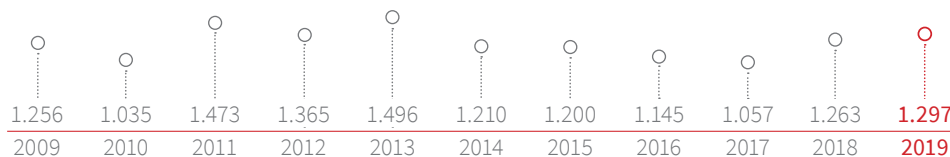
Es wurde sowohl in den Mietwohnungsneubau investiert als auch in nachhaltige Modernisierungen und Instandhaltungen, um die Wertsteigerung des Wohnungsbestandes weiter voranzutreiben.

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 keinster 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 2019 stiegen die Baupreise für Wohngebäude, insbesondere für die Technikgewerke, nochmals an. Ebenso sorgt die Entwicklung der Baulandpreise 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.

Die Modernisierung der Gebäude im Bereich der Energieeffizienz und ein generationengerechtes bzw. barrierefreies Bauen im Zuge des demographischen Wandels, sind wichtige Bausteine unserer Geschäftspolitik.

*Investitionen: Instandhaltung und Modernisierung von 2009 bis 2019 in Tausend Euro*



# WOHNEN IN OBERKIRCH

2.2

Der Wohnungsmarkt

# DAS JAHR ZWEITAUSEND19

2.3

Der Geschäftsverlauf

2.4

# NEUBAU- AKTIVITÄTEN

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.

Im Jahre 2019 konnte die Städtische Baugesellschaft Oberkirch 3 Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten an der W.-E.-v.-Kettelerstraße 19 und 20 sowie im Dorfhaldeweg 18 fertigstellen. Die Wohnungen konnten alle an Familien mit Kindern zum 15.05.2019 und zum 01.06.2019 planmäßig vermietet werden.

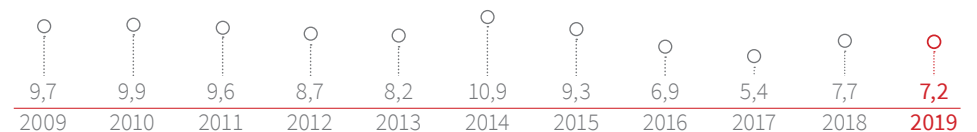
In die Neubauwohnungen wurden insgesamt 3.910.602,- € investiert. Für die Baumaßnahme wird ein zinsgünstiges Darlehen der L-Bank in Zusammenarbeit mit der KfW-Bank in Anspruch

genommen und die Gesellschaft erhält somit eine öffentliche Förderung der Maßnahme. Die Kaltmiete liegt bei 6,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist damit 33 % günstiger als die ortsübliche Vergleichsmiete für Neubauwohnungen in Oberkirch.

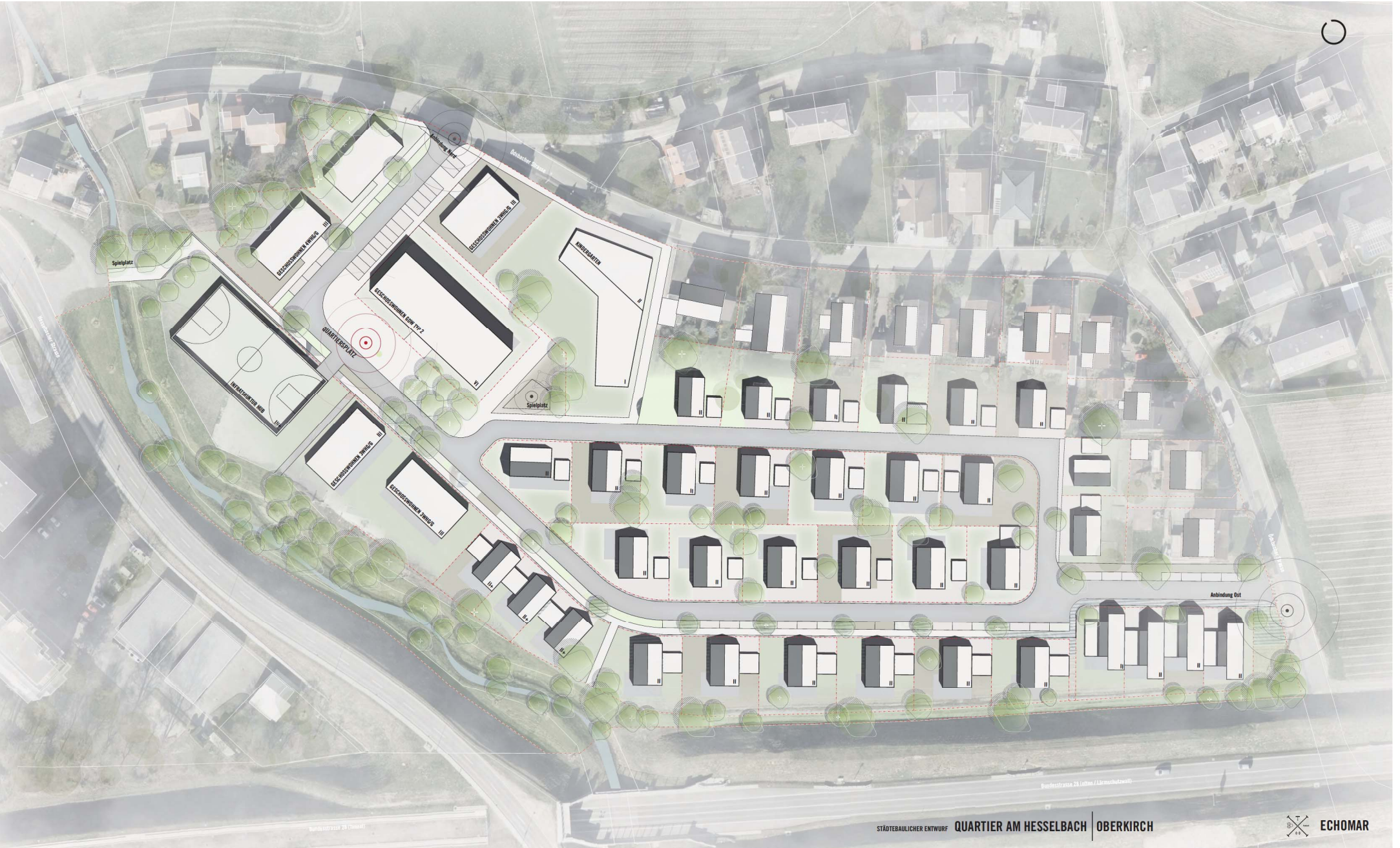
Die Gesellschaft wird weiterhin in Neubauwohnungen insbesondere in den öffentlich geförderten Wohnraum investieren. Hierzu werden zurzeit Neubauprojekte sowohl in der Kernstadt von Oberkirch als auch in dem ein oder anderen Ortsteil geprüft.

Zum Berichtszeitpunkt wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberkirch das Baugebiet „Wohnen am Hesselbach“ entwickelt. Auch hier hat sich die Städtische Baugesellschaft Oberkirch vorgenommen, bezahlbaren aber auch wieder attraktiven und soliden Wohnraum für die Mietinteressenten zu schaffen.

*Fluktuationsrate (Mieterwechsel)  
von 2009 bis 2019 in Prozent*







Stadtplan 2023 12 13 2023

2.5

# GEBÄUDE IM BESTAND

modernisieren . sanieren . instandhalten

In die Modernisierung und den Umbau des denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 23 a in Oberkirch entfielen im Geschäftsjahr 2019 noch Restbaukosten in Höhe von 639.243,22 €. Insgesamt wurden in die Modernisierung des Gebäudes rund 2.000.000,- € investiert. Nach der gelungenen Modernisierung stehen in diesem Gebäude moderne und attraktive Geschäftsräume sowohl für die Gesellschaft selbst als auch für die Mieter zur Verfügung.

Weiter wurde auch im Geschäftsjahr 2019 das Ziel die Wohnungsbestände inklusive dem Wohnumfeld qualitativ zu erhalten oder aber zu verbessern weiter verfolgt. Nur mit einer konsequenten und kontinuierlichen Modernisierung und Instandhaltung erhalten und verbessern wir die Gebäudesubstanz nachhaltig. Dazu zählen sowohl energetische Modernisierungen als auch komplette Wohnungssanierungen und wenn möglich eine Verbesserung der Wohnungsgrundrisse.

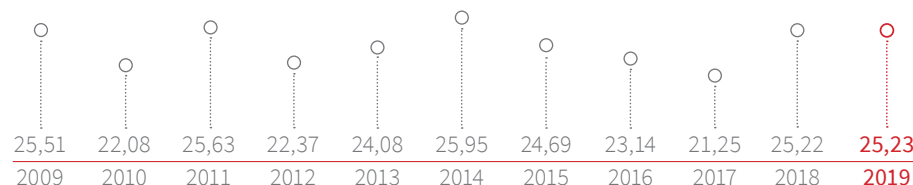
Hier hat die Städtische Baugesellschaft wieder erhebliche Mittel zur Verbesserung des Wohnungsbestandes investiert. Insgesamt wurden für die Modernisierung und Instandhaltung rd. 1.909.700,- € investiert. Diese Investitionen sind deshalb so wichtig, da sie erheblich zur Verbesserung des Wohnungsbestandes und den Erhalt der Gebäude sowie der Außenanlagen beitragen. Die Instandhaltungen und Modernisierungen sichern die Ertragskraft unserer Gesellschaft.

An den beiden Gebäuden Butschbacher Straße 50-56 mit insgesamt 60 Wohneinheiten wurde mit der Dacherneuerung auch die Dachdämmung verbessert. Am Gebäude Bachanlage 10 wurden neue Isolierglasfenster eingebaut und einer neuer Fassadenanstrich vorgenommen. Auch an den beiden Gebäuden Dorfhalde- weg 11 und 13 wurde die Außenfassade neu gestrichen.

Im Geschäftsjahr 2019 konnten in insgesamt 13 Wohnungen Generalsanierungen durchgeführt werden. Neben der Bad- und Küchensanierung wurden auch gleichzeitig die Elektroinstallationen erneuert. Bei Badsanierungen wird darauf geachtet falls es die Wohnungsgrundrisse zulassen, dass möglichst bodenebene Duschen eingebaut werden. In weiteren Wohnungen wurden teilweise Bad- und Küchensanierungen sowie der Austausch von Bodenbelägen vorgenommen. Hierfür wurden insgesamt 638.411,75 € an Instandhaltungsmittel investiert.

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

*Instandhaltungsaufwendungen  
in € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche*







Oberkirch – leben und arbeiten, wo andere Urlaub machen.

Foto: Benedikt Spether



Die Städtische Baugesellschaft verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Zu den Dienstleistungen im Geschäftsjahr 2019 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 Verwaltertätigkeit werden die Verwaltergebühren 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

---

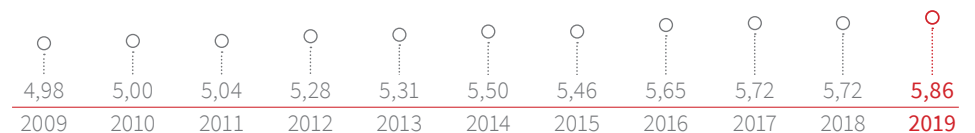
Die Städt. Baugesellschaft Oberkirch mbH bewirtschaftet zum Bilanzstichtag folgende Wohnungseinheiten und Grundbesitz:

- 679 Mietwohnungen
- 7 Gewerbeeinheiten
- 1 Gemeinschaftseinrichtung / Flüchtlingsunterkunft
- 335 Autogaragen / Stellplätze

Die Gesellschaft vermietet in 72 Gebäuden rd. 52.036 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche.

Der Mietwohnungsbestand und die Wohnfläche haben sich um 18 Wohneinheiten durch die Fertigstellung der drei Mehrfamilienwohnhäuser an der W.-E.-v.-Ketteler-Straße 19, 20 und am Dorfhaldeweg 18 erhöht.

*Mietpreisentwicklung  
von 2009 bis 2019 in €/m<sup>2</sup>*



Im Geschäftsjahr 2019 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. Durch die Fertigstellung und Vermietung der 18 Neubauwohnungen zu einem Mietpreis von 6,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ist es unserem Unternehmen gelungen unter dem privat finanzierten Mietwohnungsraum gerade im Neubaubereich zu vermieten. Somit wurde unser Ziel guten und attraktiven Mietwohnraum zu vernünftigen und bezahlbaren Preisen zur Verfügung zu stellen erreicht.

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 2019 konnte bei den Mieterlösen aus der Hausbewirtschaftung für Wohn- und Gewerberäume eine Steigerung um rund 187.000,- € aufgrund der Neuvermietungen im Baugebiet Heimkehrerstraße sowie durch Mieterhöhungen bei Neuvermietungen und Erstbezügen 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 Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen durchführt, die dann auch zu wirtschaftlichen Mietpreisen schnellstens wieder vermietet werden können. Ein struktureller Leerstand besteht nicht. Die Mietausfälle durch Leerstand sind auf Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel zurückzuführen. 2019 betrug der Mietausfall durch Leerstand rund 26.715,66 € = 0,75 % der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr 33.523,- € = 0,98 %).

Im Geschäftsjahr 2019 waren insgesamt 50 (Vorjahr: 51) Wohnungswechsel festzustellen. Hiervon sind 15 Wechsel innerhalb des Bestandes enthalten. Die Fluktuationsrate hat sich somit etwas verringert und beträgt 7,20 %. (Vorjahr: 7,70 %). Die Fluktuationsrate ohne Wohnungstausch innerhalb der Gesellschaft beträgt 5,15 % (Vorjahr: 6,03 %).

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 2019 konnten wir insgesamt 15 Mietparteien einen Wohnungstausch in eine größere oder auch in eine kleinere Wohnung ermöglichen. Hierdurch konnte die Mieterzufriedenheit gestärkt werden.

---

# VERMIETUNGS- SITUATION

---

2.8

3.1

# ERTRAG

Für das Geschäftsjahr 2019 betragen die Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) auf 3.591.534,48 € (Vorjahr: 3.404.429,43 €). Aufgrund der 18 Neubauwohnungen an der W.-E.-v.-Ketteler-Str. 19, 20 und Dorfhaldeweg 18 und die Vermietung von Gewerberäumen im Gebäude Hauptstraße 23 a stiegen die Sollmieten gegenüber dem Vorjahr um rd. 187.000,- €.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr 2019 belaufen sich auf rd. 1.297.756,- € (Vorjahr: 1.263.194,- €). Die Prognose gemäß Wirtschafts- und Finanzplan 2019 belief sich auf 1.350.000,- €. Aufgrund der sehr guten Auslastung der Handwerksbetriebe und die teilweise geringen Rückläufe bei den Ausschreibungen konnte dieser Wert nicht ganz erreicht werden.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 345.503,81 € (Vorjahr: 494.380,49 €) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Auch die Überschüsse aus der Betreuungstätigkeit trugen positiv zum Jahresergebnis bei. Die gestiegenen Personalkosten durch geplante Neueinstellungen und tarifliche Erhöhungen konnten somit aufgefangen werden.

Im Vergleich zur Planung für 2019 bei der mit einem Jahresüberschuss von 210.000,- € gerechnet wurde, hat sich das tatsächliche Ergebnis auch aufgrund der Steigerung bei den Mieteinnahmen verbessert.

Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.



Die Kapitalstruktur ist insgesamt ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 43,98 % (Vorjahr: 44,44 %) und hat sich damit etwas verringert. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 2,24 % deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden mindestens 10 Jahre teilweise auch bis zu 30 Jahren gesichert. Für den Neubau der 3 Mehrfamilienwohnhäuser im Baugebiet Heimkehrerstraße wurde Fremdkapital in Höhe von 3.400.000,- € 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. Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von rd. 993.191,- € wurde noch eine Sondertilgung in Höhe von 237.898,- € vorgenommen, so dass sich eine Gesamttilgung von 1.231.088,83 € ergibt.

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.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden für den Neubau der drei Mehrfamilienwohnhäuser im Baugebiet Heimkehrerstraße mit insgesamt 18 Wohneinheiten rund 1.172.676,- € investiert. Insgesamt entstanden für dieses Projekt Baukosten von 3.910.602,- €.

Des Weiteren fielen für die Modernisierung und den Umbau des Geschäftshauses Hauptstraße 23 a im Jahre 2019 Kosten in Höhe von rd. 639.243,- € an. Insgesamt investierte die Gesellschaft für die Modernisierung dieses denkmalgeschützten Geschäftshauses rd. 2.000.000,- €.

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.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 831,3 T € , dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -1.907,8 T € und Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 1.328,6 T € zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Änderung von Zahlungsmitteln in Höhe von 252,1 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 sind 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 sind gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

---

## KAPITAL UND FINANZEN 3.2

---



---

## INVEST 3.3

---



---

## LIQUIDITÄT 3.4

---

3.5

# VERMÖGEN

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

Vermögensaufbau	€	%
Anlagevermögen	32.918.254,53	93,96
Umlaufvermögen	2.116.494,54	6,04
	<b>35.034.749,07</b>	<b>100,00</b>

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 32.918.254,53 €. (Vorjahr: 32.142.990,99 €). Dies entspricht einem Anteil von 93,96 % (Vorjahr: 94,83 %) der Bilanzsumme.

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

Die Anlagenintensität beträgt 93,96 % (Vorjahr: 94,83 %). Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und Fremdkapital langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist zum 31.12.2019 mit 2.116.494,54 € (Vorjahr: 1.753.776,15 €) bilanziert.

Das Eigenkapital in Höhe von 15.407.906,11 € (Vorjahr: 15.062.402,30 €) der Gesellschaft beträgt 43,98 % (Vorjahr: 44,44 %) 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 2019 für den Neubau der 3 Mehrfamilienwohnhäuser an der W.-E.-v.-Ketteler-Str.

19, 20 und Dorfhaldeweg 18 sowie für die Modernisierungsmaßnahme Umbau und Erweiterung Geschäftshaus, Hauptstraße 23 a und die Instandhaltungsmaßnahme Dachsanierung Butschbacher Straße 50–56 in Höhe von 2.760.000,- € erfolgt. Die planmäßigen Tilgungen betragen rund 938.000,- €. Dazu kommt eine Sonder-tilgung in Höhe von 237.897,82 €.

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	19,48
Rücklagen, Bilanzgewinn	8.581.906,11	24,50
	<b>15.407.906,11</b>	<b>43,98</b>
Rückstellungen	264.373,47	0,75
Verb. aus der Dauerfinanzierung	17.009.359,68	48,55
Andere Verbindlichkeiten	2.329.512,08	6,65
Rechnungsabgrenzungsposten	23.597,73	0,07
	<b>19.626.842,96</b>	<b>56,02</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>15.407.906,11</b>	<b>43,98</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>19.626.842,96</b>	<b>56,02</b>
	<b>35.034.749,07</b>	<b>100,00</b>



Der Erfolg unserer Gesellschaft beruht auch auf den Fähigkeiten und der hohen Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiter. Neben dem nebenamtlichen Geschäftsführer sind 8 Vollzeit- und 3 Teilzeitbeschäftigte angestellt. Die Mitarbeiter/innen nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren bei.

Trotz der Kommunalwahlen im Geschäftsjahr 2019 gab es im Aufsichtsrat 2019 keine personellen Veränderungen. Alle bisherigen Aufsichtsräte wurden durch die Gesellschafter wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

	2019	2018
Gesamtkapitalrentabilität	1,61 %	2,28 %
Eigenkapitalrentabilität	2,24 %	3,28 %
Eigenkapitalquote	43,98 %	44,44 %
Ø Miete/m <sup>2</sup> Wohnfläche	5,86 €	5,72 €
Fluktuationsquote	7,24 %	7,69 %
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche	25,23 €	25,22 €
Cash Flow nach DVFA/SG	1.459.037,- €	1.590.374,- €

# LEISTUNGS- INDIKATOREN

3.6

finanzielle und nicht-finanzielle

Dorfhaldeweg 18, 11 und 13





# PROGNOSE

In Deutschland hat die Corona-Pandemie seit Februar/März 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit und Dynamik der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. Jedoch ist auch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch zu rechnen.

Von der Geschäftsführung wird aber dennoch für das Geschäftsjahr 2020 ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. 382.000,- € erwartet. Dabei wird von einem Instandhaltungsvolumen von 1.245.000,- € ausgegangen. Die immer noch gute Auftragslage bei den Firmen und Handwerksbetrieben macht es teilweise schwieriger das bereitgestellte Budget auch komplett zu investieren.

Es ist weiterhin von einem attraktiven Zinsniveau auszugehen. Dies wird von der 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 ist die starke Auslastung im Baubereich ist trotz der Herausforderungen durch die Corona-Pandemie spürbar und macht es immer schwieriger alle Projekte wirtschaftlich darzustellen.

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 5. März 2020 den Wirtschafts- und Finanzplan 2020, einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2023 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. Hierzu zählt das geplante Baugebiet „Wohnen am Hesselbach“ aber auch Verdichtungen auf Grundstücken neben Bestandswohngebäuden.

Weiter wird die Städtische Baugesellschaft im Jahre 2020 mit energetischen Modernisierungen sowie mit dem Austausch von älteren Heizungsanlagen fortfahren. Es ist geplant an den Gebäuden Butschbacher Straße 50–56 die Außenanlagen neu zu gestalten und auch die Abwasser- und Regenwasserleitungen werden in diesem Zuge erneuert. Ebenso müssen immer wieder regelmäßig Sanierungen in den Bestandswohnungen durchgeführt werden. Durch diese Maßnahmen profitiert der Mieter langfristig durch zeitgemäßen und modernen Wohnkomfort.

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch auch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Städtischen Baugesellschaft Oberkirch zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Wie hoch diese Mietausfälle durch die Corona-Pandemie letztendlich sein werden ist aus heutiger Sicht nur schwer vorauszusagen. Dies hängt sicherlich auch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und vor allem auch von der Situation am Arbeitsmarkt ab.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch 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.

Es ist damit zu rechnen, dass sich die gesetzlichen Vorgaben im Bereich der Energieeinsparung und des Klimaschutzes 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.

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 ausreichend Beleihungsreserven als gering einzuschätzen.

---

# RISIKEN

---

## 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 evtl. durch die Corona-Krise noch verstärken.

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.

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. Hier besteht für die Gesellschaft die Chance durch die Ausweisung von Baugebieten wie „Wohnen am Hesselbach“ in den nächsten Jahren bezahlbarer Wohnraum zu generieren. Neubauvorhaben waren in der Vergangenheit bereits bei Fertigstellung voll vermietet.

Mit einer Eigenkapitalquote von rd. 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 Jah-

ren 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. Weiter bestehen Möglichkeiten auf weiteren Grundstücken neben den vorhandenen Bestandsgebäuden noch Verdichtungsmaßnahmen durch Neubauten vorzunehmen. Ebenso werden von der Gesellschaft die Möglichkeiten genutzt geeignete Grundstücke zu erwerben, um in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberkirch im Bebauungsplanverfahren die zukünftigen Bauentwicklungen bestmöglich nutzen zu können.

Die bestehenden vertrauensvollen Geschäftsbeziehungen zu den Handwerksbetrieben, Banken und Kreditinstituten sowie zu den kommunalen Behörden und Gesellschaften tragen mit Sicherheit auch in Krisenzeiten zu einer gewissen Stabilität und Nachhaltigkeit für die zukünftige Entwicklung unserer Gesellschaft bei.

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, 16. Juni 2020

Peter Bercher  
Geschäftsführer



---

5.1 BERICHT DES  
AUFSICHTSRATES

---



Oberkirch, 29. September 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

*Matthias Braun*

Matthias Braun  
Oberbürgermeister




---

# IMPRESSIONEN

---



„Durch die Fertigstellung der drei Neubauten im Baugebiet Heimkehrerstraße wird die Städtische Baugesellschaft einmal mehr ihrem sozialen Auftrag gerecht“, betonte Oberbürgermeister Matthias Braun als Vorsitzender der Baugesellschaft den hohen Stellenwert des Neubaus bei einer Besichtigung vor Ort. „Die drei Wohnhäuser tragen dem Bedarf nach bezahlbaren und attraktiven Wohnraum in Oberkirch Rechnung“, unterstrich das Stadtoberhaupt.



Bachanlage 10





Dorfhaldeweg 11 und 13



1

Bilanz zum 31.12.2019 · AKTIVSEITE

**A. Anlagevermögen**

**I. Sachanlagen**

- 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
- 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
- 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
- 4. Technische Anlagen und Maschinen
- 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung
- 6. Anlagen im Bau
- 7. Bauvorbereitungskosten

**II. Finanzanlagen**

- 1. Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

	2019 €	2019 €	2018 €
	29.111.648,05		25.647.906,73
	3.212.694,55		2.686.980,55
	307.594,73		307.594,73
	68.407,00		82.604,00
	162.987,00		182.398,00
	0,00		3.235.106,98
	54.523,20	32.917.854,53	0,00
		400,00	400,00
		<b>32.918.254,53</b>	<b>32.142.990,99</b>

	2019 €	2019 €	2018 €
Übertrag:		32.918.254,53	32.142.990,99
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.175.668,07		1.059.456,87
2. Andere Vorräte	<u>217.589,27</u>	1.393.257,34	207.289,52
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	9.540,91		6.822,17
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.062,53		59.199,97
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>101.225,57</u>	168.829,01	118.718,24
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>554.408,19</u>	<u>302.289,38</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>35.034.749,07</b>	<b>33.896.767,14</b>

## Bilanz zum 31.12.2019 · PASSIVSEITE

	2019 €	2019 €	2018 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		6.826.000,00	6.826.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.021.500,00		986.500,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:			
35.000,00 €			
Vorjahr 50.000,00 €			
2. Andere Gewinnrücklagen	7.249.902,30	8.271.402,30	6.805.521,81
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	345.503,81		494.380,49
2. Einstellungen in Rücklagen	35.000,00	310.503,81	50.000,00
Eigenkapital insgesamt		15.407.906,11	15.062.402,30
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		9.680,00
2. Sonstige Rückstellungen	264.373,47	264.373,47	194.151,09
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.588.681,68		14.032.219,61
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.420.678,00		1.475.854,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.257.272,31		1.212.396,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	719.202,89		666.626,52
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.322,06		1.220.528,30
6. Sonstige Verbindlichkeiten	32.714,82	19.338.871,76	4.496,62
davon aus Steuern:			
26.197,24 €			
Vorjahr 4.496,62 €			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		23.597,73	18.412,65
<b>Bilanzsumme</b>		<b>35.034.749,07</b>	<b>33.896.767,14</b>





Modernisierte Geschäftsstelle  
Foto: Karl-Heinz Warkentin



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

	2019 €	2019 €	2018 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.767.274,63		4.837.345,10
b) aus Betreuungstätigkeit	32.713,84		32.353,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>45.625,33</u>	4.845.613,80	44.417,27
<b>2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes</b>			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		116.211,20	-17.295,66
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		33.847,27	57.993,18
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.428.909,13</u>	<u>2.283.626,17</u>
<b>5. Rohergebnis</b>		2.566.763,14	2.671.187,56
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne	450.571,04		423.600,21
b) soziale Abgaben	<u>143.689,55</u>	594.260,59	130.755,90
davon für Altersversorgung:			
42.053,34 €			
Vorjahr 39.312,49 €			
<b>7. Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.112.569,63	1.095.156,51
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		201.749,31	150.210,60
Übertrag:		658.183,61	871.464,34

	2019 €	2019 €	2018 €
Übertrag:		658.183,61	871.464,34
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge darin enthalten negative Zinsen 642,78 € (170,64 €)		292,22	-170,64
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		219.413,67	277.980,85
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		18.116,10	25.942,66
12. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		420.946,06	567.370,19
13. Sonstige Steuern		75.442,25	72.989,70
14. <b>Jahresüberschuss</b>		345.503,81	494.380,49
15. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		35.000,00	50.000,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>310.503,81</b>	<b>444.380,49</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2019

der Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH mit Sitz in Oberkirch eingetragen beim Handelsregister AG Freiburg unter der Nummer HRB 490009

### A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Des Weiteren enthält die Gliederung der Bilanz eine Erweiterung um die Positionen andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung.

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 Jahresabschlussstellung 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. Erhaltene Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand werden direkt bei den Anschaffungskosten gekürzt.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden 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 erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung auf Sammelunterkünfte wegen vorzeitiger Vertragsbeendigung in Höhe von € 17.836,00 (Vorjahr € 114.268,00).

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben und nach vollständiger Abschreibung im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

#### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt worden.

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.

Das Gezeichnete Kapital wurde zum Nennwert bilanziert.

Bewertungsmethoden Rechnungsabgrenzungsposten  
Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.  
Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen.



### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### I. Bilanz

- Der Anlagespiegel ist in der Anlage beigefügt.
- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.175.668,07 € (Vorjahr 1.059.456,87 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten.

Forderungen	Ausweis unter Bilanzposition
	Forderungen aus
Vorjahr 18.118,59 €	Lieferungen und Leistungen
	sonstige
Vorjahr 18.413,77 €	Vermögensgegenstände
	Flüssige Mittel
Vorjahr 38.467,00 €	
Vorjahr 0,00 €	
Vorjahr 506.915,96 €	
Vorjahr 248.672,89 €	
Verbindlichkeiten	Ausweis unter Bilanzposition
	Verbindlichkeiten gegenüber
Vorjahr 4.493.699,91 €	Kreditinstituten
	Verbindlichkeiten gegenüber
Vorjahr 3.563.233,98 €	anderen Kreditgebern
	Verbindlichkeiten aus
Vorjahr 1.420.678,00 €	Lieferungen und Leistungen
	sonstige Verbindlichkeiten
Vorjahr 1.475.854,00 €	
Vorjahr 7.751,05 €	
Vorjahr 26.203,26 €	
Vorjahr 21.007,60 €	
Vorjahr 0,00 €	

- In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber den Stadtwerken Oberkirch 31.475,71 € (Vorjahr: 36.983,17 €), bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 198,85 € (Vorjahr 793,28 €) enthalten.
- Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: sonstige Vermögensgegenstände 56.544,87 € (Vorjahr 55.690,75 €).
- 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	71.433,00 €
Instandhaltungskosten unter 3 Monate	127.000,00 €
Urlaub	23.084,61 €
Prüfungskosten	20.000,00 €

#### II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	935,00 €	0,00 €
Zinsaufwendungen	0,00 €	64,00 €
- Das im Aufwand des Geschäftsjahr enthaltene Nettohonorar des Abschlussprüfers beträgt 16 T€ sowie für sonstige Beratungsleistungen 1,1 T€.
- In den Zinserträgen sind negative Guthabenzinsen von 642,78 € (Vorjahr 170,64 €) enthalten.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2019	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert zum 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	28.455,15				28.455,15	28.455,15	0,00				28.455,15		0,00
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.353.457,51			4.407.783,35	50.761.240,86	20.705.550,78	944.042,03				21.649.592,81	25.647.906,73	29.111.648,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.777.592,55	639.648,22			3.417.240,77	90.612,00	113.934,22				204.546,22	2.686.980,55	3.212.694,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	307.594,73				307.594,73	0,00						307.594,73	307.594,73
Technische Anlagen und Maschinen	177.583,19				177.583,19	94.979,19	14.197,00				109.176,19	82.604,00	68.407,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	651.158,73	20.985,38	24.151,37		647.992,74	468.760,73	40.396,38	24.151,37			485.005,74	182.398,00	162.987,00
Anlagen im Bau	3.235.106,98	1.172.676,37		-4.407.783,35	0,00	0,00						3.235.106,98	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	54.523,20			54.523,20	0,00						0,00	54.523,20
	53.502.493,69	1.887.833,17	24.151,37	0,00	55.366.175,49	21.359.902,70	1.112.569,63	24.151,37			22.448.320,96	32.142.590,99	32.917.854,53
<b>Finanzanlagen</b>													
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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	53.531.348,84	1.887.833,17	24.151,37	0,00	53.531.348,84	21.388.357,85	1.112.569,63	24.151,37			22.476.776,11	32.142.990,99	32.918.254,53

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 Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.588.681,68	925.842,95	3.773.437,83	10.889.400,90	13.678.990,73	GPR
	14.032.219,61	896.759,42	3.131.088,51	10.004.371,68	11.905.220,95	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.420.678,00	55.176,00	220.704,00	1.144.798,00		
	1.475.854,00	55.176,00	220.704,00	1.199.974,00		
Erhaltene Anzahlungen	1.257.272,31	1.257.272,31 *				
	1.212.396,05	1.212.396,05 *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	719.202,89	719.202,89				
	666.626,52	666.626,52				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.322,06	320.322,06				
	1.220.528,30	1.220.528,30				
Sonstige Verbindlichkeiten	32.714,82	32.714,82				
	4.496,62	4.496,62				
Gesamtbetrag	19.338.871,76	3.310.531,03	3.994.141,83	12.034.198,90	13.678.990,73	
	18.612.121,10	4.055.982,91	3.351.792,51	11.204.345,68	11.905.220,95	

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.

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 2.365,00 €

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Regiebetrieb; Reinigung	4	1
	<u>8</u>	<u>3</u>

**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 durch die Anfang 2020 aufgetretene Corona-Pandemie Vorgänge von besonderer Bedeutung. Die Auswirkungen auf unsere Gesellschaft werden im Lagebericht erläutert.

2. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 310.503,81 der freien Rücklage zuzuführen und zur Finanzierung von Modernisierungen zu verwenden.

Oberkirch, 16. Juni 2020

Die Geschäftsführung

gez. Peter Bercher

---

# BESTÄTIGUNGS- VERMERK

---

Der Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum vom 17. Juli 2020 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 2019

Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH

Hauptstraße 23 a · 77704 Oberkirch

Tel. 07802 70348-0

Fax 07802 70348-20

[info@baugesellschaft-oberkirch.de](mailto:info@baugesellschaft-oberkirch.de)

[www.baugesellschaft-oberkirch.de](http://www.baugesellschaft-oberkirch.de)