

STÄDTISCHE BAUGESELLSCHAFT OBERKIRCH

GESCHÄFTSBERICHT
ZWEITAUSEND



**WAS WIR
HEUTE TUN**

**ENTSCHEIDET
DARÜBER, WIE DIE
WELT VON MORGEN
AUSSIEHT.**

Marie von Ebner-Eschenbach

GESCHÄFTSBERICHT ZWEITAUSEND 21

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.

	21 zweitausend	20 zweitausend
Anlagevermögen	32,831 Mio €	32,296 Mio €
Umlaufvermögen	2,630 Mio. €	2,183 Mio. €
Bilanzsumme	34,461 Mio. €	34,479 Mio. €
Eigenkapital	16,446 Mio. €	15,779 Mio. €
Eigenkapitalquote	46,38 %	45,76 %
Fremdkapital	16,144 Mio. €	18,366 Mio. €
Jahresüberschuss	0,667 Mio. €	0,370 Mio. €
Instandhaltungsmaßnahmen	1,032 Mio. €	1,435 Mio. €
Mietwohnungsbestand	677 Einheiten	679 Einheiten
Verwaltete Eigentumseinheiten (inkl. Garagen)	230 Einheiten	230 Einheiten
Vermietete Garagen/Stellplätze	306 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	1.223 Einheiten	1.251 Einheiten



1220

verwaltete Einheiten insgesamt.



9

vollzeitbeschäftigte
Mitarbeiter*innen,
3 Teilzeitbeschäftigte.

€
6,03

Euro bezahlten Mieter*innen
pro m² im Jahr 2021 bei der
Städtischen Baugesellschaft
Oberkirch.

1963

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



**FAIR WOHNEN.
FAIR MIETEN.**

5,3 %

Fluktuationsrate bzw.
wenig Wechsel der Mieter*innen.

677

im Jahr 2021 vermietete
Wohnungen in der Kernstadt
Oberkirch sowie in den Ortsteilen
Zusenhofen, Stadelhofen, Nußbach
und Hesselbach.

20,13

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





Foto: ©Hubert Grimmig

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

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im ersten Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wurde nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremste. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkten sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im zweiten Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen, ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmerer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich, neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020, zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10-jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

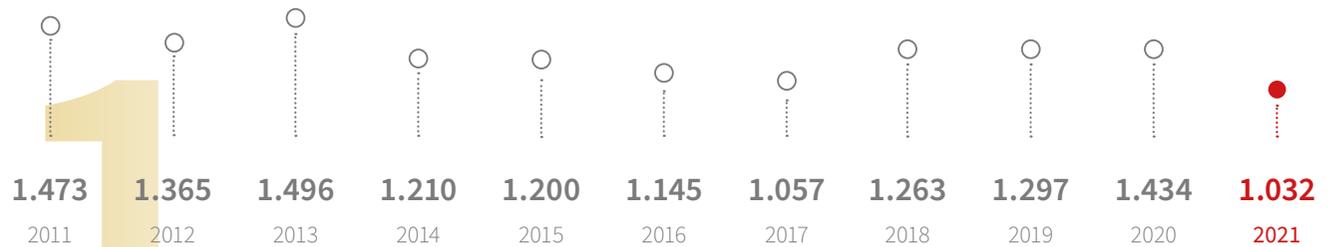
In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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.

2.2 DAS GESCHÄFTSJAHR

ZWEI TAUS END

2



Die Grafik zeigt Investitionen: Instandhaltung und Modernisierung von 2011 bis 2021 in Tausend Euro

Es wurde sowohl in den Mietwohnungsneubau investiert als auch in 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 demografischen Wandels sind wichtige Bausteine unserer Geschäftspolitik.

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.

2.3 WOHNUNGSMARKT IN OBERKIRCH

WOHNEN.

2.4 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. Aufgrund stetig steigender Bau- und Grundstückspreise wird das Erreichen dieses Ziels für unsere Gesellschaft immer mehr zu einer größeren Herausforderung.

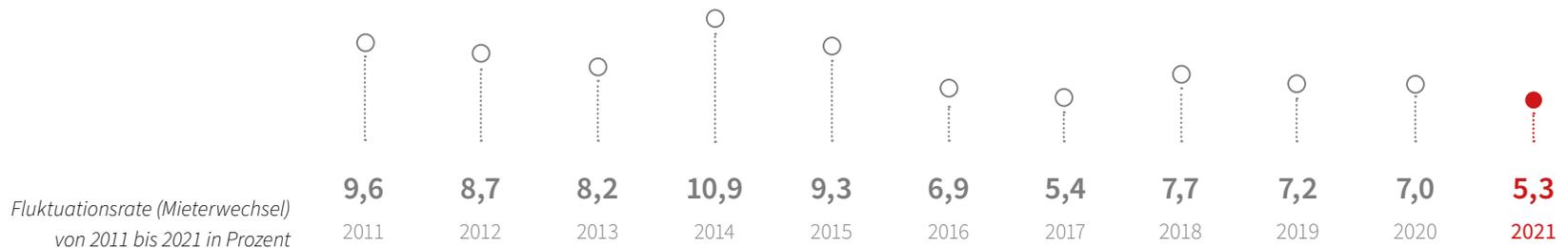
Nachdem im Februar 2021 die Baugenehmigung für den Neubau von vier Mehrfamilienwohnhäusern mit je neun Einheiten an der Adolf-Kolping-Straße erteilt wurde, startete der Bau von Haus Nr. 2 mit dem symbolischen Spatenstich am 24.06.2021. Im Geschäftsjahr 2021 wurden für die Neubaumaßnahmen Adolf-Kolping-Straße 4 a und Dorfhaldeweg 11 a rund 1.642.000,- € investiert. Für den öffentlich geförderten Neubau Adolf-Kolping-Straße 4 a wurde mit einer Miete in Höhe von 7,10 €/m² Wohnfläche kalkuliert. Diese liegt somit 33 % unter der vergleichbaren Neubaumiete in Oberkirch.

Zum Berichtszeitpunkt sind nahezu alle Wohnungen in dem Anwesen vermietet. Im frei finanzierten Neubau am Dorfhaldeweg

11 a liegt die Miete bei 7,85 €/m² Wohnfläche und somit auch noch deutlich unterhalb des privaten Mietwohnungsmarktes. Alle Wohnungen werden barrierefrei und nach dem hohen KfW-Standard 55 gebaut. Zum Berichtszeitpunkt sind die meisten Bauaufträge auch für den zweiten Bauabschnitt an die Handwerker vergeben. Somit ist die Preissicherheit gewährleistet. Die komplette Baumaßnahme ist über die L-Bank durchfinanziert und über KfW-Zuschüsse refinanziert.

Für die Gebäude Fernacher Höhe 7 – 19 wurden neue Müllhäuser und für das Gebäude Waldweg 12 ein neues Lagergebäude erstellt. Die Kosten belaufen sich auf rd. 55.000,- €.

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



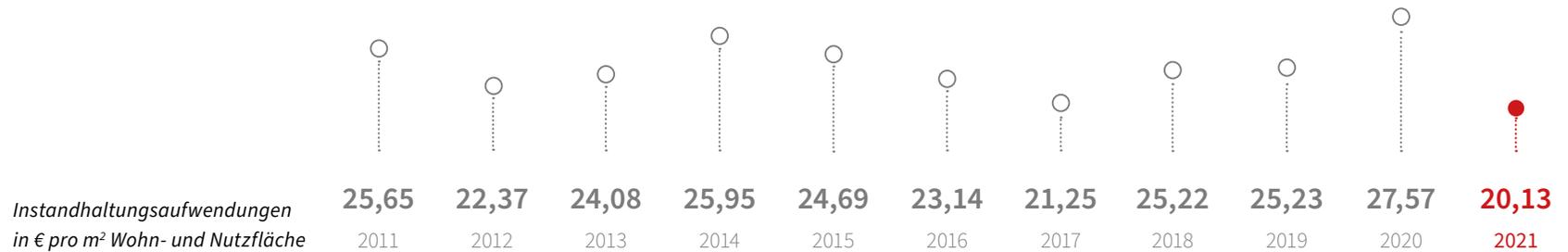


Erster Spatenstich im Juni 2021 in der Adolf-Kolping-Straße

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch baut in den kommenden zwei Jahren vier Häuser mit 36 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit je 75 bis 90 Quadratmetern Wohnfläche. „Günstigen Wohnraum brauchen wir ganz besonders“, sagte OB Matthias Braun und sprach weiter von einem „Geniestreich“. Als Bauplatz nutzt die Baugesellschaft nämlich die Außenanlagen der eigenen schon bestehenden, frisch sanierten Wohnblöcke. Der Oberbürgermeister war schon oft bei Gratulationsbesuchen vor Ort. „Auf die Idee, hier etwas zu realisieren, bin ich nicht gekommen.“ Die fünfstöckigen, barrierefrei erschlossenen Neubauten verfügen über denselben Grundriss – aus Kostengründen. Sie sind nicht unterkellert, haben dafür unter dem Dach Speicherabteile und eine Wohnung. „Es wird immer schwerer, bezahlbaren Wohnungen zu schaffen“, sagte der heutige Geschäftsführer Thomas Maier. „Hier bekommen wir es hin.“ Es gehe nur durch innovative Lösungen“, ergänzte Braun. Dazu gehört in diesem Fall ein Anschluss ans Nahwärmenetz der Stadtwerke, das künftig mit Biogas noch nachhaltiger beheizt werden soll.

Wirtschaftliches und qualitatives Bauen durch gleiche Grundrisse, wenige Nebenflächen und die Wiederholung der Baukörper. In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Oberkirch wird für die neuen Gebäude das Nahwärmenetz mit der Heizzentrale im Quartier „Heimkehrerstraße/Waldweg“ genutzt. Darüber hinaus werden die Dachflächen mit einer Solaranlage der Bürgerenergie Renchtal GmbH ausgestattet, und die Carports erhalten teilweise eine Elektrolade-Infrastruktur für E-Fahrzeuge.





MODERNISIEREN. SANIEREN. INSTANDHALTEN.

2.5 GEBÄUDE IM BESTAND

Im Geschäftsjahr 2021 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 Oberkirch wieder erhebliche Mittel zur Verbesserung des Wohnungsbestandes investiert. Insgesamt wurden für die Instandhaltung rund 1.032.000,- € investiert. Die Instandhaltungen und Modernisierungen sichern die Ertragskraft unserer Gesellschaft.

An den Gebäuden Butschbacher Straße 50 – 56 wurden die Außenanlagen mit viel Grün und der Pflanzung von mehreren neuen Bäumen endgültig fertiggestellt. Im Gebäude Stadtgartenstraße 1 wurden die Fluchtwege neu ertüchtigt und eine neue Beleuchtung eingebaut. Am Gebäude Stresemannstraße 4 wurde die Außenfassade neu gestrichen und die Dachgaupen wurden saniert. Im Gebäude Zum Schwarzhof 4/6 wurden neue Wohnungseingangstüren eingebaut.

Im Geschäftsjahr 2021 konnten in insgesamt 15 Wohnungen Generalsanierungen durchgeführt werden. Neben der Bad- und Küchensanierung wurden auch gleichzeitig die Elektroinstallationen erneuert. Bei Badsanierungen wird darauf geachtet, falls es die Wohnungsgrundrisse zulassen, dass möglichst bodenebene Duschen eingebaut werden.

In weiteren Wohnungen wurden teilweise Bad- und Küchensanierungen sowie der Austausch von Bodenbelägen vorgenommen. Hierfür wurden insgesamt rd. 340.000,- € an Instandhaltungsmitteln investiert. Im Geschäftsjahr 2021 wurden mit verschiedenen Handwerkern in Jahresausschreibungen feste Preise für ständig anfallende Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vereinbart. Dies wirkte sich für die Gesellschaft auch stabilisierend bei den ständig steigenden Baupreisen aus.

2.6

VERWALTEN. BETREUEN.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Zu den Dienstleistungen im Geschäftsjahr 2021 gehörte die Verwaltung von sechs Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 181 Eigentumswohnungen (davon 17 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft) bzw. gewerblichen Einheiten und 49 Garagen. Bei den insgesamt 230 verwalteten Einheiten wurde die Verwaltung des Wohnungseigentums nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes ordnungsgemäß durchgeführt. Bei Neubestellungen der Verwaltungstätigkeit werden die Verwaltergebühren geprüft und entsprechend dem Marktniveau angepasst.



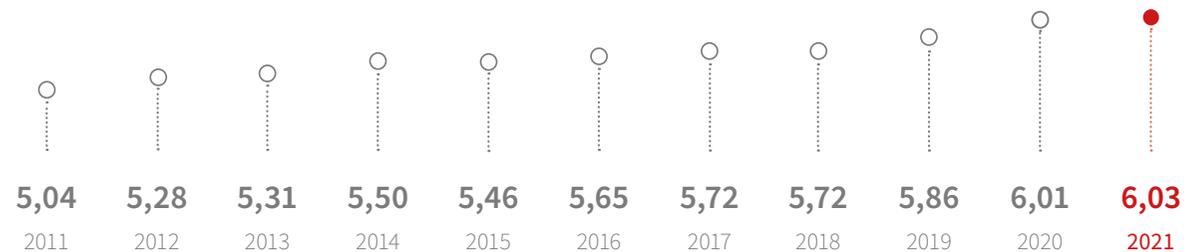
2.7

IMMOBILIEN IM BESTAND.

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

- 677 Mietwohnungen
- 7 Gewerbeeinheiten
- 1 Gemeinschaftseinrichtung/Flüchtlingsunterkunft
- 306 Autogaragen/Stellplätze

Die Gesellschaft vermietet in 72 Gebäuden rd. 52.000 m² Wohn- und Gewerbefläche.



Mietpreisentwicklung von 2011 bis 2021 in €/m²



2.8

BLICKPUNKT VERMIETUNG.

Im Geschäftsjahr 2021 ist die Vermietungssituation weiterhin als gut zu bezeichnen. Somit kann von einer konstanten Wohnungsnachfrage gesprochen werden. Insbesondere im Bereich der preisgünstigen und bezahlbaren Mieten wird bei unserer Gesellschaft weiter eine starke Nachfrage an Bewerber*innen verzeichnet.

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

Im Geschäftsjahr 2021 konnte bei den Mieterlösen aus der Hausbewirtschaftung für Wohn- und Gewerberäume eine Steigerung um rund 45.000,- € erreicht werden. Die Mietzahlungen werden von der Verwaltung laufend überwacht, und es wird ein konsequentes Forderungsmanagement betrieben. Ebenso werden die Vorauszahlungen für die Mietnebenkosten entsprechend angepasst. Dies wird aufgrund der extrem steigenden Energiekosten immer wichtiger.

Die frei werdenden Wohnungen sind meist noch vor Ablauf der Kündigungsfrist vermietet. Die Mietausfälle durch Leerstand sind auf Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel zurückzuführen. 2021 betrug der Mietausfall durch Leerstand 19.124,86 € = 0,38 % der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr 27.134,85 € = 0,74 %).

Im Geschäftsjahr 2021 waren insgesamt 36 (Vorjahr: 47) Wohnungswechsel festzustellen. Hierin sind Wechsel innerhalb des Bestandes enthalten. Die Fluktuationsrate ist somit konstant niedrig und beträgt 5,30 %. (Vorjahr: 6,92 %). Die Fluktuationsrate ohne Wohnungstausch innerhalb der Gesellschaft beträgt 4,88 % (Vorjahr: 4,42 %).

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.

Für das Jahr 2023 wurde vom Aufsichtsrat eine allgemeine Mieterhöhung über den Wohnungsbestand in Höhe von ca. 5 % beschlossen. Trotz der geplanten Mieterhöhung liegen die Mieten der Gesellschaft sehr deutlich unterhalb des privaten Mietniveaus.

3.1 ERTRAG.

Für das Geschäftsjahr 2021 betragen die Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) 3.692.186,58 € (Vorjahr: € 3.655.156,59 €). Die Sollmieten erhöhten sich nach Mieterwechsel bei Neuvermietung und nach Abschluss von Wohnungsmodernisierungen.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr 2021 belaufen sich auf rd. 1.032.000,- € (Vorjahr: 1.434.500,- €). Somit wurde das Vorjahresniveau nicht ganz erreicht.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 667.032,54 € (Vorjahr: 370.962,56 €) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Auch der Verkauf des Bestandsgebäudes Ortenaustraße 47 in Oberkirch-Stadelhofen hat sich positiv auf das Jahresergebnis ausgewirkt.

Im Vergleich zur Planung für 2021, bei der mit einem Jahresüberschuss von 335.000,- € gerechnet wurde, konnte das Jahresergebnis übertroffen werden.

Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

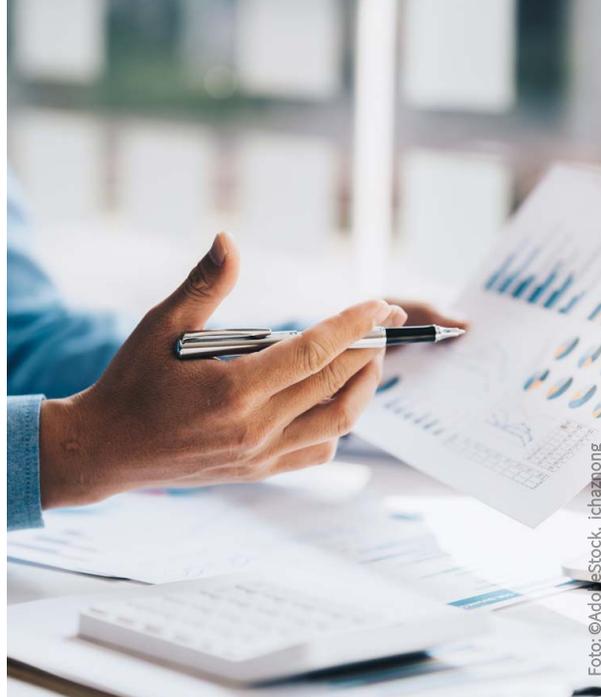


3.2

KAPITAL. FINANZEN.

Die Kapitalstruktur ist insgesamt ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 46,38 % (Vorjahr: 45,76 %) und erhöhte sich somit um 0,62 % Punkte. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,06 % 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 Jahren, gesichert. Für die Neubaufinanzierungen erfolgte ein Darlehensabruf in Höhe von 1.391.000,- € 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 rd. 1.000.000,- € wurde noch eine Sondertilgung in Höhe von rd. 302.000,- € vorgenommen.



3.3

INVEST.

Die wesentlichen Investitionen betreffen die Neubauvorhaben. Wichtige Investitionen im Geschäftsjahr 2021 waren die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit je neun Wohnungen am Dorfhaldeweg 11 a und an der Adolf-Kolping-Straße 4 a in Höhe von rund 1.554.000,- €.

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

3.4

LIQUIDITÄT.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.274,9 T€ (1.567,1 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -1.656,1 T€ (-435,4 T€) und Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -98,2 T€ (-1.069,1 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Änderung von Zahlungsmitteln in Höhe von 520,6 T€ (62,6 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. Die Finanzierung der Investitionen in 2022 sind gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

3.5 VERMÖGEN.

Die Vermögensstruktur wird durch das Anlagevermögen bestimmt.

Der Vermögensaufbau

Vermögensaufbau	€	%
Anlagevermögen	32.831.409,23	92,58
Umlaufvermögen	2.629.647,70	7,42
	35.461.056,93	100,00

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 32.831.409,23 €. (Vorjahr: 32.295.927,40 €). Dies entspricht einem Anteil von 92,58 % (Vorjahr: 93,67 %) der Bilanzsumme.

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen die Errichtung von Lagergebäuden und Müllhäuschen sowie den Verkauf des Anwesens Ortenaustraße 47 in Oberkirch-Stadelhofen zurückzuführen.

Die Anlagenintensität beträgt 92,58 % (Vorjahr: 93,67 %). Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und Fremdkapital langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist zum 31.12.2021 mit 2.629.647,70 € (Vorjahr: 2.183.216,94 €) bilanziert.

Das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von 16.445.901,21 € (Vorjahr: 15.778.868,67 €) beträgt 46,38 % (Vorjahr: 45,76 %) der Bilanzsumme. Das bilanzielle Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von rd. 667.000,- € erhöht.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen.

Neuvaluierungen von Darlehen sind im Geschäftsjahr 2021 für Neubaumaßnahmen in Höhe von 1.391.100,- € angefallen. Die planmäßigen Tilgungen betragen rd. 1.008.000,- €. Hinzu kamen Sondertilgungen in Höhe von rd. 302.000,- €.

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 sowie durch das immer noch günstige Zinsniveau bei den Finanzierungen als positiv.

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

Kapitalaufbau	€	%
Gezeichnetes Kapital	6.826.000,00	19,25
Rücklagen, Bilanzgewinn	9.619.901,21	27,13
	16.445.901,21	46,38
Rückstellungen	331.201,95	0,93
Verb. aus der Dauerfinanzierung	16.144.211,38	45,53
Andere Verbindlichkeiten	2.510.896,00	7,08
Rechnungsabgrenzungsposten	28.846,39	0,08
	19.015.155,72	53,62
Eigenkapital	16.445.901,21	46,38
Fremdkapital	19.015.155,72	53,62
	35.461.056,93	100,00

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

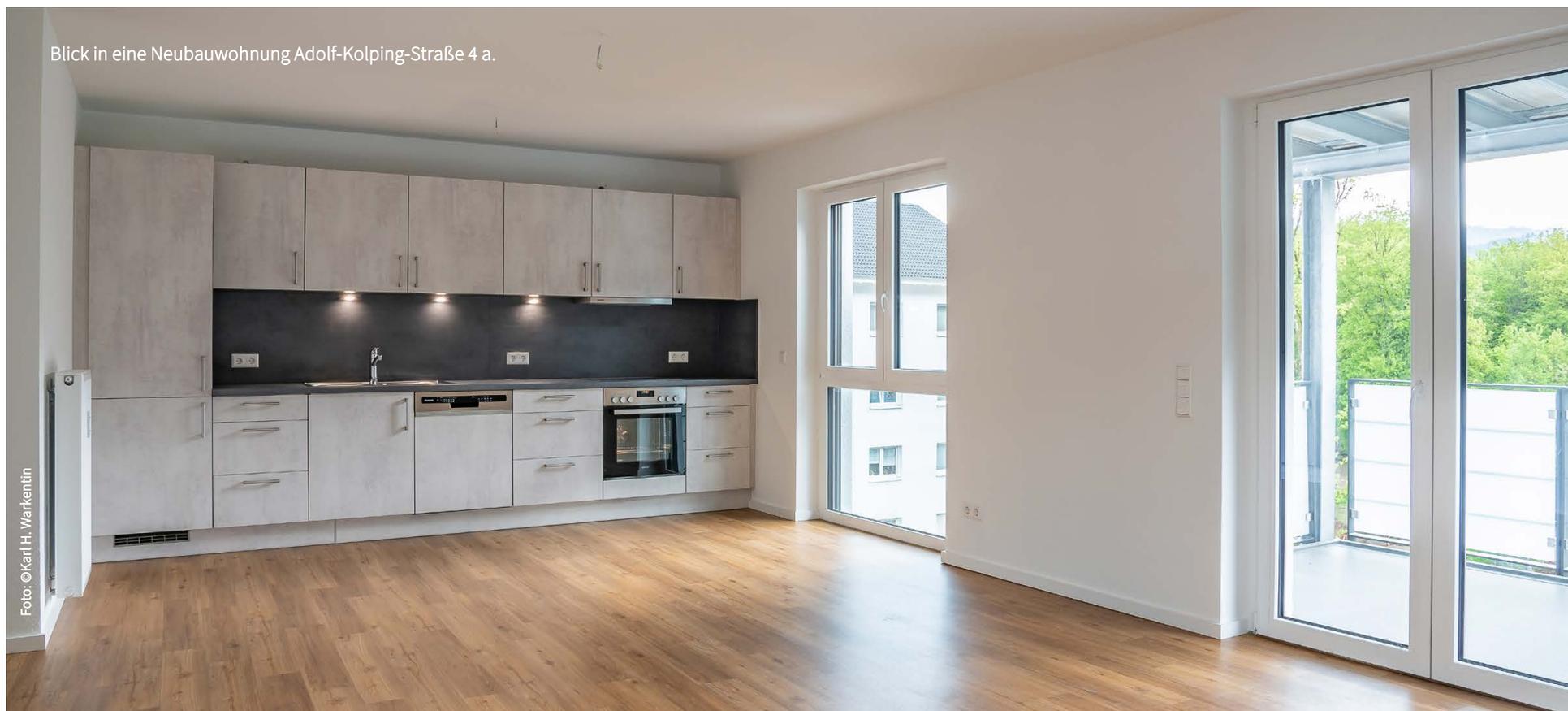
Neben den Geschäftsführern Thomas Maier und Peter Bercher sind neun Vollzeit- und drei Teilzeitbeschäftigte angestellt. Die Mitarbeiter*innen nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

	2021	2020
Gesamtkapitalrentabilität	2,23 %	1,59 %
Eigenkapitalrentabilität	4,06 %	2,35 %
Eigenkapitalquote	46,38 %	45,76 %
Ø Miete/m ² Wohnfläche	6,03 €	6,01 €
Fluktuationsquote	5,30 %	6,92 %
Instandhaltungskosten/m ² Wohnfläche	20,13 €	27,57 €
Cash-Flow nach DVFA/SG	1.932.532,- €	1.453.300,- €

LEISTUNGS INDIKATOREN. ^{3.6}

FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE

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



4.1 PROGNOSE.

Die Geschäftsführung geht für die nächsten Jahre weiterhin zuversichtlich und optimistisch von einer guten Entwicklung der Gesellschaft aus. Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 393.000,- € erwartet. Der Aufsichtsrat unserer Gesellschaft hat am 9. März 2022 den Wirtschafts- und Finanzplan 2022 einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2025 beschlossen.

Für die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens spielen natürlich auch die weiteren weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie das Kriegsgeschehen in der Ukraine, der weitere Verlauf der Corona-Pandemie, der fortschreitende Klimawandel und die Materiallieferschwierigkeiten, eine große Rolle. Hinzu kommen ständig steigende Baumaterialpreise und der Anstieg der Zinsen. Auch das Wegfallen von

Fördergeldern bei den Neubaumaßnahmen wird sich auf die weitere Entwicklung negativ auswirken.

Für unsere Mieter werden sich die extrem stark gestiegenen Energiepreise in den nächsten Jahren bemerkbar machen und zu einer großen Herausforderung werden. Somit wird sich die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum noch weiter verstärken. Deshalb wird auch die Städtische Baugesellschaft Oberkirch versuchen, in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitzustellen.

Ebenso wollen wir für das Baugebiet „Wohnen am Hesselbach“ trotz großer Herausforderungen die Planung weiter vorantreiben. Jedoch werden die Herausforderungen bei diesem Projekt durch die ständig steigenden Baupreise und auch die steigenden Zinsen nicht einfacher werden.

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

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch wird auch im Jahre 2022 mit energetischen Modernisierungen und dem Austausch von älteren Heizungsanlagen fortfahren. Ebenso müssen immer wieder regelmäßig Sanierungen in den Bestandswohnungen durchgeführt werden. Durch diese Maßnahmen profitieren die Mieter*innen langfristig durch zeitgemäßen und modernen Wohnkomfort. Hier werden wir auch zukünftig die KfW-Fördergelder und Bafa-Zuschüsse nutzen.



Mithilfe der sozialen Mietwohnraumförderung des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg sind bezahlbare Mieten möglich.



RISIKEN. 4.2

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen, wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnprojekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen. Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch verfügt über ein angemessenes und auf das Unternehmen zugeschnittene 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 konnten bisher immer durch die Aufnahme

zinsgünstiger Kredite insbesondere auch KfW-Darlehen mit langfristiger Zinsbindung und verschiedenen Laufzeiten, gesichert werden. Somit ist das Zinsrisiko weitestgehend minimiert.

Für die Neubaumaßnahmen wurden noch rechtzeitig die Förderungsinstrumente, wie z. B. Tilgungszuschüsse, genutzt. Bei den Neubauvorhaben stellen die nochmals erheblich gestiegenen Baukosten ein wesentliches Risiko dar. Deshalb werden wir jede Investition vor Baubeginn genau auf ihre Wirtschaftlichkeit prüfen. Mit den beauftragten Handwerkerfirmen stehen wir in engem Kontakt, um die Risiken in diesem Bereich zu reduzieren.

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 Neubauvorhaben, weiter deutlich erhöhen werden. Dies hat zur Folge, dass die Mieten für Neubauten und den Bestand weiter steigen werden.

**DER EINE
WARTET,**

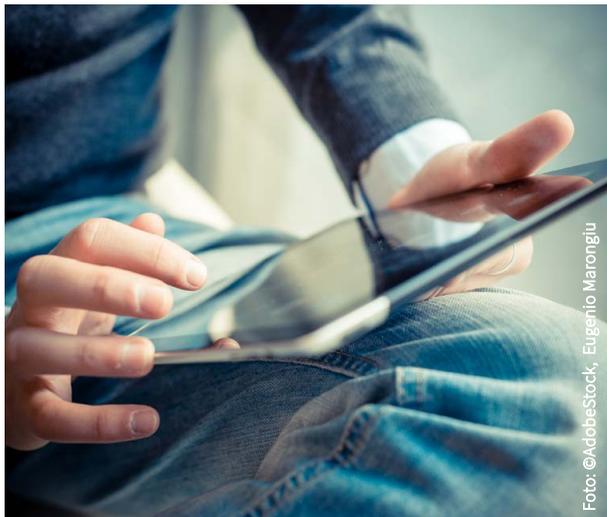
**DASS DIE ZEIT SICH WANDELT.
DER ANDERE PACKT SIE AN
UND HANDELT.**

Dante Alighieri

DIGITAL.

Archivierungssoftware und digitales Management erfolgreich eingeführt.

Unsere Mieterakten sind inzwischen alle digitalisiert und werden über das Archivierungsprogramm DocuWare verwaltet. Der Vermietungsprozess erfolgt online, wenn es beispielsweise um die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder das Einholen von Dokumenten geht. Wohnungssuche können über die Homepage www.baugesellschaft-oberkirch.de oder in unserer Geschäftsstelle über ein Tablet eingereicht werden. Unsere Mitarbeiter*innen haben damit mehr Zeit, sich persönlich um die Anliegen der Mieter*innen und Interessenten zu kümmern.



NACHHALTIG.

Im Jahr 2022 arbeiten wir an weiteren Investitionsmaßnahmen, die mit 45 % durch die KfW-Sanierungsprogramme gefördert werden.

Dazu gehören zum Beispiel der Austausch von alten Gasheizungen in moderne Pelletsheizungen, Sanierung der Außenfassade mit WVDS (Wärme-Dämm-Verbund-System/ Vollwärmeschutz), neue Dachdämmung und Aufbau neuer Dachziegel sowie der Einbau neuer Fenster.

Wir prüfen momentan, ob in den Bestandsgebäuden ältere Ölheizungen gegen moderne nachhaltige Heizungsanlagen, wenn möglich mit Holz/Pellets, ausgetauscht werden können. Somit könnten auch hier nahezu 100 WE mit ökologischer Wärme versorgt werden, und wir könnten uns die Bafa-Zuschüsse sichern. Mit energieeffizienter Bauweise, nachhaltigen Sanierungen sowie neuen Mobilitätskonzepten und barrierefreien Zugängen schaffen wir zukunftsfähigen Wohnraum. Damit unterstützen wir die Stadt Oberkirch auch im Klimaschutz.

CLEVER.

Im Bereich Adolf-Kolping-Straße/Dorfhaldeweg bauen wir vier Mehrfamilienwohnhäuser mit je neun Wohneinheiten.

In vier Gebäuden entstehen insgesamt 3.000 Quadratmeter Wohnfläche, was dem Volumen von zwölf Einfamilienhäusern entspricht. Optimale Voraussetzungen also, um attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein wirtschaftliches und qualitatives Bauen ist durch gleiche Grundrisse, wenige Nebenflächen und die Wiederholung der Baukörper gewährleistet. In enger Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Oberkirch wird das Nahwärmenetz mit der Heizzentrale im Quartier „Heimkehrerstraße/Waldweg“ genutzt. Außerdem werden die Dachflächen mit einer Solaranlage der Bürgerenergie Renchtal GmbH ausgestattet. Die Carports erhalten zudem eine Elektrolade-Infrastruktur für E-Fahrzeuge.





Foto: ©Hubert Grimmig

4.4 CHANCEN.

Die Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen ist weiterhin 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 breites Angebot an Wohnungsgrößen und hat damit einen guten Mix, um sich auch bei verändernden gesellschaftlichen Strukturen weiterhin am Markt behaupten zu können.

Die Gesellschaft wird im Bereich der Adolf-Kolping-Straße/ Dorfhaldeweg neue Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 36 Wohneinheiten in den Geschäftsjahren 2021, 2022 und 2023 fertigstellen. Auch durch die Ausweisung von Baugebieten wie „Wohnen am Hesselbach“ wird in den nächsten Jahren weiterer Wohnraum geschaffen. Grundstücksreserven in verschiedenen Quartieren für weitere Neubaumaßnahmen sind vorhanden.

Mit einer Eigenkapitalquote von rund 46,38 % ist unsere Gesellschaft komfortabel ausgestattet, was bei Neufinanzierungen genutzt werden kann. Risikoreiche Finanzinstrumente und Derivate werden auch zukünftig nicht eingesetzt. Durch unser konsequentes Mahnwesen sind Forderungsausfälle die Ausnahme.

Zum Bilanzstichtag haben keine entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vorgelegen. Gravierende Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, sind zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar. 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.

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, 28. Juni 2022


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 2021 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 2021 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 2022 den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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	66.800,00 €
Zuführung zu den Gewinnrücklagen	600.232,54 €
Gesamt	667.032,54 €

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für das Geleistete und das gute Ergebnis im Geschäftsjahr 2021.

Oberkirch, 11. Oktober 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Matthias Braun

Matthias Braun
Oberbürgermeister

5.2 BILANZ. ZUM 31.12.2021 · AKTIVSEITE

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

	21 zweitausend		20 zweitausend	
	€	€	€	€
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.125.981,57		28.244.744,00	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.984.826,55		3.098.760,55	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	638.123,17		638.123,17	
4. Technische Anlagen und Maschinen	45.527,00		55.283,00	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.267,00		193.922,00	
6. Anlagen im Bau	1.695.856,43		0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	170.427,51	32.831.009,23	64.694,63	

II. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen		400,00	400,00	
Anlagevermögen insgesamt		32.831.409,23	32.295.927,40	

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen	1.266.722,81		1.196.947,26	
2. Andere Vorräte	114.718,82	1.381.441,63	185.314,88	

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	4.273,39		7.231,47	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.984,35		42.542,30	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	61.383,20	110.640,94	134.224,17	

III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.137.565,13	616.956,86	
---	--	--------------	------------	--

Bilanzsumme

35.461.056,93

34.479.144,34

BILANZ.

ZUM 31.12.2021 · PASSIVSEITE

	21 zweitausend		20 zweitausend
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		6.826.000,00	6.826.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.125.400,00		1.058.600,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:			
66.800,00 €			
Vorjahr 37.100,00 €			
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>7.894.268,67</u>	<u>9.019.668,67</u>	<u>7.560.406,11</u>
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	667.032,54		370.962,56
2. Einstellungen in Rücklagen	<u>66.800,00</u>	<u>600.232,54</u>	<u>37.100,00</u>
Eigenkapital insgesamt		16.445.901,21	15.778.868,67
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	34.700,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	296.501,95	331.201,95	333.904,92
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.833.885,38		14.752.687,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.310.326,00		1.365.502,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.325.431,33		1.294.471,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	741.133,47		734.319,29
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	432.677,59		187.357,97
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>11.653,61</u>	<u>18.655.107,38</u>	<u>8.184,84</u>
davon aus Steuern:			
11.653,61 €			
Vorjahr 8.184,84 €			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		28.846,39	23.847,47
Bilanzsumme		35.461.056,93	34.479.144,34

5.3 GEWINNE UND VERLUSTE. VOM 01.01. BIS 31.12.2021

	21 zweitausend		20 zweitausend
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.041.083,30		4.973.806,11
b) aus Betreuungstätigkeit	32.713,84		32.713,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>50.398,23</u>	5.124.195,37	48.989,58
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		69.775,55	21.279,19
3. Sonstige betriebliche Erträge		171.625,09	57.175,84
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.201.417,20</u>	<u>2.581.524,45</u>
5. Rohergebnis		3.164.178,81	2.552.440,11
6. Personalaufwand			
a) Löhne	593.983,25		535.882,24
b) Soziale Abgaben	<u>187.596,89</u>	781.580,14	167.640,03
davon für Altersversorgung:			
54.921,25 €			
Vorjahr 50.074,03 €			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.265.498,81	1.057.869,48
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		216.855,99	163.187,86
Übertrag:		900.243,87	627.860,50

	21 zweitausend €	20 zweitausend €
Übertrag:	900.243,87	627.860,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge darin enthalten negative Zinsen 2.404,84 € (918,53 €)	-2.404,84	-918,53
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	123.543,90	176.962,35
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	27.910,58	0,00
12. Ergebnis nach Steuern	746.384,55	449.979,62
13. Sonstige Steuern	79.352,01	79.017,06
14. Jahresüberschuss	667.032,54	370.962,56
15. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	66.800,00	37.100,00
16. Bilanzgewinn	600.232,54	333.862,56

ANHANG. ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021 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, vermindert um lineare planmäßige Abschreibungen.

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

Im Geschäftsjahr erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung wegen bestehender Abbruchabsicht und Leerstand auf die Gebäude Ödsbacher Str. 6 u. 8 231.824,67 € (Vorjahr: 11.148,34 € auf Bauvorbereitungskosten).

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

- Der Anlagespiegel ist in der Anlage beigefügt.
- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.266.722,81 € (Vorjahr € 1.196.947,26) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten.

Forderungen

4.918,65 €
Vorjahr 4.807,00 €

0,00 €
Vorjahr 74.955,00 €

1.073.613,28 €
Vorjahr 586.674,85 €

Ausweis unter Bilanzposition

Forderungen aus
Lieferungen und Leistungen

Sonstige
Vermögensgegenstände

Flüssige Mittel

Verbindlichkeiten

3.699.261,43 €
Vorjahr 4.158.094,33 €

1.310.326,00 €
Vorjahr 1.365.502,00 €

3.828,96 €
Vorjahr 8.414,45 €

Ausweis unter Bilanzposition

Verbindlichkeiten gegenüber
Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber
anderen Kreditgebern

Verbindlichkeiten aus
Lieferungen und Leistungen

- In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber den Stadtwerken Oberkirch 30.346,05 € (Vorjahr: 25.360,50 €), bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 0,00 € (Vorjahr: 592,33 €) enthalten.

- Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:
Sonstige Vermögensgegenstände
61.074,91 € (Vorjahr: 58.832,54 €)

- Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

- In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Archivierungsrückstellung	71.433,00 €
Instandhaltungskosten unter 3 Monate	128.600,00 €
Urlaub	25.613,09 €
Prüfungskosten	23.000,00 €
Ausstehende Betriebskostenrechnungen	25.000,00 €

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Das im Aufwand des Geschäftsjahres enthaltene Nettohonorar des Abschlussprüfers beträgt 19,4 T€ sowie für sonstige Beratungsleistungen 14,5 T€.
- In den Zinserträgen sind negative Guthabenzinsen von 2.404,84 € (Vorjahr 918,53 €) enthalten.
- Aus dem Verkauf von Anlagevermögen wurden periodenfremde Erträge in Höhe von 144.892,30 € erzielt.



Foto: ©Kar.H. Warkentin

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 2.357 T€.
4. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats: 1.980,00 €
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	5	1
	<u>9</u>	<u>3</u>

Das Stammkapital der Gesellschafter ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

E. Weitere Angaben

1. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 600.232,54 € der freien Rücklage zuzuführen und zur Finanzierung von Modernisierungen zu verwenden.
2. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugesellschaft niederschlagen, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Oberkirch, 28. Juni 2022

Die Geschäftsführung

gez. Thomas Maier

gez. Peter Bercher



DIE ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführung

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Matthias Braun, Oberbürgermeister
(Aufsichtsratsvorsitzender)
Michael Braun, Bankkaufmann
(stellv. Vorsitzender)
Frank Spengler, Kämmerer
Helmut Becker, Sparkassendirektor
Wolfgang Ducksch, Holzbildhauermeister
Karl Gieringer, Landwirtschaftsmeister
Frank Lendowski, Vorstandsmitglied
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

BESTÄTIGUNG.

Der Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum vom 5. August 2022 erteilt. Es wurde festgestellt, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

ANLAGEVERMÖGEN.

ENTWICKLUNG 2021

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2021	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert zum 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
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	50.773.389,21	54.697,67	155.343,46	-54.220,11	50.618.523,31	22.528.645,16	1.098.132,34	134.235,76			23.492.541,74	28.244.744,05	27.125.981,57
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.417.240,77				3.417.240,77	318.480,22	113.934,00				432.414,22	3.098.760,55	2.984.826,55
Grundstücke und grundstücks- gleiche 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	122.300,19	9.56,00				132.056,19	55.283,00	45.527,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	704.351,45	20.021,47	3.202,67		721.170,25	510.429,45	43.676,47	3.202,67			550.903,25	193.922,00	170.267,00
Anlagen im Bau	0,00	1.553.783,14		142.073,29	1.695.856,43	0,00							1.695.856,43
Bauvorbereitungskosten	64.694,63	193.586,06		-87.853,18	170.427,51	0,00						64.694,63	170.427,51
	55.775.382,42	1.822.088,34	158.546,13	0,00	57.438.924,63	23.479.855,02	1.265.498,81	137.438,43			24.607.915,40	32.295.527,40	32.831.009,23
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	55.804.237,57	1.822.088,34	158.546,13	0,00	57.467.779,78	23.508.310,17	1.265.498,81	137.438,43			24.636.370,55	32.295.927,40	32.831.409,23

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.833.885,38 14.752.687,88	1.375.169,28 1.004.041,84	4.067.293,33 3.940.236,56	9.391.422,77 9.808.409,48	13.350.403,18 13.056.240,37	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.310.326,00 1.365.502,00	55.176,00 55.176,00	220.704,00 220.704,00	1.034.446,00 1.089.622,00		
Erhaltene Anzahlungen	1.325.431,33 1.294.471,30	1.325.431,33 * 1.294.471,30 *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	741.133,47 734.319,29	741.133,47 734.319,29				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	432.677,59 187.357,97	432.677,59 187.357,97				
Sonstige Verbindlichkeiten	11.653,61 8.184,84	11.653,61 8.184,84				
Gesamtbetrag	18.655.107,38 18.342.523,28	3.941.241,28 3.283.551,24	4.287.997,33 4.160.940,56	10.425.868,77 10.898.031,48	13.350.403,18 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**

21

STÄDTISCHE BAUGESELLSCHAFT OBERKIRCH

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