

**GESCHÄFTSBERICHT
ZWEITAUSEND**



NUR WER IN
DIE GEGENWART
INVESTIERT,
INVESTIERT
IN DIE ZUKUNFT.

Georg-Wilhelm Exner

GESCHÄFTSBERICHT ZWEITAUSEND 22

Zahlen, bitte.

04

01 GRUNDLAGEN

1.1 Form und Aufgaben

06

1.2 Ziele und Strategien

07

02 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

08

2.2 Das Geschäftsjahr Zweitausend21

09

2.3 Wohnen in Oberkirch

09

2.4 Aktivitäten im Neubau

10

2.5 Modernisieren, Sanieren, Instandhalten

12

2.6 Verwaltungsbetreuung

14

2.7 Immobilien im Bestand

14

2.8 Blickpunkt Vermietung

15

03 LAGEBERICHT

3.1 Ertrag

16

3.2 Kapital und Finanzen

17

3.3 Invest

17

3.4 Liquidität

17

3.5 Vermögen

18

3.6 Leistung

19

04 AUSBLICK & CHANCEN

4.1 Prognose

20

4.2 Risiken

21

4.3 Digital, nachhaltig, clever

23

4.4 Chancen und Dank

24

05 JAHRESABSCHLUSS

5.1 Bericht des Aufsichtsrates

25

5.2 Bilanz

26

5.3 Gewinn- und Verlustrechnung

28

5.4 Anhang

30

IDEEN UND CHANCEN



ZAHLEN, BITTE.

	22 zweitausend	21 zweitausend
Anlagevermögen	36,887 Mio €	32,831 Mio €
Umlaufvermögen	2,110 Mio. €	2,630 Mio. €
Bilanzsumme	38,997 Mio. €	34,461 Mio. €
Eigenkapital	16,710 Mio. €	16,446 Mio. €
Eigenkapitalquote	42,85 %	46,38 %
Fremdkapital	19,029 Mio. €	16,144 Mio. €
Jahresüberschuss	0,238 Mio. €	0,667 Mio. €
Instandhaltungsmaßnahmen	1,561 Mio. €	1,032 Mio. €
Mietwohnungsbestand	694 Einheiten	677 Einheiten
Verwaltete Eigentumseinheiten (inkl. Garagen)	230 Einheiten	230 Einheiten
Vermietete Garagen/Stellplätze	256 Einheiten	306 Einheiten
Gewerbeeinheiten	7 Einheiten	7 Einheiten
Altenpflegeheim	1 Einheit	1 Einheit
Gemeinschaftsunterkunft	1 Einheit	1 Einheit
Hausmeisterbetriebshof	1 Einheit	1 Einheit
Verwaltete Einheiten insgesamt	1.187 Einheiten	1.223 Einheiten



1187

verwaltete Einheiten insgesamt.



8

vollzeitbeschäftigte
Mitarbeiter*innen,
3 Teilzeitbeschäftigte.

€ 6,03

Euro bezahlten Mieter*innen
durchschnittlich pro m² im Jahr 2022
bei der Städtischen Baugesellschaft
Oberkirch.

1963

wurde die Städtische Baugesellschaft
Oberkirch gegründet. Also vor 60 Jahren!



BEZAHLBAR GUT WOHNEN.

7,8 %

Fluktuationsrate bzw.
wenig Wechsel der Mieter*innen.

694

im Jahr 2022 vermietete
Wohnungen in der Kernstadt
Oberkirch sowie in den Ortsteilen
Zusenhofen, Stadelhofen, Nußbach
und Hesselbach.

29,69

Euro pro qm Wohn- und Nutzfläche
für Instandhaltungen aufgewendet.

1.1 FORM UND AUFGABEN.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Oberkirch. Seit der Gründung am 11. Juli 1963 stellen wir für alle Bevölkerungsschichten eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung in unserem Geschäftsgebiet sicher. Damit garantieren wir eine gute und nachhaltige Wohnbauqualität zu bezahlbaren Mietpreisen. Auch jene Menschen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nur sehr schwer oder kaum selbst versorgen können, beziehen wir mit ein.

Wir errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften und verwalten 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 meisten Objekte befinden sich in der Kernstadt Oberkirch sowie in den Ortsteilen Zusenhofen, Stadelhofen, Nußbach und Hesselbach.

Ziel unseres Unternehmens ist es auch, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten. Daher überprüfen wir unseren Bestand ständig und modernisieren wirtschaftlich gemäß dem erstellten Portfoliomanagement.

Somit stellen wir immer wieder lebens- und preiswerten Wohnraum zur Verfügung. Ergänzende Vermietungsobjekte, wie Altenpflegeeinrichtungen und Betreutes Wohnen, entwickeln wir ebenfalls weiter, um dem demografischen Wandel und neuen Strukturen gerecht zu werden. Wir übernehmen ebenso die WEG-Verwaltung für Eigentumswohnungen, um auch hier positive Deckungsbeiträge zu erwirtschaften. Die Steuerung des Unternehmens erfolgt anhand der wichtigsten Kennzahlen der Wohnungswirtschaft.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch sieht sich auch ihrem sozialen Auftrag verpflichtet. Wir tragen Verantwortung und investieren in den letzten Jahren zudem verstärkt in die Neuerrichtung von Mietwohnungen gemäß den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, um den Bestand auszubauen und die älteren Gebäude zu ersetzen.

Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH
Amtsgericht Freiburg – Registergericht · HRB 490009



Ein Hauptziel unserer strategischen Ausrichtung ist eine klare und persönliche Kundenorientierung, um die gute Vermietungsquote dauerhaft zu erhalten. Dazu zählen auch die permanente Optimierung der internen Ablauforganisation für eine gute und effektive Arbeitsweise sowie die Durchführung erfolgsorientierter Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Erste Schritte in die Digitalisierung wurden unternommen. So gibt es eine digitale Mieterakte, und der Wohnungsantrag wird von den Mietinteressenten digital bei der Gesellschaft eingereicht.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH ist bestrebt, 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 Bevölkerungsschichten, auch wenn dies für die Gesellschaft eine immer größer werdende Herausforderung bedeutet. Zusätzliche Geschäftsfelder kommen hinzu, wie z. B. die Verwaltung von Eigentumswohnungen für Dritte.

Die vorhandene gute Vermietungsquote wird durch die vorgenannten Maßnahmen weiter erhalten bleiben. Denn attraktiven und zeitgemäßen Wohnstandard für Mieter und Wohnungsinteressenten bereitzustellen, ist eines unserer wichtigsten Ziele.

In den kommenden Jahren wird die Gesellschaft weiter in Baumaßnahmen für attraktive und bezahlbare Neubauwohnungen im Vermietungsbereich investieren. Bei öffentlich geförderten Wohnungen ist die Mietpreisentwicklung vom Gesetzgeber vorgegeben. Im frei finanzierten Wohnungsbau und bei Neuvermietungen im Bestand sind wir bestrebt, unter dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten – für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum.

In vergangenen Jahren investierte die Städtische Baugesellschaft Oberkirch auch in Baumaßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerber*innen. Wir werden uns auch weiterhin um die Versorgung dieser Bewohner mit bezahlbarem Wohnraum, in der sogenannten Anschlussunterbringung, beschäftigen.

Bei den Neubauvorhaben achtet die Gesellschaft auch auf eine gute und nachhaltige Bauqualität, die aber dennoch für die Mieter*innen bezahlbar ist.

ZIELE UND STRATEGIEN. ^{1.2}



2.1

DAS JAHR.

Rahmenbedingungen
gesamtwirtschaftlich
und branchenbezogen

*Mit dem am 24. Februar begonnenen
Angriffskrieg Russlands gegen
die Ukraine ergab sich nicht nur
sicherheitspolitisch, sondern auch
in wirtschaftlicher Hinsicht eine
Zeitenwende.*

*Ausgehend von den Energiepreisen
(im Dezember 2022 + 24,4 % im
Vergleich zum Vorjahresmonat)
und Lebensmittelpreisen ergab
sich im Jahresverlauf die höchste
Inflationsrate seit Gründung
der Bundesrepublik
(2022: 7,9%, 2021: 3,1 %).*

Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen. Der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9. Im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung der Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember, 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas).

Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein. Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 %. Für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet.

Im Jahre 2022 wurde in Deutschland der Bau von 354.400 Wohnungen genehmigt. Somit wurden 26.300 Wohnungen (rd. 7 %) weniger genehmigt als im Jahre 2021. Zum Rückgang der Bauvorhaben beigetragen haben vor allem der Materialmangel sowie die hohen Kosten für Baumaterialien und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen. Weiter verschärft wird die Lage noch durch den Fachkräftemangel gerade auch in der Bauwirtschaft. Somit rückt das Ziel der Bundesregierung mittelfristig 400.000 neue Wohnungen

pro Jahr in Deutschland zu bauen in weite Ferne. Durch die weiter steigenden Baupreise und die deutliche gestiegenen Bauzinsen und das zurückfahren von Fördermöglichkeiten wird die Lage beim Wohnungsneubau immer angespannter.

Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rund 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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 Vorausschätzung 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 weiterhin trotz Pandemie 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 ist weiter vorhanden. Dies wird auch durch die bei der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch 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.

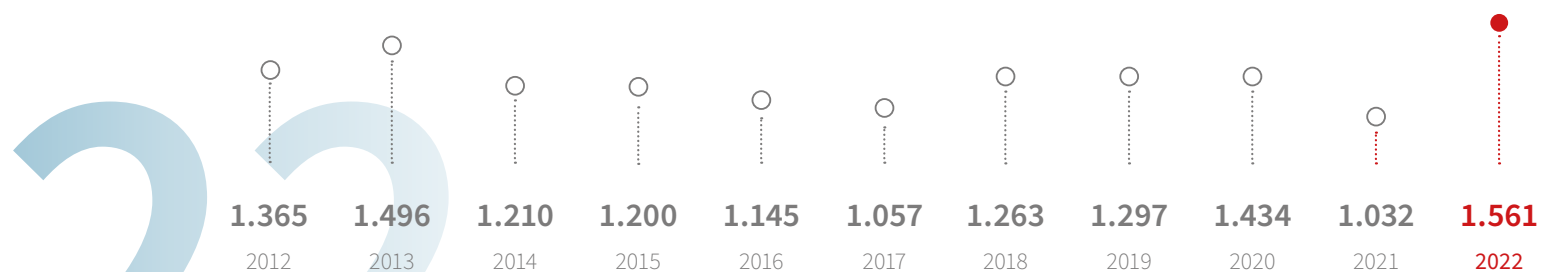
Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH als kommunales Wohnungsunternehmen ist vor Ort der einzige Akteur auf dem Markt für öffentlich geförderten Wohnraum. Deshalb ist es umso wichtiger, dass unsere Gesellschaft sich insbesondere bei den Neubauvorhaben unterhalb des privaten Mietniveaus befindet.

2.2 WOHNUNGSMARKT IN OBERKIRCH

WOHNEN.

2.3 DAS GESCHÄFTSJAHR

ZWEI TAUS END



Die Grafik zeigt Investitionen: Instandhaltung und Modernisierung von 2012 bis 2022 in Tausend Euro

Es wurde sowohl in den Mietwohnungsneubau investiert als auch in Instandhaltungen, um die Wertsteigerung des Wohnungsbestandes weiter voranzutreiben. Ebenso sind ein generationengerechtes bzw. barrierefreies Bauen im Zuge des demographischen Wandels, wichtige Bausteine unserer Geschäftspolitik.

2.4 AKTIVITÄTEN IM **NEUBAU.**

Die Schaffung von preisgedämpftem Wohnraum in guter und möglichst zentraler Lage wird zu einer immer größer werdenden Herausforderung, obwohl dies eigentlich zu den dringlichsten Aufgaben der Wohnungswirtschaft gehört.

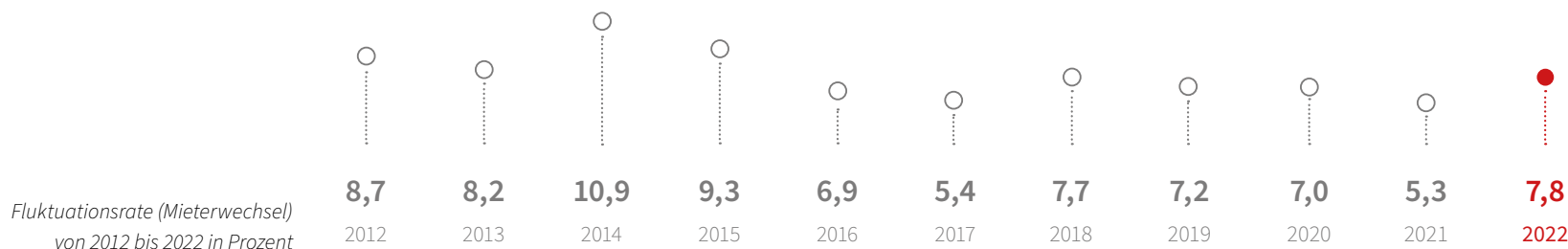
Auch deshalb was es umso wichtiger, dass sich die Städtische Baugesellschaft Oberkirch entschieden hat, im Quartier Adolf-Kolping-Straße eine Verdichtung der Bebauung mit der Neugestaltung sämtlicher Außenanlagen zu planen und umzusetzen. Der Neubau von 4 Mehrfamilienwohnhäusern mit je 9 Wohneinheiten entwickelt sich gemäß Bauzeitenplan gut.

Nachdem im Februar 2021 die Baugenehmigung für das Bauvorhaben erteilt wurde und der erste Spatenstich im Juni 2021 erfolgte, konnte das Haus Nr. 2, Adolf-Kolping-Straße 4 a zum 01.05.2022 und das Haus Nr. 1, Dorfhaldeweg 11 a zum 15.10.2022 von den Mieterinnen und Mietern bezogen werden. Das Haus Nr. 4, Adolf-Kolping-Straße 12 a wurde dann zum 01.04.2023 fertiggestellt und vermietet. Voraussichtlich kann das Haus Nr. 3, Adolf-Kolping-Straße 8 a dann zum 01.09.2023 bezogen werden. Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau liegt die Kaltmiete bei 7,10 €/m² Wohnfläche und somit 33%

unter der Neubaumiete von 10,60 €/m² Wohnfläche. Beim frei finanzierten Wohnraum beträgt die Miete 7,85 €/m² bzw. 7,95 €/m² Wohnfläche. Die Städtische Baugesellschaft liegt somit auch im freifinanzierten Mietwohnungsneubau deutlich unter den Neubaumieten in Oberkirch.

Für die rund 768 m² Wohnfläche wird mit Baukosten von 2.000.000 € je Gebäude gerechnet. Dies entspricht 2.500 €/m² Wohnfläche inklusive aller Kosten für die Neugestaltung der Außenanlagen, Entwässerungsarbeiten sowie die Erstellung der Carports und der erforderlichen Nebengebäude. Insgesamt sind Baukosten in Höhe von rund 3.868.000 € angefallen.

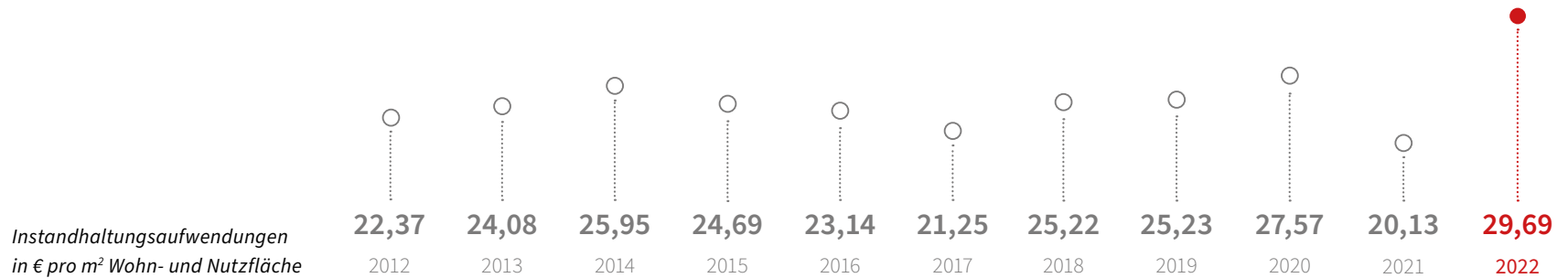
Die Planung für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten an der Fernacher Höhe wurde im Jahre 2022 weiter intensiviert und vorangetrieben. Hierbei ist vorgesehen im Keller eine Heizzentrale mit zwei Holzhackschnitzelkesseln zu integrieren, um auch die 4 Bestandsgebäude an der Fernacher Höhe ökologisch mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz aus der Region, anstatt mit Öl zu beheizen. Die Umstellung von Öl auf Biomasse wird durch einen Bafa-Zuschuss mit 45% der Kosten gefördert.





Wohnanlage Fernacher Höhe mit neuem Spielplatz





MODERNISIEREN. SANIEREN. INSTANDHALTEN.

2.5 GEBÄUDE IM BESTAND

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Ziel die Wohnungsbestände inklusive dem Wohnumfeld qualitativ zu erhalten oder aber zu verbessern weiterverfolgt. 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 mbH wieder erhebliche Mittel zur Verbesserung des Wohnungsbestandes investiert. Insgesamt wurden für die Instandhaltung rund 1.560.000 € 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.

Die Gebäude Adolf-Kolping-Straße 2/4 und 6/8 wurden an die Fernwärme der Stadtwerke Oberkirch angeschlossen. Die bisherigen Ölheizungen wurden stillgelegt und anschließend ausgebaut. Diese Baumaßnahme wird durch einen Bafa-Zuschuss gefördert.

Am Gebäude Renchener Straße 22 wurde die Fassade komplett saniert und mit einem neuen Anstrich versehen. Außerdem wurde das Dachgebälk und die Fensterläden gestrichen sowie teilweise neue Rollläden eingebaut. Am Gebäude Streßemannstraße 6 wurde die Außenfassade neu gestrichen und die Dachgauben saniert.

Im Geschäftsjahr 2022 konnten in insgesamt 11 Wohnungen Generalsanierungen durchgeführt werden. Neben der Bad- und Küchensanierung wurden auch gleichzeitig die Elektro-

installationen 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 rund 567.000 € an Instandhaltungsmitteln investiert. Die Jahresausschreibungen wurden mit den Handwerkern für anfallende Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen angepasst und fortgeschrieben. Dies wirkt sich für die Gesellschaft auch stabilisierend aus, bei den ständig steigenden Baupreisen.

2.6

VERWALTEN. BETREUEN.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Zu den Dienstleistungen im Geschäftsjahr 2022 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.



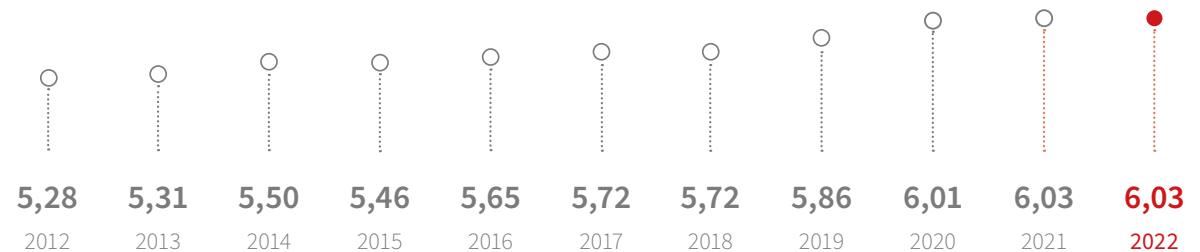
2.7

IMMOBILIEN IM BESTAND.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch bewirtschaftet zum Bilanzstichtag folgende Wohnungseinheiten und Grundbesitz:

- 694 Mietwohnungen
- 7 Gewerbeeinheiten
- 1 Gemeinschaftseinrichtung/Flüchtlingsunterkunft
- 256 Autogaragen/Stellplätze

Die Gesellschaft vermietet in 74 Gebäuden rd. 52.585 m² Wohn- und Gewerbefläche.



Mietpreisentwicklung von 2012 bis 2022 in €/m²



2.8

BLICKPUNKT VERMIETUNG.

Im Geschäftsjahr 2022 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 weiter eine starke Nachfrage an Bewerbern verzeichnet.

Die Städtische Baugesellschaft konnte mit den Gebäuden Adolf-Kolping-Str. 4 a und Dorfhaldeweg 11 a insgesamt 18 attraktive Neubauwohnungen zu Mieten von 7 bis 8 €/m² Wohnfläche auf dem Markt anbieten.

Die Vermietungen sind sowohl an Bestandsmieter der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch als auch an Alleinerziehende, Senioren, die auf Barrierefreiheit angewiesen sind, sowie an Personen mit Migrationshintergrund erfolgt. Auch über das Raumteiler Programm der Stadt Oberkirch wurden Vermietungen vorgenommen. In die Wohnungen sind auch einige junge Familien mit Kindern eingezogen.

Im Geschäftsjahr 2022 konnte bei den Mieterlösen aus der Hausbewirtschaftung für Wohn- und Gewerberäume, insbesondere auch aufgrund des erfolgten Neubezug der Anwesen Dorfhaldeweg 11 a und Adolf-Kolping-Straße 4 a, eine Steigerung um rund 98.219 € erreicht werden. Die Mietzahlungen werden von der Verwaltung laufend überwacht und es wird ein konsequentes Forderungsmanagement betrieben. Ebenso werden die Vorauszahlungen für die Mienebenkosten entsprechend angepasst. Dies wird aufgrund der extrem steigenden Energiekosten immer wichtiger.

Die freiwerdenden Wohnungen sind meist noch vor Ablauf der Kündigungsfrist vermietet. Die Mietausfälle durch Leerstand sind auf Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel zurückzuführen.

2022 betrug der Mietausfall durch Leerstand 33.166,75 € = 0,64 % der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr 19.124,86 € = 0,38 %).

Im Geschäftsjahr 2022 waren insgesamt 54 (Vorjahr: 36) Wohnungswechsel festzustellen. Hiervon sind 10 Wechsel innerhalb des Bestandes enthalten. Die Fluktuationsrate beträgt somit 7,78 %. (Vorjahr: 5,30 %). Die Fluktuationsrate ohne Wohnungstausch innerhalb der Gesellschaft beträgt 6,30 % (Vorjahr: 4,88 %).

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.

3.1 ERTRAG.

Für das Geschäftsjahr 2022 betragen die Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) auf 3.769.198, 67 € (Vorjahr: € 3.692.186,58 €). Die Sollmieten erhöhten sich durch die Neuvermietung der Gebäude Adolf-Kolping-Straße 4 a und Dorfhaldeweg 11 a sowie durch die Mieterwechsel bei Neuvermietungen in den Bestandsgebäuden nach erfolgten Modernisierungen.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich auf rd. 1.560.000 € (Vorjahr: rund 1.032.000 €). Somit hat die Gesellschaft das Vorjahresniveau deutlich übertroffen.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 264.478,28 € (Vorjahr: 667.032,54 €) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die hohe Instandhaltung geprägt.

Im Vergleich zur Planung für 2022 bei der mit einem Jahresüberschuss von 393.000 € gerechnet wurde, konnte dieses aufgrund von höheren Instandhaltungskosten nicht ganz erreicht werden.

Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.



3.2

KAPITAL. FINANZEN.

Die Kapitalstruktur ist insgesamt ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 42,85 % (Vorjahr: 46,38 %). Aufgrund der höheren Bilanzsumme liegt sie etwas unter dem Vorjahresniveau. Die Eigenkapitalrendite liegt aufgrund der höheren Investitionskosten bei 1,58 %. 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 die Neubaufinanzierungen erfolgten mehrere Darlehensabrufe in Höhe von rund 4.277.000 € bei der L-Bank.

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 und die Liquiditätslage ist zufriedenstellend. Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von etwa 1.047.000 € wurde noch Sondertilgungen in Höhe von rund 346.000 € vorgenommen.



3.3

INVEST.

Die wesentlichen Investitionen im Geschäftsjahr 2022 waren die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die vier Mehrfamilienwohnhäuser mit je 9 Wohnungen Adolf-Kolping-Straße 4 a, 8 a, 12 a und Dorfhaldeweg 11 a in Höhe von rund 5.116.600 €. Nach Fertigstellung der Objekte Dorfhaldeweg 11 a und Adolf-Kolping-Straße 4 a wurden Gebäude- und Grundstückskosten in Höhe von etwa 3.922.225 € auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

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 1.748,0 T€ (2.274,9 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -5.126,5 T€ (-1.656,1 T€) und Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 2.767,7 T€ (-98,2 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Änderung von Zahlungsmitteln in Höhe von -610,8 T€ (520,6 T€).

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. Es sind derzeit für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Die Finanzierung sämtlicher Neubaumaßnahmen sowie der Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr sind gesichert.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist solide und geordnet. Alle Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit und uneingeschränkt erfüllt werden.

3.5 VERMÖGEN.

Die Vermögensstruktur wird durch das Anlagevermögen bestimmt.

Der Vermögensaufbau

Vermögensaufbau	€	%
Anlagevermögen	36.887.789,10	94,59
Umlaufvermögen	2.109.738,47	5,41
	38.997.527,57	100,00

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 36.887.789,10 €. (Vorjahr: 32.831.409,23 €). Dies entspricht einem Anteil von 94,59 % (Vorjahr: 92,58 %) der Bilanzsumme.

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind auf die Fertigstellung der beiden Neubauten Dorfhaldeweg 11 und Adolf-Kolping-Straße 4 a zurückzuführen.

Die Anlagenintensität beträgt 94,59 % (Vorjahr: 92,58 %). Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und Fremdkapital langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen, Forderungen und den Flüssigen Mitteln zusammensetzt, wird zum 31.12.2022 mit 2.109.738,47€ (Vorjahr: 2.629.647,70 €) bilanziert.

Das Eigenkapital in Höhe von 16.710.,379,49€ (Vorjahr: 16.445.901,21€) der Gesellschaft beträgt 42,85 % (Vorjahr: 46,38 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Neuvalutierungen von Darlehen sind im Geschäftsjahr 2022 für die Neubaumaßnahmen in Höhe von rund

4.277.000 € angefallen. Die planmäßigen Tilgungen betragen rund 1.047.000 €. Hinzu kamen Sondertilgungen in Höhe von rund 346.000 €.

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 bezahlbaren Segment als positiv. Die gestiegenen Zinsen werden sich jedoch in Zukunft auch gerade bei Neubaufinanzierungen auf die Vermögenslage auswirken.

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	17,50
Rücklagen, Bilanzgewinn	9.884.379,49	25,35
	16.710.379,49	42,85
Rückstellungen	478.029,90	1,22
Verb. aus der Dauerfinanzierung	19.029.128,65	48,80
Andere Verbindlichkeiten	2.752.905,24	7,06
Rechnungsabgrenzungsposten	27.084,29	0,07
	22.287.148,08	57,15
Eigenkapital	16.710.379,49	42,85
Fremdkapital	22.287.148,08	57,15
	38.997.527,57	100,00

Der Erfolg unserer Gesellschaft beruht auch auf den Fähigkeiten und der hohen Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiter*innen.

Neben den Geschäftsführern Thomas Maier und Peter Bercher sind acht Vollzeit- und drei Teilzeitbeschäftigte angestellt. Die Mitarbeiter*innen nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

	2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität	0,98 %	2,23 %
Eigenkapitalrentabilität	1,58 %	4,06 %
Eigenkapitalquote	42,85 %	46,38 %
Ø Miete/m ² Wohnfläche	6,03 €	6,03 €
Fluktuationsquote	7,78 %	5,30 %
Instandhaltungskosten/m ² Wohnfläche	29,69 €	20,13 €
Cash-Flow nach DVFA/SG	1.340.565 €	1.932.532 €

LEISTUNGS INDIKATOREN. ^{3.6}

FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE

Blick in eine Neubauwohnung Adolf-Kolping-Straße 4 a.



4.1 PROGNOSE.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch wird sich auch zukünftig auf ihr Kerngeschäft, die Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum mit preisgedämpften Mieten weiterhin hoch sein wird. Hier werden sich auch die zurückgehenden Baufertigstellungen und die Nachfrage nach Wohnraum durch Geflüchtete bemerkbar machen. Auch wird sich die weiterhin recht hohe Inflationsrate auf sämtlichen Investitionskosten der Gesellschaft auswirken.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 250.000 € erwartet. Der Aufsichtsrat unserer Gesellschaft hat am 14. Februar 2023 den Wirtschafts- und Finanzplan 2023, einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2026 beschlossen.

Im Bereich des Wohnquartiers Fernacher Höhe ist der Neubau eines weiteren Mehrfamilienwohnhauses mit zehn Wohneinheiten im preisgedämpften Mietpreissegment ge-

plant. In diesem Zuge wird auch eine Biomasseheizungsanlage mit Holzackschnitzeln verwirklicht, um sowohl den Neubau als auch die 4 Bestandswohngebäude mit regenerativen Energien aus der Region zu versorgen. Für dieses Neubauprojekt liegt der Gesellschaft für den Neubau der Holzackschnitzelzentrale und die Umstellung von Öl auf Biomasse ein genehmigter 45 %-Bafa-Zuschuss vor.

Alle weiteren Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind aufgrund der Zinswende, der immer weiter fortschreitenden Baukostensteigerungen und der insgesamt massiv geänderten Rahmenbedingungen zu prüfen. Ohne die Verbesserung der Rahmenbedingungen durch die Neuauflage von Förderungsmöglichkeiten wird es für unsere Gesellschaft noch viel schwieriger werden, überhaupt neuen Wohnraum zu schaffen. Gerade im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Quartiers „Wohnen am Hesselbach“ wird dies besonders wichtig sein.

Weiter hat sich die Gesellschaft in Zukunft auch mit der Wärmeversorgung und Beheizung der Bestandsimmobilien als herausragendes Thema zu beschäftigen. Hier werden die Vorgaben der staatlichen Maßnahmen auf dem Weg der Klimaneutralität stark die weiteren Entwicklungen beeinflussen.

Das Ziel unseres Unternehmens ist es, auch in den kommenden Geschäftsjahren positive Ergebnisse zu erzielen und den Wohnungsbestand nachhaltig und möglichst klimaneutral weiterzuentwickeln. Hierfür wird es auch erforderlich sein, die Mieten sozial und moderat im gesamten Wohnungsbestand anzupassen.

Charles-de-Gaulle-Straße 2, 4 und 6





RISIKEN.^{4.2}

Die Wohnungswirtschaft und auch unser Unternehmen ist immer gewissen Risiken ausgesetzt, wobei inzwischen davon ausgegangen werden kann, dass die Risiken durch die Corona-Pandemie nicht mehr unmittelbar bestehen. Die Lieferkettenunterbrechungen und die Lieferengpässe, welche auch durch die Pandemie verursacht wurden, haben insgesamt zu deutlichen Preissteigerungen geführt, die durch den Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden. Insbesondere bei den Baupreisen und den Energiekosten sind seit Kriegsbeginn extreme Steigerungen festzustellen, die sicherlich auch Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Lage haben werden. Die steigenden Zinsen werden die Risiken noch deutlich erhöhen bis hin dazu, dass geplante Bauprojekte nicht verwirklicht werden und Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgeschoben werden. Die dann fehlenden Neubauwohnungen verschlechtern dann nochmals die Situation am Mietwohnungsmarkt und es wird für eine freie Wohnung noch mehr Interessenten geben.

Die stark gestiegenen Energiekosten sind seit Anfang des Jahres 2023 zwar wieder etwas rückläufig, liegen aber dennoch immer noch deutlich über den Preisen vor Beginn des Ukraine Krieges. Somit müssen sich die Mieter auf weiter steigende Betriebs- und Heizkosten einstellen. Bei den Gaszentralheizungen profitieren die Mieter noch von günstigen Gaspreisen, welche sich die Städtische Baugesellschaft durch langfristige Verträge bis Ende 2023 gesichert hat. Dennoch haben wir zur Risikominimierung alle Mieter angeschrieben und vorgeschlagen, die Vorauszahlungen für die Heizkosten zu erhöhen, was auch ein großer Anteil der Mieter angenommen hat. Bei den Anschlussverträgen bei den Energiekosten, ist aber von einem deutlich höheren Preisniveau auszugehen.

Auch die enormen Herausforderungen zur Umsetzung der Energiewende bis hin zur Klimaneutralität, welche in Baden-Württemberg bis zum Jahr 2040 gestemmt werden soll, wird viele Anstrengungen und hohe Kosten verursachen. Diese Investitionen sind aus den Überschüssen der Hausbewirtschaftung zu leisten. Die weitere Entwicklung in diesem Bereich, hängt auch von der Gestaltung staatlicher Förderprogramme und geänderten Rahmenbedingungen ab.

Die Durchführbarkeit und Umsetzung von zukünftigen Baumaßnahmen ist auch abhängig von der weiteren Zinsentwicklung. Bei den Darlehenslaufzeiten wird auf unterschiedliche Laufzeiten geachtet, um das Zinsrisiko bei Anschlussfinanzierungen zu minimieren.

Das bestehende Risikomanagementsystem entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße der Gesellschaft. Die wesentlichen Kennzahlen der Wohnungswirtschaft werden zeitnah und regelmäßig beobachtet und geprüft. 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.

EINE INVESTITION
IN WISSEN

**BRINGT IMMER NOCH
DIE BESTEN ZINSEN.**

Benjamin Franklin

SOLAR.

Beteiligung an der PHOTOVOLTAIK IM RENCHTAL für die der regenerative Stromgewinnung durch die RENCHTAL BÜRGERENERGIE GmbH.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch hat sich im Geschäftsjahr 2022 dazu entschlossen, sich über die RENCHTAL BÜRGERENERGIE, einer 100 % Tochter der Stadtwerke Oberkirch, an der PV-Freiflächenanlage in Oberkirch-Ödsbach zu beteiligen. Diese Anlage hat eine Leistung von 2,15 Megawatt und erzeugt regionale Ökoenergie für ca. 800 Haushalte. Neben der Vermietung von Dachflächen an die RENCHTAL BÜRGERENERGIE ist dies eine weitere Beteiligung der Gesellschaft zur Stärkung der regionalen ökologischen Energieerzeugung, um noch nachhaltiger aufgestellt zu sein.



MOBIL.

Neubau einer Mobilitätsstation im Bereich Adolf-Kolping-Straße/Dorfhaldeweg.

In Zusammenarbeit mit der Stadt Oberkirch soll im Bereich der Adolf-Kolping-Straße/Dorfhaldeweg eine Mobilitätsstation errichtet werden. Für die Anwohner besteht dann die Möglichkeit sich ein Elektrofahrzeug, E-Bikes oder ein E-Bike-Lastenfahrrad zu buchen und z. B. für Einkäufe usw. zu nutzen. Durch die Umsetzung der Mobilitätsstation in diesem verdichteten Wohnquartier ist es möglich als Alternative anstatt eines eigenen zweiten PKW's, ein E-Fahrzeug zu nutzen oder auch größere Strecken mit dem E-Bike zurückzulegen. Die gemeinsame Nutzung der Station führt auch zu mehr Nachhaltigkeit im Wohnquartier.

EFFIZIENT.

Modernisierung des Anwesens Appenweierer Straße 29 auf KFW-55-STANDARD EE.

Das Anwesen Appenweierer Straße 29 mit 17 Wohneinheiten wird durch eine komplette energetische Modernisierung auf KFW-55-Standard (EE) gehoben. Eine Pellets-Heizung der neuesten Generation ersetzt die alte Gas-Heizung, neue Fenster und ein Vollwärmeschutz aus Mineralwolle sorgen dafür, dass der Energiebedarf des Gebäudes um nahezu 50 % sinkt. Zum ersten Mal hat sich die Gesellschaft dafür entschieden, anstelle einer herkömmlichen PV-Anlage das Dach mit Solarmodulen auszustatten, die neben den glatten Dachziegeln in das Dach integriert werden. Durch diese integrierten Solarmodule werden ca. 10 kWp an Leistung erzeugt. Diese nachhaltigen Investitionen kommen vor allem unseren Mieterinnen und Mietern zugute, da hier bei den Heiz- und Betriebskosten erheblich gespart werden kann. Aber auch die CO₂-Bilanz des Gebäudes verbessert sich erheblich.



4.4 CHANCEN.

Wir halten die Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt weiterhin für groß und sie wird sich durch die anhaltenden Krisen wie der Ukraine-Krieg und die Energie- und Baukostensteigerungen noch weiter 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 preisgedämpften Segment ist in unserer Region und auf dem für unsere Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Mit der Fertigstellung der 4 Mehrfamilienhäuser an der Adolf-Kolping-Straße/Dorfhaldeweg im Jahre 2023 mit insgesamt 36 Wohneinheiten gelingt es der Städtischen Baugesellschaft gerade in diesem Bereich Neubauwohnungen am Markt zu platzieren. Zum Berichtszeitpunkt sind bis auf zwei Dreizimmerwohnungen alle Wohnungen vermietet oder reserviert. Hier wurde von der Gesellschaft die Chance genutzt ihren Wohnungsbestand zu vergrößern und in Oberkirch attraktive Mietwohnungen zu schaffen.

Durch den geplanten Neubau eines weiteren Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten im Quartier an der Fernacher Höhe sollen weitere preisgedämpfte Mietwohnungen erstellt werden. Hier wird die Gesellschaft ein neues Gesamtkonzept als Quartierlösung umsetzen, welche die Themen Schaffung von weiteren Wohnraum, Stellplätze und Aufbau einer Nahwärmeversorgung mit der Beheizung von Biomasse auch für

die vier Bestandsgebäude. Hier besteht für die Städtische Baugesellschaft somit die Chance auch unter schwierigeren Rahmenbedingungen weiteren Wohnraum zu schaffen und durch ein eigenes Nachwärmekonzept und den Ausbau der Ölheizungen eine große Menge CO₂ einzusparen. Für die Mieter werden sich diese Investitionen auch auszahlen, so dass die Heizkosten ebenso bezahlbar bleiben.

Mit einer Eigenkapitalquote von 42,85 % ist unsere Gesellschaft komfortabel ausgestattet, was bei Neufinanzierungen genutzt werden kann. Risikoreiche Finanzinstrumente wurden bisher und werden auch zukünftig nicht eingesetzt. Derivate oder ähnliche Finanzierungsinstrumente werden bei der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch ebenso nicht eingesetzt. Durch ein konsequentes Forderungsmanagement und effizientes Mahnwesen sind Forderungsausfälle die Ausnahme.

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, 13. Juni 2023



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 2022 wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführung. In zwei gemeinsamen Sitzungen wurden alle wirtschaftlichen, finanziellen und organisatorischen Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Neben den laufenden Überwachungs- und Prüfungsaufgaben betrafen diese insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 sowie Neubau-, Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen und Finanzierungsfragen.

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

Für den Jahresabschluss 2022 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 11. Oktober 2023 den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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	26.500,00 €
Zuführung zu den Gewinnrücklagen	237.978,28 €
Gesamt	264.478,28 €

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für das Geleistete und das gute Ergebnis im Geschäftsjahr 2022.

Oberkirch, 11. Oktober 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Gregor Bühler
Oberbürgermeister

5.2 BILANZ. ZUM 31.12.2022 · AKTIVSEITE

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

	2022	2021
	€	€
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.070.100,68	27.125.981,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.870.892,55	2.984.826,55
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	638.123,17	638.123,17
4. Technische Anlagen und Maschinen	40.656,00	45.527,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.008,00	170.267,00
6. Anlagen im Bau	3.031.248,89	1.695.856,43
7. Bauvorbereitungskosten	99.359,81	170.427,51
	<u>36.887.389,10</u>	

II. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen		400,00	400,00
-------------------------	--	--------	--------

Anlagevermögen insgesamt

36.887.789,10 **32.831.409,23**

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen	1.218.973,34		1.266.722,81
2. Andere Vorräte	178.070,13	1.397.043,47	114.718,82
	<u>1.397.043,47</u>		

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	7.662,20		4.273,39
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	93.616,84		44.984,35
3. Sonstige Vermögensgegenstände	84.605,29	185.884,33	61.383,20
	<u>185.884,33</u>		

III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		526.810,67	1.137.565,13
---	--	------------	--------------

Bilanzsumme

38.997.527,57 **35.461.056,93**

BILANZ.

ZUM 31.12.2022 · PASSIVSEITE

	22 zweitausend		21 zweitausend	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		6.826.000,00		6.826.000,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.151.900,00			1.125.400,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:				
26.500,00 €				
Vorjahr 66.800,00 €				
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>8.494.501,21</u>	<u>9.646.401,21</u>	<u>7.894.268,67</u>	
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	264.478,28			667.032,54
2. Einstellungen in Rücklagen	<u>26.500,00</u>	<u>237.978,28</u>	<u>66.800,00</u>	
Eigenkapital insgesamt		<u>16.445.901,21</u>		<u>16.445.901,21</u>
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	34.700,00			34.700,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>443.329,90</u>	<u>478.029,90</u>	<u>296.501,95</u>	
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.773.978,65			14.833.885,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.255.150,00			1.310.326,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.409.880,27			1.325.431,33
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	787.531,63			741.133,47
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	542.923,66			432.677,59
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>12.569,68</u>	<u>21.782.033,89</u>	<u>11.653,61</u>	
davon aus Steuern:				
12.569,68 €				
Vorjahr 11.653,61 €				
D. Rechnungsabgrenzungsposten		27.084,29		28.846,39
Bilanzsumme		<u>38.997.527,57</u>		<u>35.461.056,93</u>

5.3 GEWINNE UND VERLUSTE. VOM 01.01. BIS 31.12.2022

	22 zweitausend		21 zweitausend
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.158.346,31		5.041.083,30
b) aus Betreuungstätigkeit	33.673,84		32.713,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>70.693,93</u>	5.262.714,08	<u>50.398,23</u>
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-47.749,47	69.775,55
3. Sonstige betriebliche Erträge		28.650,31	171.625,09
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.721.934,02</u>	<u>2.201.417,20</u>
5. Rohergebnis		2.521.680,90	3.164.178,81
6. Personalaufwand			
a) Löhne	605.174,74		593.983,25
b) Soziale Abgaben	<u>185.603,50</u>	790.778,24	<u>187.596,89</u>
davon für Altersversorgung:			
52.469,08 €			
Vorjahr 54.921,25 €			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.070.247,10	1.265.498,81
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		194.341,14	216.855,99
Übertrag:		466.314,42	900.243,87

	22 zweitausend	21 zweitausend
	€	€
Übertrag:	466.314,42	900.243,87
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	4,80	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge darin enthalten negative Zinsen 2.404,84 € (918,53 €)	-1.840,20	-2.404,84
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	116.205,37	123.543,90
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,62	27.910,58
13. Ergebnis nach Steuern	348.273,03	746.384,55
14. Sonstige Steuern	83.794,75	79.352,01
15. Jahresüberschuss	264.478,28	667.032,54
16. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	26.500,00	66.800,00
17. Bilanzgewinn	237.978,28	600.232,54

ANHANG.

Anhang zum Jahresabschluss 2022 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 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 % – 10 % linear
Geschäftsgebäude	3 % bzw. 4 % linear
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7 % – 30 % linear
Technische Anlagen	5 % – 10 % linear

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

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. 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.

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 1.218.973,34 € (Vorjahr 1.266.722,81 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten.

Forderungen

38.605,23 €
Vorjahr 4.918,65 €

466.219,06 €
Vorjahr 1.073.613,28 €

Ausweis unter Bilanzposition

Forderungen aus
Lieferungen und Leistungen

Flüssige Mittel

Verbindlichkeiten

3.014.288,89 €
Vorjahr 3.699.261,43 €

1.255.150,00 €
Vorjahr 1.310.326,00 €

3.162,00 €
Vorjahr 3.828,00 €

Ausweis unter Bilanzposition

Verbindlichkeiten gegenüber
Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber
anderen Kreditgebern

Verbindlichkeiten aus
Lieferungen und Leistungen

4. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber den Stadtwerken Oberkirch 0,00 € (Vorjahr: 30.346,05 €), bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 6.042,62 € (Vorjahr: 0,00 €) enthalten.

5. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:
Sonstige Vermögensgegenstände
62.835,15 € (Vorjahr: 61.074,91 €)

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	290.000,00 €
Urlaub	32.041,04 €
Prüfungskosten	27.000,00 €

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Das im Aufwand des Geschäftsjahres enthaltene Nettohonorar des Abschlussprüfers beträgt 24,3 T€ sowie für sonstige Beratungsleistungen 14,5 T€.
2. In den Zinserträgen sind negative Guthabenzinsen von 1.865,20 € (Vorjahr 2.404,84 €) enthalten.





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. Aus dem Bau der beiden Mehrfamilienhäuser bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Bauaufträgen in Höhe von 1.402 T € (Vorjahr: T€ 2.357).
4. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats: 2.310,00 €
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer*innen betrug:

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


Das Stammkapital der Gesellschafter ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.


E. Weitere Angaben

1. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 237.978,28 € der freien Rücklage zuzuführen und zur Finanzierung von Modernisierungen zu verwenden.

Oberkirch, 13. Juni 2023

Die Geschäftsführung


gez. Thomas Maier


gez. Peter Bercher



BESTÄTIGUNG.

Der Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum vom 8. September 2023 erteilt. Es wurde festgestellt, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

DIE ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführung

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Matthias Braun, Oberbürgermeister bis 28.02.2023
(Aufsichtsratsvorsitzender)
Gregor Bühler, Oberbürgermeister ab 01.03.2023
(Aufsichtsratsvorsitzender)
Michael Braun, Bankkaufmann
(stellv. Vorsitzender)

Helmut Becker, Sparkassendirektor bis 30.11.2022
Wolfgang Ducksch, Holzbildhauermeister
Karl Gieringer, Landwirtschaftsmeister
Frank Lendowski, Vorstandsmitglied
Karlheinz Menzel, Gärtnermeister
Jürgen Riexinger, Sparkassendirektor ab 01.12.2022
Eveline Seeberger, Apothekerin
Frank Spengler, Kämmerer
Georg Wolf, Landwirtschaftsmeister
Rudolf Hans Zillgith, Industriekaufmann
Stephan Zillgith, Geschäftsführer

Gesellschafter

Stadt Oberkirch
Sparkasse Offenburg/Ortenau
Koehler Paper SE

ANLAGEVERMÖGEN.

ENTWICKLUNG 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 1.1.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert zum 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.455,15				28.455,15	28.455,15	0,00				28.455,15		0,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.618.523,31		12.688,26	3.852.263,29	54.458.098,34	23.492.541,74	908.144,18	12.688,26			24.387.997,66	27.125.981,57	30.070.100,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.417.240,77				3.417.240,77	432.414,22	113.934,00				546.348,22	2.984.826,55	2.870.892,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	638.123,17				638.123,17	0,00						638.123,17	638.123,17
Technische Anlagen und Maschinen	177.583,19				177.583,19	132.056,19	4.871,00				136.927,19	45.527,00	40.656,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	721.170,25	10.038,92	11.980,76		719.228,41	550.903,25	43.297,92	11.980,76			582.220,41	170.267,00	137.008,00
Anlagen im Bau	1.695.856,43	5.098.638,30		-3.763.245,84	3.031.248,89	0,00						1.695.856,43	3.031.248,89
Bauvorbereitungskosten	170.427,51	17.949,75		-89.017,45	99.359,81	0,00						170.427,51	99.359,81
	57.438.924,63	5.126.626,97	24.669,02	0,00	62.540.882,58	24.607.915,40	1.070.247,10	24.669,02			25.653.493,48	32.831.009,23	36.887.389,10
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	57.467.779,78	5.126.626,97	24.669,02	0,00	62.569.737,73	24.636.370,55	1.070.247,10	24.669,02			25.681.948,63	32.831.409,23	36.887.789,10

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.773.978,65 14.833.885,38	1.090.607,52 1.375.169,28	4.514.247,64 4.067.293,33	12.169.123,49 9.391.422,77	16.505.874,51 13.056.240,37	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.255.150,00 1.310.326,00	55.176,00 55.176,00	220.704,00 220.704,00	979.270,00 1.034.446,00		
Erhaltene Anzahlungen	1.409.880,27 1.325.431,33	1.409.880,27 * 1.325.431,33 *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	787.531,63 741.133,47	787.531,63 741.133,47				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	542.923,66 432.677,59	542.923,66 432.677,59				
Sonstige Verbindlichkeiten	12.569,68 11.653,61	12.569,68 11.653,61				
Gesamtbetrag	21.782.033,89 18.655.107,38	3.898.688,76 3.941.241,28	4.734.951,64 4.287.997,33	13.148.393,49 10.425.868,77	16.505.874,51 13.056.240,37	

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

**GESCHÄFTSBERICHT
ZWEITAUSEND**

22

STÄDTISCHE BAUGESELLSCHAFT OBERKIRCH

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