

STÄDTISCHE BAUGESELLSCHAFT OBERKIRCH

GESCHÄFTSBERICHT **ZWEI
TAUSEND**



WER IN DER
ZUKUNFT
LESEN WILL,

**MUSS IN DER
VERGANGENHEIT
BLÄTTERN.**

André Malraux

GESCHÄFTSBERICHT ZWEITAUSEND 20

| | |
|-------------------------|----|
| Zahlen, bitte. | 04 |
| Organe der Gesellschaft | 05 |

01 GRUNDLAGEN

| | |
|--------------------------|----|
| 1.1 Form und Aufgaben | 06 |
| 1.2 Ziele und Strategien | 07 |

02 WIRTSCHAFTSBERICHT

| | |
|----------------------------|----|
| 2.1 Das Jahr Zweitausend20 | 09 |
| 2.2 Wohnen in Oberkirch | 09 |
| 2.3 Aktivitäten im Neubau | 10 |
| 2.4 Gebäude im Bestand | 12 |
| 2.5 Verwaltungsbetreuung | 14 |
| 2.6 Immobilien im Bestand | 14 |
| 2.7 Blickpunkt Vermietung | 15 |

03 LAGEBERICHT

| | |
|---------------------------------------------------------------|----|
| 3.1 Ertrag | 16 |
| 3.2 Kapital und Finanzen | |
| 3.3 Invest und 3.4 Liquidität | 17 |
| 3.5 Vermögen | 18 |
| 3.6 Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren | 19 |

04 AUSBLICK & CHANCEN

| | |
|--------------|----|
| 4.1 Prognose | 20 |
| 4.2 Risiken | 21 |
| 4.3 Chancen | 22 |

05 JAHRESABSCHLUSS

| | |
|---------------------------------|----|
| 5.1 Bericht des Aufsichtsrates | 24 |
| 5.2 Impressionen | 25 |
| 5.3 Bilanz | 28 |
| 5.4 Gewinn- und Verlustrechnung | 32 |
| 5.5 Anhang | 34 |

WERTE UND WANDEL



ZAHLEN, BITTE.

| | 20 zweitausend | 19 zweitausend |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anlagevermögen | 32,296 Mio. € | 32,918 Mio. € |
| Umlaufvermögen | 2,183 Mio. € | 2,116 Mio. € |
| Bilanzsumme | 34,479 Mio. € | 35,034 Mio. € |
| Eigenkapital | 15,779 Mio. € | 15,407 Mio. € |
| Eigenkapitalquote | 45,76 % | 43,98 % |
| Fremdkapital | 18,366 Mio. € | 19,626 Mio. € |
| Jahresüberschuss | 0,370 Mio. € | 0,345 Mio. € |
| Instandhaltungsmaßnahmen | 1,435 Mio. € | 1,297 Mio. € |
| Mietwohnungsbestand | 679 Einheiten | 679 Einheiten |
| Verwaltete Eigentumseinheiten (inkl. Garagen) | 230 Einheiten | 230 Einheiten |
| Vermietete Garagen/Stellplätze | 335 Einheiten | 335 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 | 1.251 Einheiten |

GESELLSCHAFTER

Stadt Oberkirch
Sparkasse Offenburg/Ortenau
Koehler Paper 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 Koehler Paper SE mit 1,36 % beteiligt.

GESCHÄFTS FÜHRER

Thomas Maier, Betriebswirt,
Peter Bercher, Dipl.-Ingenieur

AUF SICHTS RAT

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

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 Wohnungsverorgung 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 mbH 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.

In den letzten Jahren wurde durch die Gesellschaft auch verstärkt in den Neubau von Mietwohnungen investiert, um den Wohnungsbestand weiter auszubauen und um insbesondere den älteren Wohnungsbestand durch Neubauten zu ersetzen. 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.





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.

ZIELE UND STRATEGIEN. ^{1.2}

Die vorhandene gute Vermietungsquote wird durch eine klare Kundenorientierung am Mieter und durch dauerhafte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Mietwohnungsbereich erhalten bleiben. Attraktiven und zeitgemäßen Wohnstandard für die Mieter und Wohnungsinteressenten gehört zu einem wesentlichen Ziel der 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. Die Gesellschaft wird sich weiterhin auch um die Versorgung dieser Bewohner mit bezahlbarem Wohnraum in der sogenannten Anschlussunterbringung beschäftigen.

2.1 DAS JAHR.

Rahmenbedingungen
gesamtwirtschaftlich
und branchenbezogen

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an, und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 %. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %. Ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

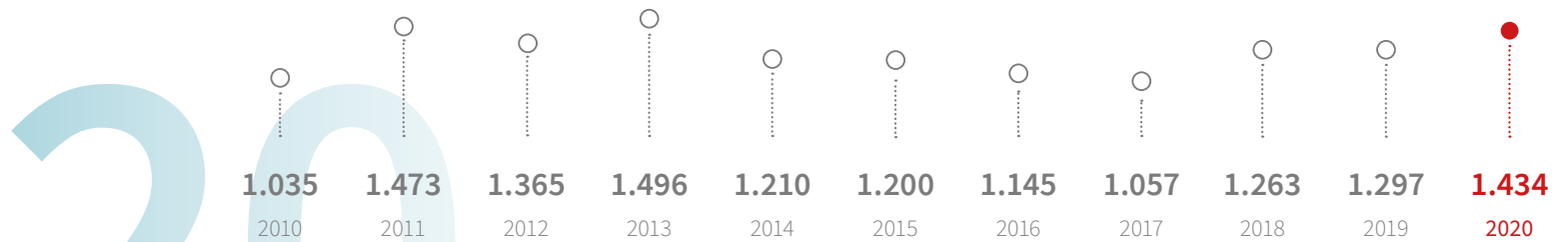
Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum. Die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des statistischen Landesamtes 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 in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. 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.

DAS GESCHÄFTSJAHR

**ZWEI
TAUS
END**

Es wurde sowohl in den Mietwohnungsneubau investiert als auch in nachhaltige Modernisierungen und Instandhaltungen, um die Wertsteigerung des Wohnungsbestandes weiter voranzutreiben. Die Modernisierung der Gebäude im Bereich der Energieeffizienz und ein generationengerechtes bzw. barrierefreies Bauen im Zuge des demographischen Wandels sind wichtige Bausteine unserer Geschäftspolitik. Die Grafik zeigt Investitionen: Instandhaltung und Modernisierung von 2010 bis 2020 in Tausend Euro

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. Die Nachfrage in Oberkirch nach Mietwohnungen mit bezahlbaren Mieten und auch nach gut modernisierten Wohnungen ist weiter vorhanden. Dies wird auch durch die bei der Städtischen Baugesellschaft mbH vorhandene Wohnungsinteressentenliste bestätigt. Hinzu kommen noch die kommunale Anschlussunterbringung von Flüchtlingen, die zu einer weiteren erhöhten Nachfrage nach preisgünstigem 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. Beim Neubau von Wohnungen mittels 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. Dies führt dazu, dass das Mietniveau für Neubauwohnungen auch in Oberkirch ständig ansteigt.

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 mbH als kommunales Wohnungsunternehmen ist in Oberkirch der einzige Akteur auf dem Markt für öffentlich geförderten Wohnraum.

2.2 WOHNUNGSMARKT IN OBERKIRCH

WOHNEN.

2.3 AKTIVITÄTEN IM **NEUBAU.**

Bezahlbaren Wohnraum in guter und möglichst zentraler Lage zu schaffen, gehört mehr denn je zu den dringlichsten Aufgaben und Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Der Neubau von soliden und modernen Mietwohnungen gehört zur Kernkompetenz unserer Geschäftstätigkeit. Aufgrund von stetig steigenden Bau- und Grundstückspreisen wird das Erreichen dieses Ziels für unsere Gesellschaft immer mehr zu einer größeren Herausforderung.

Im Geschäftsjahr 2020 fielen für die drei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten an der W.-E.-v.-Ketteler-Straße 19 und 20 sowie im Dorfhaldeweg 18 nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von rd. 12.150,- € an. Alle 18 Wohnungen konnten planmäßig zur Mitte des Jahres 2019 insbesondere an Familien mit Kindern vermietet werden.

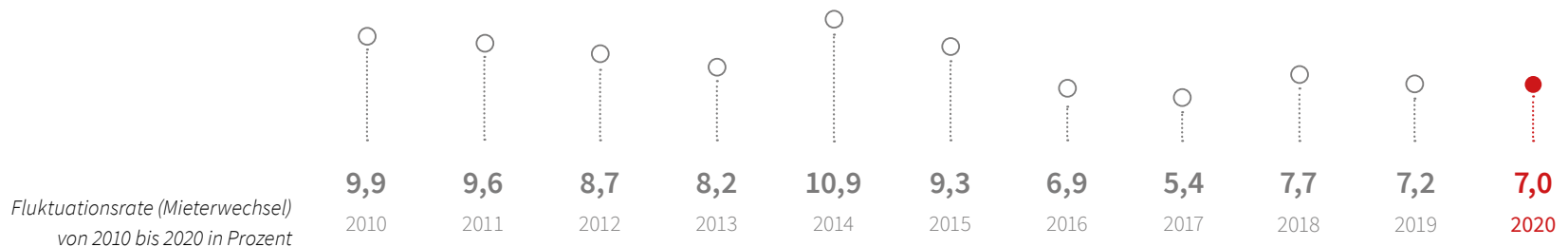
Die Kaltmiete liegt bei 6,- €/m² Wohnfläche und ist damit 33 % günstiger als die ortsübliche Vergleichsmiete für Neubauwohnungen in Oberkirch.

Die Gesellschaft wird weiterhin in Neubauwohnungen, insbesondere in den öffentlich geförderten Wohnraum, investieren. Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Planungen für den Neubau von 4 Mehrfamilienwohnhäusern mit je 9 Wohneinheiten im Bereich der Adolf-Kolping-Straße/Dorfhaldeweg vorangetrieben. Hier

werden in den nächsten Jahren Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen sowohl öffentlich gefördert als auch frei finanziert gebaut. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen sind Kaltmieten von knapp über 7,- €/m² Wohnfläche geplant. Alle Wohnungen werden barrierefrei und nach dem hohen KfW-Standard 55 gebaut. Auch bei diesem Projekt bewegt sich die Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH deutlich unter dem Mietniveau für private Neubauwohnungen in Oberkirch. Die Bauvorbereitungskosten für dieses Projekt belaufen sich auf rd. 7.000,- €.

Der geplante Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils sechs Wohneinheiten im Ortsteil Oberkirch-Nußbach wird aufgrund von fehlender Wirtschaftlichkeit und nicht umsetzbarer Rahmenbedingungen nicht verwirklicht. Die Bauvorbereitungskosten in Höhe von 11.000,- € wurden im Geschäftsjahr 2020 abgeschrieben.


Des Weiteren wurden die Planungen für das neue Wohnquartier „Wohnen am Hesselbach“ weiter optimiert. Jedoch zeigt sich hier, dass es aufgrund von verschiedenen Gegebenheiten, wie der Altlastenproblematik, Restwerteentschädigungen für abzubrechende Bestandsgebäude sowie noch erforderlichen Grunderwerb, sicherlich eine große Herausforderung wird, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



HIER ENTSTEHEN 4 MEHRFAMILIENHÄUSER MIT JE 9 WOHNHEINHEITEN

ZEITRAUM: 06 | 2021 - 06 | 2023

**Wir schaffen
bezahlbaren
Wohnraum!**

 Adolf-Kolping-Straße /
Dorfhaldeweg



Nordansicht



Ostansicht



Südansicht



Waldweg

18

MODERNISIEREN. SANIEREN. INSTANDHALTEN.

2.4 GEBÄUDE IM BESTAND

Im Geschäftsjahr 2020 wurde 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 Wohnungsanierungen 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. 1.435.000,- € investiert. Diese Investitionen sind deshalb so wichtig, weil sie erheblich zur Verbesserung des Wohnungsbestandes und zum 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 wurden die Außenanlagen komplett erneuert und in diesem Zuge auch die Schmutz- und Regenwasserleitungen neu verlegt. Im Zuge der Umbaumaßnahme der Außenanlage wurden auch die beiden über 30 Jahre

alten Ölheizungen in den beiden Gebäuden durch moderne Brennwert-Gaskesselanlagen ersetzt. Die Heizzentrale ist nun im Gebäude Butschbacher Straße 50/52 eingebaut. Die zwei neuen miteinander kommunizierenden Gaskessel als Kaskadenlösung führten zu einer deutlichen Energieeinsparung. Der Vorteil dieser Lösung besteht darin, dass über den gesamten Leistungsbereich eine optimale Anpassung an den Wärmebedarf gewährleistet werden kann.

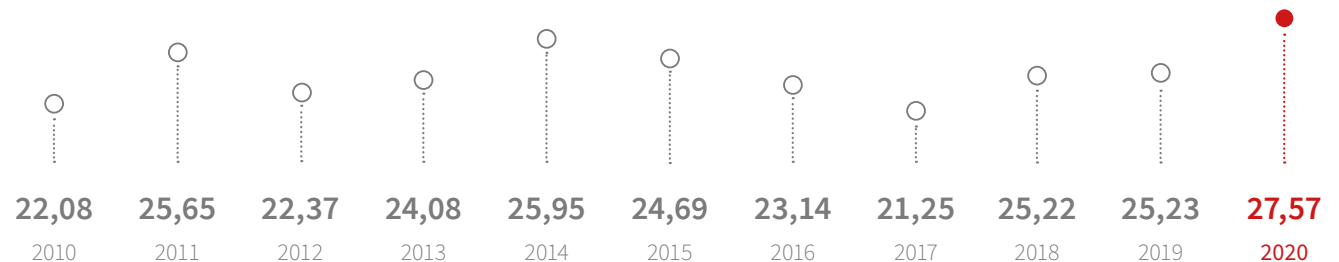
Durch die bereits durchgeführten energetischen Wärmedämmmaßnahmen am Dach und an der Gebäudefassade sowie durch den Einbau neuer Fenster in den letzten Jahren und nun mit der neuen Heizung wurden die gesetzlichen Vorgaben vollumfänglich erfüllt und die Mieter werden von günstigeren Mietnebenkosten profitieren. Im Bereich der Haupteingänge zu den Gebäuden wurden für die Bewohner auch neue Fahrrad- und Müllbehälterüberdachungen gebaut. Abschließend wurden mit der Neuanlage der Grünflächen viele neue Bäume gepflanzt, sodass eine attraktive Außenanlage mit viel Grün zwischen den beiden Gebäuden entstand. Auch eine Blumenwiese für mehr Biodiversität wurde eingesät.

An den Gebäuden Obere Höhe 1 und 3 erfolgte ein Neuanstrich an den Außenfassaden und der Fenster sowie der Anstrich des Dachgebälks. Im Gebäude Krautschollenweg 33/35 wurde eine neue moderne Gaszentralheizung mit neuen Pufferspeichern eingebaut. In den Gebäuden Dorfhaldeweg 11 und 13 wurden die Wohnungseingangstüren komplett erneuert.

Im Geschäftsjahr 2020 konnten in insgesamt 16 Wohnungen Generalsanierungen durchgeführt werden. Neben der Bad- und Küchensanierung wurden auch gleichzeitig die Elektroinstallationen erneuert. Bei Badsanierungen wird darauf geachtet, dass möglichst bodenebene Duschen eingebaut werden, falls es die Wohnungsgrundrisse zulassen.

In weiteren Wohnungen wurden teilweise Bad- und Küchensanierungen sowie der Austausch von Bodenbelägen vorgenommen. Hierfür wurden insgesamt rd. 527.000,- € 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.

*Instandhaltungsaufwendungen
in € pro m² Wohn- und Nutzfläche*



2.5

VERWALTEN. BETREUEN.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Im Geschäftsjahr 2020 gehörte die Verwaltung von sechs Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 181 Eigentumswohnungen (davon 17 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft) bzw. gewerblichen Einheiten und 49 Garagen zu unseren Aufgaben. Bei den insgesamt 230 Einheiten wurde die Verwaltung des Wohnungseigentums nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes ordnungsgemäß durchgeführt. Bei Neubestellungen der Verwaltertätigkeit wurden die Verwaltergebühren geprüft und entsprechend dem Marktniveau angepasst. Diese ergänzenden Dienstleistungen steuern einen weiteren positiven Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft bei.



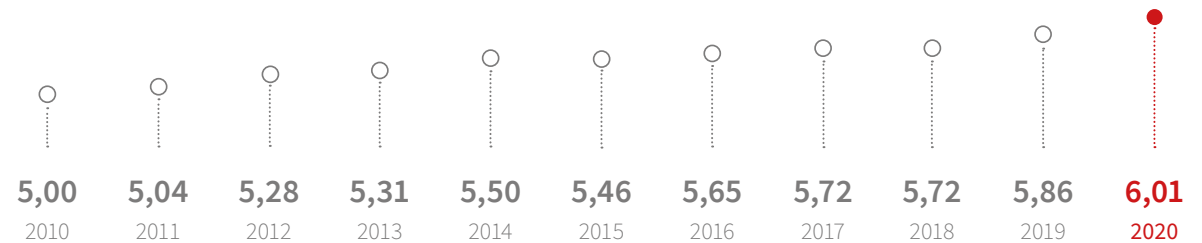
2.6

IMMOBILIEN IM 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 m² Wohn- und Gewerbefläche.



Mietpreisentwicklung von 2010 bis 2020 in €/m²



2.7

BLICKPUNKT VERMIETUNG.

Im Geschäftsjahr 2020 ist die Vermietungssituation weiterhin als gut zu bezeichnen. Somit kann auch von einer konstanten Wohnungsnachfrage von Mietinteressenten gesprochen werden. Insbesondere im Bereich der preisgünstigen und bezahlbaren Mieten wird bei unserer Gesellschaft weiter eine starke Nachfrage an Bewerbern verzeichnet.

Neben Familien mit Kindern und alleinstehenden Personen zählen auch Seniorinnen und 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 in der Stadt eine barrierefreie Wohnung zu kaufen oder anzumieten. Hier wird der Service der Städtischen Baugesellschaft mbH mit eigenem Hausmeisterregiebetrieb und abwechselnder Rufbereitschaft sehr geschätzt.

Im Geschäftsjahr 2020 konnte bei den Mieterlösen aus der Hausbewirtschaftung für Wohn- und Gewerberäume eine Steigerung um rd. 84.000,- € erreicht werden. Hierbei machte sich die ganzjährige Auswirkung der erfolgten Neubezüge von 18 Wohnungen im Neubaugebiet Heimkehrerstraße sowie Mietanpassungen nach Wohnungswechsel bemerkbar. Die Mietzahlungen werden von der Verwaltung laufend überwacht, und es wird ein konsequentes Forderungsmanagement betrieben.

Für unsere Mieter machten sich auch die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie bemerkbar. Insbesondere im Bereich der Gewerbemieten konnten aber über vertretbare Ratenzahlungsvereinbarungen und individuelle Stundungen Lösungen gefunden werden. Dies war aber nur durch frühzeitige Gespräche mit den Mietern möglich.

Die frei werdenden Wohnungen sind meist noch vor Ablauf der Kündigungsfrist vermietet. Hier macht sich insbesondere bemerkbar, dass die Städtische Baugesellschaft mbH immer wieder grundlegende Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen durchführt, die dazu führen, dass die Objekte zu wirt-

schaftlichen Preisen schnellstens wieder vermietet werden können. Ein struktureller Leerstand besteht nicht. Die Mietausfälle durch Leerstand sind auf Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel zurückzuführen. 2020 betrug der Mietausfall durch Leerstand 27.134,85 € = 0,74 % der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr 26.715,66 € = 0,75 %).

Im Geschäftsjahr 2020 waren insgesamt 47 (Vorjahr: 50) Wohnungswechsel festzustellen. Hierin sind 17 Wechsel innerhalb des Bestandes enthalten. Die Fluktuationsrate hat sich somit etwas verringert und beträgt 6,92 %. (Vorjahr: 7,2 %). Die Fluktuationsrate ohne Wohnungstausch innerhalb der Gesellschaft beträgt 4,42 % (Vorjahr: 5,15 %).

Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen sowie 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. Die im März 2020 vom Aufsichtsrat beschlossene allgemeine Mieterhöhung über den Wohnungsbestand in Höhe von ca. 5 % wurde aufgrund der Corona-Pandemie verschoben. Auch hier wird die Gesellschaft ihrem sozialen Auftrag gerecht, die Mieter in dieser schwierigen Zeit zu unterstützen.

Im Jahre 2020 konnten wir insgesamt 17 Mietparteien einen Wohnungstausch in eine größere oder auch in eine kleinere Wohnung ermöglichen. Hierdurch konnte die Mieterzufriedenheit gestärkt werden.

3.1 ERTRAG.

Für das Geschäftsjahr 2020 betragen die Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) 3.655.156,59 € (Vorjahr: 3.591.534,48 €). Aufgrund der ganzjährigen Vermietung der 18 Neubauwohnungen an der W.-E.-v.-Ketteler- Str. 19, 20 und Dorfhaldeweg 18 und bei Mietanpassungen bei Neuvermietungen stiegen die Sollmieten gegenüber dem Vorjahr um rd. 84.000,- €.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr 2020 belaufen sich auf rund 1.434.500,- € (Vorjahr: 1.297.756,- €). Die Prognose gemäß Wirtschafts- und Finanzplan 2020 belief sich auf 1.245.000,- €. Aufgrund verstärkter Personalkapazitäten im Technikbereich und einer Zuführung zur Rückstellung in Höhe von 170.000,- € für noch ausstehende Instandhaltungen wurde der geplante Betrag etwas übertroffen.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 370.962,56 € (Vorjahr: 345.503,81 €) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Auch die Überschüsse aus der Betreuungstätigkeit trugen positiv zum Jahresergebnis bei. Die gestiegenen Personalkosten durch Neueinstellungen und tarifliche Erhöhungen konnten somit aufgefangen werden.

Im Vergleich zur Planung für 2020, bei der mit einem Jahresüberschuss von 382.780,- € gerechnet wurde, konnte dieses Ergebnis - auch aufgrund von Mehraufwendungen bei den Instandhaltungskosten - nicht ganz erreicht werden.

Insgesamt ist die Ertragslage dennoch zufriedenstellend.



3.2

KAPITAL. FINANZEN.

Die Kapitalstruktur ist insgesamt ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 45,76 % (Vorjahr: 43,98 %) und erhöhte sich somit um 1,78 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 2,35 % 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 die Dachsanierung an den Gebäuden Butschbacher Straße 50–56 erfolgte die Restauszahlung des Darlehens in Höhe von 88.278,- € als Zugang bei den Verbindlichkeiten. Für dieselbe Baumaßnahme hat die Gesellschaft einen Tilgungszuschuss in Höhe von rd. 21.600,- € erhalten.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH war stets in der Lage, die vereinbarten Tilgungen termingerecht zu leisten und alle Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit war stets gegeben. Die Liquiditätsslage ist zufriedenstellend. Bei Bedarf stehen außerdem ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von rund 903.500,- € wurde noch eine Umschuldung in Höhe von rund 200.500,- € vorgenommen.



3.3

INVEST.

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 2020 fielen noch Restbaukosten für den Neubau der drei Mehrfamilienwohnhäuser im Baugebiet Heimkehrerstraße mit insgesamt 18 Wohneinheiten von rund 12.000,- € an.

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 1.545,5 T€ (831,3 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -435,4 T€ (-1.907,8 T€) und Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -1.047,5 T€ (1.328,6 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Änderung von Zahlungsmitteln in Höhe von 62,6 T€ (252,1 T€).

Die Liquiditätsslage 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 rd. 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 2021 sind gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

3.5

VERMÖGEN.

Die Vermögensstruktur wird durch das Anlagevermögen bestimmt.

Der Vermögensaufbau

| Vermögensaufbau | € | % |
|-----------------|----------------------|---------------|
| Anlagevermögen | 32.295.927,40 | 93,67 |
| Umlaufvermögen | 2.183.216,94 | 6,33 |
| | 34.479.144,34 | 100,00 |

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 32.295.927,40 €. (Vorjahr: 32.918.254,53 €). Dies entspricht einem Anteil von 93,67 % (Vorjahr: 93,96 %) der Bilanzsumme.

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf den Grundstückskauf Untere Fuchsmatt 1 zurückzuführen. Demgegenüber stehen die planmäßigen Abschreibungen.

Die Anlagenintensität beträgt 93,67 % (Vorjahr: 93,96 %). Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und Fremdkapital langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist zum 31.12.2020 mit 2.183.216,94 € (Vorjahr: 2.116.494,54 €) bilanziert.

Das Eigenkapital in Höhe von 15.778.868,67 € (Vorjahr: 15.407.906,11 €) der Gesellschaft beträgt 45,76 % (Vorjahr: 43,98 %) der Bilanzsumme. Das bilanzielle Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von rund 370.900,- € erhöht.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Neuvaluierungen von Darlehen sind im Geschäftsjahr 2020 nicht erfolgt. Die planmäßigen Tilgungen betragen rund 903.500 €.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch mbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der stetigen Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem im preisgünstigen Segment, sowie des weiterhin günstigen Zinsniveaus 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 | 8.952.858,67 | 25,96 |
| | 15.778.868,67 | 45,76 |
| Rückstellungen | 333.904,92 | 0,97 |
| Verb. aus der Dauerfinanzierung | 16.118.189,88 | 46,75 |
| Andere Verbindlichkeiten | 2.224.333,40 | 6,45 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 23.847,47 | 0,07 |
| | 18.700.275,67 | 54,24 |
| Eigenkapital | 15.778.868,67 | 45,76 |
| Fremdkapital | 18.700.275,67 | 54,24 |
| | 34.479.144,34 | 100,00 |

Der Erfolg unserer Gesellschaft beruht auch auf den Fähigkeiten und der hohen Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Herr Thomas Maier, der bisherige Prokurist, wurde vom Aufsichtsrat zum 01.07.2020 zum Geschäftsführer bestellt. Herr Peter Bercher ist weiterhin Geschäftsführer.

Neben der Geschäftsführung sind acht Vollzeit- und drei Teilzeitbeschäftigte angestellt. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren bei.

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Gesamtkapitalrentabilität | 1,59 % | 1,61 % |
| Eigenkapitalrentabilität | 2,35 % | 2,24 % |
| Eigenkapitalquote | 45,76 % | 43,98 % |
| Ø Miete/m ² Wohnfläche | 6,01 € | 5,86 € |
| Fluktuationsquote | 6,92 % | 7,24 % |
| Instandhaltungskosten/m ² Wohnfläche | 27,57 € | 25,23 € |
| Cash Flow nach DVFA/SG | 1.453.300,- € | 1.459.037,- € |

LEISTUNGS INDIKATOREN. ^{3.6}

FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE



4.1 **PROGNOSE.**

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wird weiterhin stark von den Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst werden. Die weitere Entwicklung wird auch davon abhängen, wie schnell eine Rückkehr in ein Wirtschaftsleben ohne Lockdowns möglich ist. Durch diese Prognosen ist es schwierig die jetzt noch anstehenden Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen.

Von der Geschäftsführung wird aber dennoch für das Geschäftsjahr 2021 ein Jahresüberschuss in Höhe von 335.000,- € erwartet. Dabei wird von einem Instandhaltungsvolumen von 1.250.000,- € ausgegangen. Trotz der immer noch guten Auftragslage bei den Firmen und Handwerksbetrieben und einer sehr hohen Auslastung wird davon ausgegangen dieses Budget im Geschäftsjahr 2021 auch komplett zu investieren. Der Aufsichtsrat unserer Gesellschaft hat am 25. Februar 2021

den Wirtschafts- und Finanzplan 2021, einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2024 beschlossen.

Es wird weiterhin von einer hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ausgegangen. Deshalb wird auch Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH versuchen, in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitzustellen. Zum Berichtszeitpunkt laufen die Bauvorbereitungen für den Neubau von vier Mehrfamilienwohnhäusern mit neun Wohneinheiten im Bereich der Adolf-Kolping-Straße auf Hochtouren.

Ebenso wird das Baugebiet „Wohnen am Hesselbach“ trotz großer Herausforderungen bei der Planung weiter vorangetrieben. Bei den Neubaumaßnahmen soll weiterhin das attraktive Zinsniveau genutzt werden.

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

Weiter wird die Städtische Baugesellschaft mbH im Jahre 2021 mit energetischen Modernisierungen sowie mit dem Austausch von älteren Heizungsanlagen fortfahren. Ebenso müssen immer wieder regelmäßig Sanierungen in den Bestandswohnungen durchgeführt werden. Durch diese Maßnahmen profitieren Mieterinnen und Mieter langfristig durch zeitgemäßen und modernen Wohnkomfort.





RISIKEN. 4.2

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. Die Gesellschaft hatte aber im Geschäftsjahr keinen Anstieg bei den Mietausfällen zu verzeichnen. Inwieweit dieses Risiko sich bei den Mieteinnahmen bemerkbar macht, hängt sicherlich auch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und vor allem auch von der Situation am Arbeitsmarkt ab.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH 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. Für die Neubaumaßnahmen sollen auch Förderungsinstrumente, wie z. B. Tilgungszuschüsse, genutzt werden.

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-Augen-Prinzips und der Funktionstrennung. Des Weiteren unterliegen die internen Prozesse 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 Neubauprojekten weiter deutlich verschärfen werden. Dies hat zur Folge, dass die Mieten für Neubauten und den Bestand weiter steigen werden.

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

Die Liquiditätssituation 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.

4.3 CHANCEN.



Wir halten die Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt weiterhin für groß. Sie wird sich eventuell 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 sich 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. Die Gesellschaft wird deshalb im Bereich der Adolf-Kolping-Straße 4 neue Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 36 Wohneinheiten erstellen. Auch durch die Ausweisung von Baugebieten wie „Wohnen am Hesselbach“ wird in den nächsten Jahren weiterer Wohnraum generiert. Neubauvorhaben waren in der Vergangenheit bereits bei Fertigstellung voll vermietet.

Mit einer Eigenkapitalquote von rund 45,76 % 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 mbH über verschiedene Grundstücke in guter Lage. Hier könnten in den nächsten Jahren ältere Gebäude, bei denen eine Sanierung unwirtschaftlich ist, abgerissen werden, um sie durch Neubauten zu ersetzen. Auch diese Chance wird genutzt, um attraktiven Wohnraum breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Ebenso werden von der Gesellschaft die Möglichkeiten ergriffen, 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 Handwerksbetrieben, Banken und Kreditinstituten sowie zu den kommunalen Behörden und Gesellschaften tragen auch in Krisenzeiten zu einer gewissen Stabilität und Nachhaltigkeit für die zukünftige Entwicklung unserer Gesellschaft bei.

Zusammenfassend lagen zum Bilanzstichtag bei der Gesellschaft keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor. 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, 15. Juni 2021

Thomas Maier
Geschäftsführer

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 2020 wahrgenommen. Der Aufsichtsrat förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführung. In drei 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 2019 sowie Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Finanzierungsfragen.

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

Für den Jahresabschluss 2020 wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat nimmt den Prüfungsbericht zur Kenntnis und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und Geschäftsbericht zu genehmigen.

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

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2021 den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 zur Kenntnis genommen. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen und den Jahresüberschuss wie folgt zu verteilen:

| | |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage | 37.100,00 € |
| Zuführung zu den Gewinnrücklagen | 333.862,56 € |
| Gesamt | 370.962,56 € |

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für das Geleistete und das gute Ergebnis im Geschäftsjahr 2020.

Oberkirch, 5. Oktober 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Matthias Braun
Oberbürgermeister



5.2

IMPRESSIONEN.



E-MOBILITÄT IN FAHRT.

Die Stadtwerke Oberkirch haben im Jahr 2020 ein Elektrofahrzeug an die Städtische Baugesellschaft mbH übergeben. Geschäftsführer Erik Füssgen übergab gemeinsam mit Stefan Huber den Schlüssel an Thomas Maier, Geschäftsführer der Städtischen Baugesellschaft mbH. Zum Gesamtpaket Elektromobilität gehört auch die Wallbox, welche die Stadtwerke von einem lokalen Handwerksbetrieb installieren ließen. Die Stadtwerke Oberkirch fördern die Elektromobilität nicht nur durch den Ausbau der Lade-Infrastruktur im Renchtal, sondern auch durch die Vermietung von Elektroautos. Die geleasten Fahrzeuge werden im Paket mit Lademöglichkeit, grünem Strom und Versicherung vermietet. „Unsere Mitarbeiter sind vor allem in Oberkirch und den Stadtteilen unterwegs, da bietet sich ein Elektroauto an“, begründet Thomas Maier, warum der E-Smart mit den 150 Kilometern Reichweite gut zur Städtischen Baugesellschaft passt. Erik Füssgen beobachtet, dass das Thema Elektromobilität im Renchtal immer mehr Fahrt aufnimmt. Deshalb bauen die Stadtwerke die Lade-Infrastruktur weiter aus. „Wir sehen Energieversorgung gesamtheitlich. Dazu gehören Stromerzeugung und Transport genauso wie ein klimafreundlicher Verbrauch“, schildert Füssgen.

*(v. l. n. r.) Stefan Huber, Geschäftsführer Thomas Maier,
Geschäftsführer Erik Füssgen* Foto und Text: Stadtwerke Oberkirch



Bei der Übergabe waren vor Ort (v. l. n. r.) Daniel Sturm, Fa. ERNST Land-Forst-Gartentechnik, Geschäftsführer Thomas Maier, Hausmeister Roland Birk und Hausmeister-Vorarbeiter Martin Bähr von der Städtischen Baugesellschaft.

FERRARI FÜR DIE GRÜNFLÄCHEN.

Die Hausmeister der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch freuten sich über das neue Rasenmäherfahrzeug „Turbogras“ der Marke Gianni Ferrari, welches das in die Jahre gekommene bisherige Fahrzeug ersetzt. Die einfache Wendigkeit und die ausgezeichnete Manövrierfähigkeit sind die wichtigsten Kennzeichen. Die Maschine bewegt sich flink um Bäume, Zäune und ist ideal einsetzbar für kleinere bis mittlere Rasenflächen sowie bei schmalen Wegen.

Geschäftsführer Thomas Maier freute sich mit den Hausmeistern über die Neuanschaffung und teilte mit, „dass das Fahrzeug den bisherigen Fuhrpark ideal ergänzt. Durch die hohe Mähgeschwindigkeit und die gegebene Wendigkeit kann auf zeitraubende Ausputzarbeiten verzichtet werden, was sicherlich zu einer Arbeiterleichterung führen wird.“ Das Fahrzeug wurde durch die Firma ERNST Land-Forst-Gartentechnik GmbH aus Oberkirch-Stadelhofen geliefert.

UMFANGREICHE SANIERUNGEN.

An den Gebäuden und den Außenanlagen Butschbacher Straße 50 bis 56 wurden 2020 weitreichende Arbeiten durchgeführt. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlage wurden sämtliche Schmutz- und Regenwasserleitungen erneuert. Das bestehende Mischwasserkanalsystem wurde auf ein Trennsystem umgestellt. Dabei wird zukünftig das Regenwasser in den Vorfluter-Graben eingeleitet und somit aus ökologischer Sicht das Kanalnetz entlastet. Die kompletten Hofflächen wurden entsiegelt und mit neuem versickerungsfähigem Pflaster belegt. Somit profitieren die Mieter von einer reduzierten Niederschlagswassergebühr. Die Hausanschlüsse für Frischwasser wurden ebenfalls erneuert.

Die Zugänge zu den Gebäuden wurden ohne Stufen barrierefrei gestaltet. Die beiden über 30 Jahre alten Ölheizungen wurden durch moderne Brennwert-Gaskesselanlagen ersetzt und das Gebäude Butschbacher Straße 54 – 56 mit einer Fernleitung an die Heizungsanlage angebunden. Als miteinander



kommunizierende Kaskadenlösung führt dies zu einer deutlichen Energieeinsparung. Geschäftsführer Thomas Maier ist überzeugt, „dass durch die bereits durchgeführten energetischen Wärmedämm-Maßnahmen an Dach und Gebäudefassade, durch den Einbau neuer Fenster in den letzten Jahren und nun mit der neuen Heizung, die gesetzlichen Vorgaben vollumfänglich erfüllt werden und die Mieter von günstigeren Mietnebenkosten profitieren werden“.

Im Zuge dieser Maßnahmen wurden die Kellertüren in beiden Gebäuden durch neue Brandschutztüren ersetzt und im Bereich der Haupteingänge zu den Gebäuden neue Fahrrad- und Müllbehälterüberdachungen gebaut.

Abschließend wurden mit der Neuanlage der Grünflächen auch neue Bäume gepflanzt, so dass wieder eine attraktive Außenanlage mit viel Grün zwischen den beiden Gebäuden entstand.



Dipl. Ing. Markus Flach (links) und Geschäftsführer Thomas Maier inspizieren die Baumaßnahmen.



Markus Dufner (links), Thomas Maier und Georg Schöffner (rechts) freuen sich über die Neugestaltung der Außenanlagen.

5.3 **BILANZ.** ZUM 31.12.2020 · 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. Bauvorbereitungskosten

II. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

| | 20 zweitausend | | 19 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 28.244.744,0 | | 29.111.648,05 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.098.760,55 | | 3.212.694,55 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 638.123,17 | | 307.594,73 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 55.283,00 | | 68.407,00 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 193.922,00 | | 162.987,00 |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 64.694,63 | 32.295.527,40 | 54.523,20 |
| | | | |
| | | 400,00 | 400,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 32.295.927,40 | 32.142.990,99 |

| | 20 zweitausend | | 19 zweitausend |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| Übertrag: | | 32.295.927,40 | 32.918.254,53 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 1.196.947,26 | | 1.175.668,07 |
| 2. Andere Vorräte | <u>185.314,88</u> | 1.382.262,14 | 217.589,27 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 7.231,47 | | 9.540,91 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 42.542,30 | | 58.062,53 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>134.224,17</u> | 183.997,94 | 101.225,57 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | <u>616.956,86</u> | <u>554.408,19</u> |
| Bilanzsumme | | 34.479.144,34 | 35.034.749,07 |

BILANZ.

ZUM 31.12.2020 · PASSIVSEITE

| | 20 zweitausend | | 19 zweitausend |
|-----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | 6.826.000,00 | 6.826.000,00 |
| II. Gewinnrücklagen | | | |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen | 1.058.600,00 | | 1.021.500,00 |
| davon aus Jahresüberschuss eingestellt: | | | |
| 37.100,00 € | | | |
| Vorjahr 35.000,00 € | | | |
| 2. Andere Gewinnrücklagen | <u>7.560.406,11</u> | 8.619.006,11 | <u>7.249.902,30</u> |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 370.962,56 | | 345.503,81 |
| 2. Einstellungen in Rücklagen | <u>37.100,00</u> | <u>333.862,56</u> | <u>35.000,00</u> |
| Eigenkapital insgesamt | | 15.778.868,67 | 15.407.906,11 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | | 333.904,92 | 264.373,47 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 14.752.687,88 | | 15.588.681,68 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.365.502,00 | | 1.420.678,00 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 1.294.471,30 | | 1.257.272,31 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 734.319,29 | | 719.202,89 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 187.357,97 | | 320.322,06 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>8.184,84</u> | <u>18.342.523,28</u> | <u>32.714,82</u> |
| davon aus Steuern: | | | |
| 8.184,84 € | | | |
| Vorjahr 26.197,24 € | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | | | |
| 0,00 € | | | |
| Vorjahr 2.371,56 € | | | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 23.847,47 | 23.597,73 |
| Bilanzsumme | | 34.479.144,34 | 35.034.749,07 |

Modernisierte Außenanlage
Butschbacher Straße 50 – 56
Foto: Karl-Heinz Warkentin



5.4 GEWINNE UND VERLUSTE. VOM 01.01. BIS 31.12.2020

| | 20 zweitausend | | 19 zweitausend |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 4.973.806,11 | | 4.767.274,63 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 32.713,84 | | 32.713,84 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>48.989,58</u> | 5.055.509,53 | 45.625,33 |
| 2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 21.279,19 | 116.211,20 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 57.175,84 | 33.847,27 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | <u>2.581.524,45</u> | <u>2.428.909,13</u> |
| 5. Rohergebnis | | 2.552.440,11 | 2.566.763,14 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne | 535.882,24 | | 450.571,04 |
| b) Soziale Abgaben | <u>167.640,03</u> | 703.522,27 | 143.689,55 |
| davon für Altersversorgung: | | | |
| 50.074,03 € | | | |
| Vorjahr 42.053,34 € | | | |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.057.869,48 | 1.112.569,63 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 163.187,86 | 201.749,31 |
| Übertrag: | | 627.860,50 | 658.183,61 |

| | 20 zweitausend € | 19 zweitausend € |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Übertrag: | 627.860,50 | 658.183,61 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge darin enthalten negative Zinsen 918,53 € (642,78 €) | -918,53 | 292,22 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 176.962,35 | 219.413,67 |
| 11. Steuern vom Einkommen und Ertrag | 0,00 | 18.116,10 |
| 12. Ergebnis nach Steuern | <u>449.979,62</u> | <u>420.946,06</u> |
| 13. Sonstige Steuern | 79.017,06 | 75.442,25 |
| 14. Jahresüberschuss | <u>370.962,56</u> | <u>345.503,81</u> |
| 15. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen | <u>37.100,00</u> | <u>35.000,00</u> |
| 16. Bilanzgewinn | 333.862,56 | 310.503,81 |

5.5 ANHANG. ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020 DER STÄDTISCHEN 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 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. 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 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 |
| Geschäftsgebäude | 3 % bzw. 4 % linear |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 7 % – 35 % linear |
| Technische Anlagen | 5 % – 10 % linear |

Im Geschäftsjahr erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung auf nicht realisierbare Bauvorbereitungskosten von 11.148,34 € (Vorjahr 17.836,00 €).

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250,00 € und 1.000,00 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben und nach vollständiger Abschreibung im Anlagepiegel 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

- 1. Der Anlagespiegel ist in der Anlage beigefügt.
- 2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.196.947,26 € (Vorjahr 1.175.668,07 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- 3. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten.

| | |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Forderungen | Ausweis unter Bilanzposition |
| 4.807,00 € | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen |
| Vorjahr 18.118,59 € | |
| 74.955,00 € | Sonstige Vermögensgegenstände |
| Vorjahr 38.467,00 € | |
| 586.674,85 € | Flüssige Mittel |
| Vorjahr 506.915,96 € | |

| | |
|--------------------------|--------------------------------------------------|
| Verbindlichkeiten | Ausweis unter Bilanzposition |
| 4.158.094,33 € | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten |
| Vorjahr 4.493.699,91 € | |
| 1.365.502,00 € | Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern |
| Vorjahr 1.420.678,00 € | |
| 8.414,45 € | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |
| Vorjahr 7.751,05 € | |
| 0,00 € | Sonstige Verbindlichkeiten |
| Vorjahr 21.007,60 € | |

- 4. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber den Stadtwerken Oberkirch 25.360,50 € (Vorjahr: 31.475,71 €), bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 592,33 € (Vorjahr: 198,85 €) enthalten.
- 5. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:
Sonstige Vermögensgegenstände
58.832,54 € (Vorjahr: 56.544,87 €).
- 6. Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel.
- 7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Archivierungsrückstellung | 71.433,00 € |
| Instandhaltungskosten unter 3 Monate | 170.000,00 € |
| Urlaub | 26.616,06 € |
| Prüfungskosten | 23.000,00 € |

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- 1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinserträge und Zinsaufwendungen:

| | | |
|-------------|---------------|----------|
| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
| Zinserträge | 0,00 € | 935,00 € |
- 2. Das im Aufwand des Geschäftsjahres enthaltene Nettohonorar des Abschlussprüfers beträgt 19,4 T€ sowie für sonstige Beratungsleistungen 3,3 T€.
- 3. In den Zinserträgen sind negative Guthabenzinsen von 918,53 € (Vorjahr 642,78 €) enthalten.



ANLAGEVERMÖGEN.

ENTWICKLUNG 2020

| | Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 1.1.2020 | Zugänge des Geschäftsjahres | Abgänge | Umbuchungen (+/-) | Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2020 | Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2020 | Abschreibungen Geschäftsjahr | Abschreibungen Abgänge | Abschreibungen Umbuchungen | Abschreibungen Zuschreibungen | Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020 | Buchwert am 31.12.2019 | Buchwert zum 31.12.2020 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|----------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 28.455,15 | | | | 28.455,15 | 28.455,15 | 0,00 | | | | 28.455,15 | | 0,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten | 50.761.240,86 | 12.148,35 | | | 50.773.389,21 | 21.649.592,81 | 879.052,35 | | | | 22.528.645,16 | 29.111.648,05 | 28.244.744,05 |
| Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.417.240,77 | | | | 3.417.240,77 | 204.546,22 | 113.934,00 | | | | 318.480,22 | 3.212.694,55 | 3.098.760,55 |
| Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten | 307.594,73 | 330.528,44 | | | 638.123,17 | 0,00 | | | | | | 307.594,73 | 638.123,17 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 177.583,19 | | | | 177.583,19 | 109.176,19 | 13.124,00 | | | | 122.300,19 | 68.407,00 | 55.283,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 647.992,74 | 71.545,79 | 15.187,08 | | 704.351,45 | 485.005,74 | 40.610,79 | 15.187,08 | | | 510.429,45 | 162.987,00 | 193.922,00 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 | | | | | | | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 54.523,20 | 21.319,77 | 11.148,34 | | 64.694,63 | 0,00 | 11.148,34 | 11.148,34 | | | | 54.523,20 | 64.694,63 |
| | 55.366.175,49 | 435.542,35 | 26.335,42 | 0,00 | 55.775.382,42 | 22.448.320,96 | 1.057.869,48 | 26.335,42 | | | 23.479.855,02 | 32.917.854,53 | 32.295.527,40 |
| 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 | 55.395.030,64 | 435.542,35 | 26.335,42 | 0,00 | 55.804.237,57 | 22.476.776,11 | 1.057.869,48 | 26.335,42 | | | 23.508.310,17 | 32.918.254,53 | 32.295.927,40 |

| | Insgesamt | davon Restlaufzeit | | | davon gesichert | |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| | € | unter 1 Jahr € | 1 bis 5 Jahre € | über 5 Jahre € | € | Art der Sicherung |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 14.752.687,88 15.588.681,68 | 1.004.041,84 925.842,95 | 3.940.236,56 3.773.437,83 | 9.808.409,48 10.889.400,90 | 13.056.240,37 13.678.990,73 | GPR GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.365.502,00 1.420.678,00 | 55.176,00 55.176,00 | 220.704,00 220.704,00 | 1.089.622,00 1.144.798,00 | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.294.471,30 1.257.272,31 | 1.294.471,30 * 1.257.272,31 * | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 719.202,89 719.202,89 | 719.202,89 719.202,89 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 187.357,97 320.322,06 | 187.357,97 320.322,06 | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 8.184,84 32.714,82 | 8.184,84 32.714,82 | | | | |
| Gesamtbetrag | 18.342.523,28 19.338.871,76 | 3.283.551,24 3.310.531,03 | 4.160.940,56 3.994.141,83 | 10.898.031,48 12.034.198,90 | 13.056.240,37 13.678.990,73 | |

FRISTEN. PFANDRECHTE.

DIE FRISTIGKEITEN DER
VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE
ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN
PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE

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

Anhang

D. Sonstige Angaben

1. Von der Befreiungsmöglichkeit des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.
2. 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 Verlustvorträge.

Von dem Aktivierungswahlrecht für aktive Steuerlatenzen wurde kein Gebrauch gemacht.

3. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats: 1.815,00 €
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

5. Mitglieder der Geschäftsführung:

Peter Bercher, Dipl.-Ingenieur
(Stadtbaumeister)
Thomas Maier, Betriebswirt
(Geschäftsführer ab 01.07.2020)

6. 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
Koehler Paper SE

Das Stammkapital der Gesellschafter ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

E. Weitere Angaben

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 333.862,56 € der freien Rücklage zuzuführen und zur Finanzierung von Modernisierungen zu verwenden.

Oberkirch, 15. Juni 2021

Die Geschäftsführung



gez. Thomas Maier

gez. Peter Bercher



BESTÄTIGUNG.

Der Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum vom 23. Juli 2021 erteilt, und es wurde festgestellt, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GESCHÄFTSBERICHT **ZWEI
TAUSEND** **20**

STÄDTISCHE BAUGESELLSCHAFT OBERKIRCH

Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH · Hauptstraße 23 a · 77704 Oberkirch
Tel. 07802 70348-0 · info@baugesellschaft-oberkirch.de · www.baugesellschaft-oberkirch.de