

**GESCHÄFTSBERICHT  
ZWEITAUSEND**



DAS  
WOHNEN  
FEIERN.

DAS JAHR 2023 WAR FÜR UNS GANZ BESONDERS. WIR FEIERTEN EIN GROSSES JUBILÄUM ZUSAMMEN MIT VIELEN PARTNERN UND WEGGEFÄHRTEN. DENN AUCH NACH 60 JAHREN IST DER SOZIALE ASPEKT DER STADTENTWICKLUNG EINE TRAGENDE SÄULE UNSERER PHILOSOPHIE. PERSPEKTIVEN UND CHANCEN ZU ERKENNEN, DIE DAS WOHNEN UND LEBEN VIELER MENSCHEN IN OBERKIRCH BEZAHLBAR UND SICHER MACHEN, IST DER KERN UNSERER ARBEIT.

60  
JAHRE  
**STÄDTISCHE  
BAUGESELLSCHAFT**  
OBERKIRCH

# GESCHÄFTSBERICHT ZWEITAUSEND 23

## 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 Zweitausend23 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 Jubiläum und Aktuelles 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.

	23 zweitausend	22 zweitausend
Anlagevermögen	38,376 Mio. €	36,887 Mio. €
Umlaufvermögen	2,563 Mio. €	2,110 Mio. €
Bilanzsumme	40,940 Mio. €	38,997 Mio. €
Eigenkapital	16,961 Mio. €	16,710 Mio. €
Eigenkapitalquote	41,43 %	42,85 %
Fremdkapital	20,359 Mio. €	19,029 Mio. €
Jahresüberschuss	0,251 Mio. €	0,238 Mio. €
Instandhaltungsmaßnahmen	1,868 Mio. €	1,561 Mio. €
Mietwohnungsbestand	713 Einheiten	694 Einheiten
Verwaltete Eigentumseinheiten (inkl. Garagen)	230 Einheiten	230 Einheiten
Vermietete Garagen/Stellplätze	231 Einheiten	256 Einheiten
Gewerbeeinheiten	7 Einheiten	7 Einheiten
Altenpflegeheim	1 Einheit	1 Einheit
Gemeinschaftsunterkunft	1 Einheit	1 Einheit
Hausmeisterbetriebshof	1 Einheit	1 Einheit
Verwaltete Einheiten insgesamt	1.181 Einheiten	1.187 Einheiten



**1181**

verwaltete Einheiten insgesamt.



**9** vollzeitbeschäftigte  
Mitarbeiter\*innen,  
2 Teilzeitbeschäftigte.

**6,18**

Euro bezahlten Mieter\*innen  
durchschnittlich pro m<sup>2</sup> im Jahr 2023  
bei der Städtischen Baugesellschaft  
Oberkirch.

**1963**

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



**EIN GUTES  
MIET-EINANDER**

**9,0 %**

Fluktuationsrate bzw.  
wenig Wechsel der Mieter\*innen.

**713**

im Jahr 2023 vermietete  
Wohnungen in der Kernstadt  
Oberkirch sowie in den Ortsteilen  
Zusenhofen, Stadelhofen, Nußbach  
und Hesselbach.

**34,22**

Euro pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche  
für Instandhaltungen aufgewendet.

## 1.1 FORM UND AUFGABEN.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Oberkirch. Sie wurde am 11. Juli 1963 gegründet und garantiert seit Jahrzehnten in ihrem Geschäftsgebiet eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicherzustellen. Im Geschäftsjahr 2023 kann die Städtische Baugesellschaft Oberkirch somit ihr 60-jähriges Jubiläum feiern.

Die Sicherstellung einer guten aber auch nachhaltigen Wohnbauqualität zu bezahlbaren Mietpreisen ist seit Jahren die Hauptaufgabe des Unternehmens.

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

Die wesentliche Aufgabe der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch ist die Versorgung aller Schichten der allgemeinen Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum.

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

Für die Gesellschaft ist es wichtig, den Bestand der Wohnungen ständig zu überprüfen und gemäß dem erstellten Portfoliomanagement wirtschaftlich zu modernisieren. Gerade im Hinblick auf die ständig steigenden Energiekosten ist es wichtig, weiterhin in die energetische Modernisierung der Gebäude zu investieren.

Der Städtische Baugesellschaft Oberkirch gelingt es somit immer wieder preisgedämpften Wohnraum in Oberkirch und Umgebung zur Verfügung zu stellen. Neben dem Mietwohnungsbau werden des Weiteren auch ergänzende Vermietungsobjekte wie Altenpflegeeinrichtungen und Betreutes

Wohnen weiterentwickelt, um auch dem demographischen Wandel und neuen Strukturen gerecht zu werden. Die Steuerung des Unternehmens erfolgt anhand der wichtigsten Kennzahlen der Wohnungswirtschaft.

In den letzten Jahren wurde durch die Gesellschaft auch verstärkt in den Neubau von Mietwohnungen investiert, um den Wohnungsbestand weiter auszubauen und um insbesondere den älteren Wohnungsbestand durch Neubauten zu ersetzen. Hier wird die Städtische Baugesellschaft Oberkirch auch ihrem sozialen Auftrag gerecht, da immer wieder in den Neubau von Wohnungen gemäß den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus investiert wird.

Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH  
Amtsgericht Freiburg – Registergericht · HRB 490009



Foto: ©Hubert Grimmig

Ein Hauptziel der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft ist eine klare und persönliche Kundenorientierung, um die gute Vermietungsquote dauerhaft zu erhalten. Die permanente Optimierung der internen Ablauforganisation für eine gute und effektive Arbeitsweise sowie die Durchführung erfolgsorientierter Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten gehören ebenso zu den Zielen der Gesellschaft. Die Digitalisierung wird weiter im Unternehmen voranschreiten und muss konsequent umgesetzt werden. Eine digitale Mieterakte wurde bereits eingeführt und der Wohnungsantrag wird von den Mietinteressenten digital über ein zur Verfügung gestelltes Tablet in der Geschäftsstelle oder die Homepage bei der Gesellschaft eingereicht.

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

Das Ziel, auch in Zukunft in Neubaumaßnahmen zur Errichtung von attraktiven, aber auch bezahlbaren Wohnungen im Vermietungsbereich zu investieren, wird trotz schlechterer Rahmenbedingungen wie dem Wegfall von Fördermöglichkeiten gerade im Neubaubereich weiterverfolgt.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen ist die Mietpreisentwicklung vom Gesetzgeber vorgegeben. Im freifinanzierten Wohnungsbau und bei Neuvermietungen im Bestand, ist die Gesellschaft bestrebt unter dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anzubieten. In den vergangenen Jahren investierte die Gesellschaft auch in Baumaßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern. Die Gesellschaft wird sich weiterhin auch um die Versorgung dieser Bewohner in der sogenannten Anschlussunterbringung kümmern.

Bei den Neubauvorhaben achtet die Gesellschaft auch auf eine gute und nachhaltige Bauqualität und einen guten energetischen Standard, damit sowohl die Miete als auch die Mietnebenkosten für alle bezahlbar bleiben.

## ZIELE UND STRATEGIEN. <sup>1.2</sup>

2.1

# DAS JAHR.

## RAHMENBEDINGUNGEN GESAMTWIRTSCHAFTLICH UND BRANCHENBEZOGEN

*Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.*

*Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.*

*Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.*

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an. Hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.07.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.09.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.09.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %. Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutsch-

land um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landwirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der 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. Eigentums- und Mietwohnungen in Oberkirch und Umgebung werden weiterhin nachgefragt.

Die Nachfrage in Oberkirch nach Mietwohnungen mit preisgedämpften Mieten ist weiter vorhanden. Dies wird auch durch die bei der Städtischen Baugesellschaft vorhandene Wohnungsinteressentenliste bestätigt. Hinzu kommen noch die kommunale Anschlussunterbringung von Flüchtlingen, die zu einer weiteren erhöhten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum führt, sowie der anhaltende Trend zu Haushalten für Singles und die demografische Entwicklung.

Jedoch ist davon auszugehen, dass aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage insbesondere durch den Ukraine-Krieg, die gestiegenen Energie- und Baukosten, die hohe Inflation und durch den vorhandenen Fachkräftemangel, die Investitionen in den Wohnungsneubau auch in Oberkirch stark zurückgehen werden. Aus den genannten Gründen werden im privaten Bereich fast keine Eigentumswohnungen und Einfamilienwohnhäuser mehr gebaut.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch versucht auch in dieser schwierigen Marktsituation im Bausektor weiterhin Investitionen zu tätigen, um die Nachfrage nach den Wohnungen insbesondere auch für Familien mit Kindern befriedigen zu können.

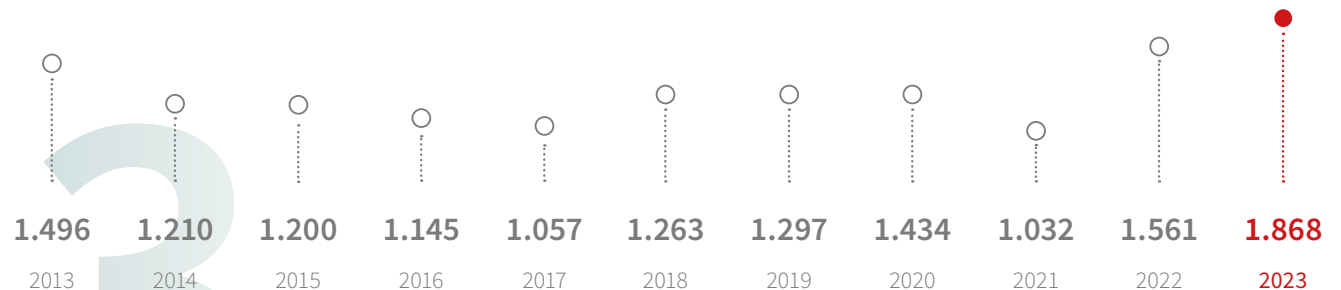
## 2.2 WOHNUNGSMARKT IN OBERKIRCH

# WOHNEN.

## 2.3 DAS GESCHÄFTSJAHR

# ZWEI TAUS END

# 2023



Die Grafik zeigt Investitionen: Instandhaltung und Modernisierung von 2013 bis 2023 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.**

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Städtische Baugesellschaft Oberkirch die beiden Mehrfamilienwohnhäuser Adolf-Kolping-Straße 12 a zum 01.04.2023 und das Gebäude Adolf-Kolping-Straße 8 a zum 01.09.2023 planmäßig fertiggestellt. Nachdem im Vorjahr zwei weitere Mehrfamilienwohnhäuser in diesem Quartier fertiggestellt wurden, schaffte es die Gesellschaft hier insgesamt 36 neue und attraktive Mietwohnungen zu erstellen.

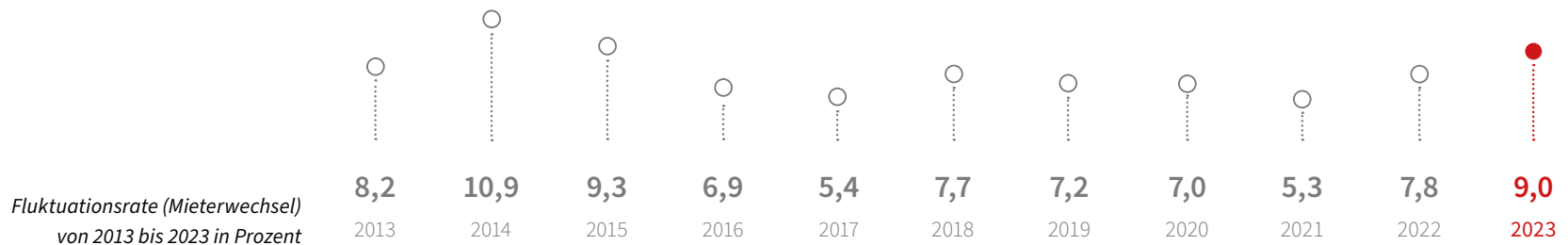
Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau liegt die Kaltmiete bei 7,10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und somit 33 % unter der Neubaumiete von 10,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beim frei finanzierten Wohnraum beträgt die Miete 7,85 €/m<sup>2</sup> bzw. 7,95 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Städtische Baugesellschaft liegt somit auch im freifinanzierten Mietwohnungsneubau deutlich unter den Neubaumieten in Oberkirch. Die Baukosten für dieses Projekt betragen rund 8.500.000 €. Dies ergibt Baukosten in Höhe von etwa 2.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, was sich auch in den genannten Neubaumieten widerspiegelt. Insgesamt sind inklusive den Carportanlagen Baukosten im Jahr 2023 in Höhe von rund 1.608.000 € angefallen.

Des Weiteren wurde an der Kreuzung Adolf-Kolping-Straße/ Dorfhaldeweg in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberkirch

auch eine Carsharing-Station mit 1 E-Auto, 4 E-Bikes und einem E-Bike-Lastenfahrrad verwirklicht. Durch die Neu- baumaßnahmen und die Neugestaltung der Außenanlagen, sowie die Schaffung der neuen Mobilitätsstation wurde das gesamte Wohngebiet aufgewertet. Bei den Vermietungen konnten sowohl Familien mit Kindern als auch Alleinerziehende sowie Bewohner mit Migrationshintergrund, auch Senioren, welche auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind, berücksichtigt werden.

Die Planung für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten an der Fernacher Höhe wurden im Jahre 2023 weiter intensiviert und vorangetrieben. Bei diesem Neubauprojekt sind 5 Drei-Zimmer-Wohnungen und 5 Vier-Zimmer-Wohnungen geplant. Hierbei ist vorgesehen im Keller eine Heizzentrale mit zwei Holzhackschnitzelkesseln zu integrieren, um auch die 4 Bestandsgebäude an der Fernacher Höhe mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz aus der Region, anstatt mit Öl ökologisch zu beheizen. Die Umstellung von Öl auf Biomasse wird durch einen Bafa-Zuschuss mit 45 % der Kosten gefördert.

Zum Berichtszeitpunkt ist die Baugenehmigung erteilt und erste Gewerke konnten ausgeschrieben werden.



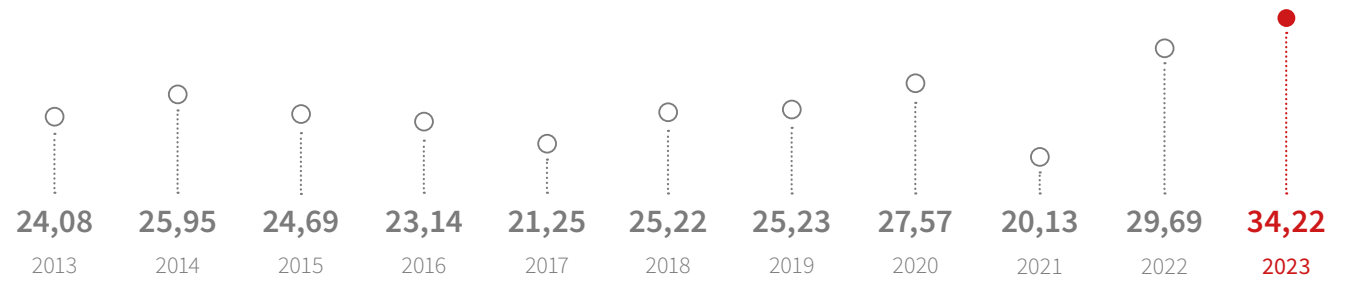
In Vorbereitung für die Umsetzung des Bauvorhabens wurden im Jahre 2023 der Garagenhof aufgegeben und zurückgebaut. Für die Garagennutzer wurden an jedem Anwesen an der Fernacher Höhe neu Carports zur Verfügung gestellt. Hierbei entstanden Baukosten in Höhe von rd. 209.000 €.

Ebenso wurden im Jahr 2023 zu den vier Mehrfamilienwohnhäuser die Nahwärmeversorgung verlegt, um nach Installation der neuen Holzhackschnitzelheizung im Neubau Fernacher Höhe 7 a, auch diese Gebäude mit Nahwärme zu versorgen. Hierfür wurden 2023 Investitionen in Höhe von rd. 308.000 € getätigt. Für dieses Neubauvorhaben konnte die Gesellschaft im Dezember 2023 den Antrag auf Soziale Mietwohnraumförderung bei der L-Bank einreichen. Zum Berichtszeitpunkt liegt die Förderzusage für die Neubaumaßnahme der L-Bank vor, so dass mit einem Baubeginn im Frühjahr 2024 planmäßig begonnen werden kann.

Für den Neubau einer Lagerhalle für Holzhackschnitzel an der Hesselbacher Straße 4 b, fielen im Jahre 2023 Bauvorbereitungskosten in Höhe von rd. 15.000 € an. Hier konnte ein Teil des angrenzenden Grundstücks von der Stadt Oberkirch käuflich erworben werden.



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



# MODERNISIEREN. SANIEREN. INSTANDHALTEN.

## 2.5 GEBÄUDE IM BESTAND

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch legt seit Jahren großen Wert darauf, beständig Investitionen in den Wohnungsbestand zu tätigen, um die Qualität der Wohnungsbestände inklusive dem Wohnumfeld zu verbessern. Dazu zählen sowohl energetische Modernisierungen als auch komplette Wohnungssanierungen und wenn möglich eine Verbesserung der Wohnungsgrundrisse.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde mit der energetischen Sanierung des Gebäudes Appenweier Straße 29 begonnen. Hierbei wurde das Dach neu gedämmt und eingedeckt, neue Fenster eingebaut und ein Vollwärmeschutz angebracht. Zusätzlich wurde auch die Tiefgaragendecke gedämmt.

Nach Abschluss der Sanierung wird für das Mehrfamilienwohnhaus mit 17 Wohneinheiten als Standard das KfW-Effizienz-Haus 55 erreicht. Hierzu wurde noch rechtzeitig ein KfW-Zuschuss in Höhe von 45 % der förderfähigen Kosten eingereicht und bewilligt. Zum ersten Mal wurden bei dieser Sanierung Solarpanelen in das Dach zu den flachen Ziegeln integriert, so dass keine PV-Module auf das Dach aufgebaut

werden mussten. Bei der Baumaßnahme ergaben sich Modernisierungskosten in Höhe von rund 253.000 € für den Vollwärmeschutz und weitere Sanierungskosten bzw. Instandhaltungskosten in Höhe von rund 535.000 €

Insgesamt wurden für die Instandhaltung rund 1.869.000 € investiert, was somit zu einer der höchsten Instandhaltungsinvestitionen der letzten Jahre zählt. 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 10/12 und Adolf-Kolping-Straße 14/16 wurden an die Fernwärme der Stadtwerke Oberkirch angeschlossen. Die bisherigen Ölheizungen wurden stillgelegt und anschließend ausgebaut. Für den gleichen Fernwärmeanschluss im Jahre 2022 für die Gebäude Adolf-Kolping-Straße 2/4 und 6/8 erhielt die Gesellschaft im Jahre 2023 einen Bafa-Zuschuss in Höhe von rund 122.000 €.

An den Gebäuden Obere Höhe 7 und 9 wurden die Außenfasaden neu gestrichen und die Dachgauben saniert. Im Gebäude Hesselbach 14 wurde eine neue Pelletsheizung eingebaut.

Im Geschäftsjahr 2023 konnten in insgesamt 14 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 ca. 806.000 € an Instandhaltungsmittel investiert. Die Jahresausschreibungen wurden mit den Handwerkern für anfallende Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen angepasst und fortgeschrieben. Dies wirkt 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 2023 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.



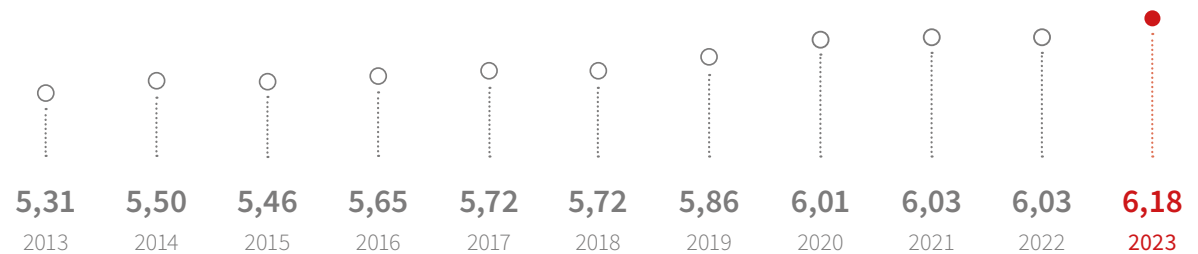
2.7

# IMMOBILIEN IM BESTAND.

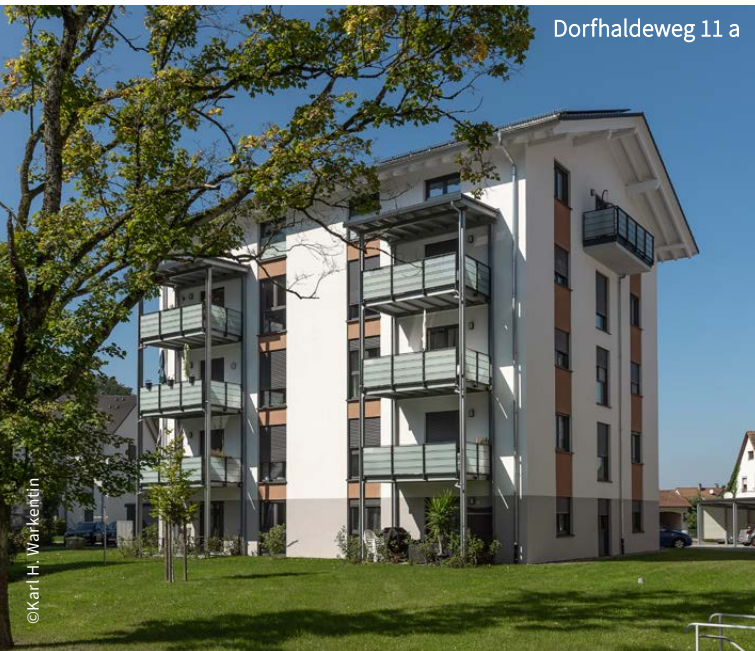
Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch bewirtschaftet zum Bilanzstichtag folgende Wohnungseinheiten und Grundbesitz:

- 713 Mietwohnungen
- 7 Gewerbeeinheiten
- 1 Gemeinschaftseinrichtung/Flüchtlingsunterkunft
- 231 Autogaragen, 61 Stellplätze und 42 Carports

Die Gesellschaft vermietet in 75 Gebäuden 54.613 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche.



Mietpreisentwicklung von 2013 bis 2023 in €/m<sup>2</sup>



Dorfhaldeweg 11 a

2.8

# BLICKPUNKT VERMIETUNG.

**Im Geschäftsjahr 2023 ist die Vermietungssituation weiterhin als gut zu bezeichnen und somit kann auch von einer konstanten Wohnungsnachfrage von Mietinteressenten gesprochen werden. Insbesondere im Bereich der preisgedämpften Mieten wird bei unserer Gesellschaft weiter eine starke Nachfrage an Bewerbern verzeichnet.**

Die Städtische Baugesellschaft konnte mit den Gebäuden Adolf-Kolping-Str. 8 a und Adolf-Kolping-Str. 12 a insgesamt 18 attraktive Neubauwohnungen zu Mieten von 7,85 € bis 7,95 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf dem Markt anbieten. Durch diese Verdichtungsbaumaßnahme gelang es der Städtischen Baugesellschaft in Oberkirch insgesamt 36 attraktive und barrierefreie Neubauwohnungen am Stadtrand ohne weiteren Geländeverbrauch im Außenbereich zu erstellen.

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. Ebenso auch jüngere Paare ohne Kinder. Somit ist es gelungen neuen Wohnraum in Oberkirch zu schaffen, der von verschiedenen Mietinteressenten gerne angemietet wird und auch das Wohngebiet hat durch die Neubaumaßnahmen an Attraktivität gewonnen.

Bei den Mieterlösen aus der Hausbewirtschaftung konnten bei den Wohn- und Gewerberäumen, insbesondere auch aufgrund des erfolgten Neubezug der Anwesen Adolf-Kolping-Str. 8 a und Adolf-Kolping-Str. 12 a eine Steigerung um rd. 241.000 € erreicht werden. Ebenso spielte hier auch die ganzjährige Auswirkung der im Vorjahr bezogenen Neubauten Adolf-Kolping-Str. 4 a und Dorfhaldeweg 11 a eine Rolle.

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 immer noch hohen 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. 2023 betrug der Mietausfall durch Leerstand 29.397,20 € = 0,54 % der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr 33.166,75 € = 0,64 %).

Im Geschäftsjahr 2023 waren insgesamt 64 (Vorjahr: 54) Wohnungswechsel festzustellen. Hiervon sind 7 Wechsel innerhalb des Bestandes enthalten. Die Fluktuationsrate beträgt somit 8,98 %. (Vorjahr 7,78 %). Die Fluktuationsrate ohne Wohnungstausch innerhalb der Gesellschaft beträgt 8,00 % (Vorjahr: 6,30 %).

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 2023 betragen die Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) 4.022.653,73 € (Vorjahr: 3.769.198, 67 €). Die Sollmieten erhöhten sich durch die Neuvermietung der Gebäude Adolf-Kolping-Str. 8 a und Adolf-Kolping-Str. 12 a, durch die ganzjährige Auswirkung der im Vorjahr bezogenen Neubauten Adolf-Kolping-Str. 4 a und Dorfhaldeweg 11 a sowie durch die Mieterwechsel bei Neuvermietungen in den Bestandsgebäuden nach erfolgten Modernisierungen.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr 2023 belaufen sich auf rund 1.869.000 € (Vorjahr: rund 1.561.000 €). Somit hat die Gesellschaft das Vorjahresniveau deutlich übertroffen und eine der höchsten Instandhaltungsinvestitionen der letzten Jahre getätigt.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 251.243,86 € (Vorjahr: 264.478,28 €) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die hohe Instandhaltung geprägt.

Im Vergleich zur Planung für 2023 bei der mit einem Jahresüberschuss von 250.000 € gerechnet wurde, konnte dieses ganz leicht übertroffen werden.

Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

2023 renoviert: Obere Höhe 7





3.2

## KAPITAL. FINANZEN.

Die Kapitalstruktur ist insgesamt ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 41,43 % (Vorjahr: 42,85 %). Aufgrund der höheren Bilanzsumme liegt sie etwas unter dem Vorjahresniveau. Die Eigenkapitalrendite liegt aufgrund der höheren Investitionskosten bei 1,48 %. 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 2.951.000 € bei der L-Bank.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch war stets in der Lage die vereinbarten Tilgungen termingerecht zu leisten und alle Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit war stets gegeben und die Liquiditätslage ist zufriedenstellend. Die planmäßigen Tilgungen betragen im Geschäftsjahr 2023 rund 1.637.000 €.



3.3

## INVEST.

Im Vordergrund stehen die Neubauvorhaben. Die wesentlichen Investitionen im Geschäftsjahr 2023 waren die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Mehrfamilienwohnhäuser mit je 9 Wohnungen Adolf-Kolping-Str. 8 a und 12 a in Höhe von rd. 1.608.454 € inklusive Carportanlagen. Hinzu kamen nachträgliche Herstellungskosten für die Neubauten Adolf-Kolping-Straße 4 a und Dorfhaldeweg 11 a in Höhe von rd. 89.800 €. Weiter kommen noch Modernisierungskosten für die energetische Modernisierung des Anwesens Appenweierer Straße 29 in Höhe von rd. 253.000 € hinzu. Nach Fertigstellung der Objekte, wurden Gebäude- und Grundstückskosten in Höhe von rd. 4.639.703 € 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 1.628,8 T€ (1.748,0 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -2.638,1 T€ (-5.126,5 T€) und Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 1.165,5 T€ (2.767,7 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Änderung von Zahlungsmitteln in Höhe von 156,2 T€ (-610,8 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	38.376.271,04	93,74
Umlaufvermögen	2.563.731,67	6,26
	<b>40.940.002,71</b>	<b>100,00</b>

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 38.376.271,04 €. (Vorjahr: 36.887.789,10 €). Dies entspricht einem Anteil von 93,74 % (Vorjahr: 94,59 %) der Bilanzsumme.

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind auf die Fertigstellung der beiden Neubauten Adolf-Kolping-Straße 8 a und 12 a zurückzuführen. Hinzu kommen nachträgliche Herstellungskosten für die Neubauten Adolf-Kolping-Straße 4 a und Dorfhaldeweg 11 a, sowie die Modernisierungskosten des Anwesens Appenweierer Straße 29.

Die Anlagenintensität beträgt 93,74 % (Vorjahr: 94,59 %). 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 31.12.2023 mit 2.563.731,67 € (Vorjahr: 2.109.738,47 €) bilanziert.

Das Eigenkapital in Höhe von 16.961.623,35 € (Vorjahr: 16.710.379,49 €) der Gesellschaft beträgt 41,43 % (Vorjahr: 42,85 %) der Bilanzsumme. In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen.

Neuvaluierungen von Darlehen sind im Geschäftsjahr 2023 für die Neubaumaßnahmen und für die Modernisierungsmaßnahme in Höhe von 2.951.545,17 € angefallen. Die planmäßigen Tilgungen betragen rd. 1.637.000 €.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der stetigen Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem im 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	16,67
Rücklagen, Bilanzgewinn	10.135.623,35	24,76
	<b>16.961.623,35</b>	<b>41,43</b>
Rückstellungen	251.644,02	0,61
Verb. aus der Dauerfinanzierung	20.359.573,15	49,73
Andere Verbindlichkeiten	3.335.738,86	8,15
Rechnungsabgrenzungsposten	31.423,33	0,08
	<b>23.978.379,36</b>	<b>58,57</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>16.961.623,35</b>	<b>41,43</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>23.978.379,36</b>	<b>58,57</b>
	<b>40.940.002,71</b>	<b>100,00</b>

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 zwei Teilzeitbeschäftigte angestellt. Die Mitarbeiter\*innen nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

	2023	2022
Gesamtkapitalrentabilität	1,00 %	0,98 %
Eigenkapitalrentabilität	1,50 %	1,58 %
Eigenkapitalquote	41,43 %	42,85 %
Ø Miete/m <sup>2</sup> Wohnfläche	6,18 €	6,03 €
Fluktuationsquote	9,00 %	7,78 %
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche	34,22 €	29,69 €
Cash-Flow nach DVFA/SG	1.409.527 €	1.340.565 €

# LEISTUNGS INDIKATOREN. <sup>3.6</sup>

FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE



## 4.1 PROGNOSE.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch wird sich auch zukünftig auf ihr Kerngeschäft, die Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren, um der Nachfrage nach attraktivem Wohnraum mit preisgedämpften Mieten weiterhin gerecht zu werden. Hier werden sich auch die zurückgehenden Baufertigstellungen und die Nachfrage nach Wohnraum durch Geflüchtete bemerkbar machen. Wo sich Chancen bieten den eigenen Mietwohnungsbestand weiter auszubauen, wird alles versucht werden diese Chancen auch zu nutzen. Sicherlich wird dies bei den ständig steigenden Bau- und Grundstückskosten und den schlechten Rahmenbedingungen immer schwieriger werden.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 300.000 € erwartet. Der Aufsichtsrat unserer Gesellschaft hat am 6. März 2024 den Wirtschafts- und Finanzplan 2024, einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2028 beschlossen.

Für den Neubau eines weiteren Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten konnte zum Ende des Jahres 2023 der Antrag auf Soziale Mietwohnräumförderung bei der L-Bank Baden-Württemberg gestellt werden. Die Förderzusage erfolgte dann im Mai 2024, so dass mit dem Bauvorhaben zum Berichtszeitpunkt bereits begonnen wurde.

In diesem Zuge wird eine Biomasseheizungsanlage mit Holzhackschnitzeln verwirklicht, um sowohl den Neubau als auch die 4 Bestandswohngebäude mit regenerativen Energien aus der Region zu versorgen. Hierzu sind die Gespräche mit der Forstbetriebsgemeinschaft Vorderes Renchtal (FBG) bzgl. der Hackschnitzellieferung weiter fortgeschritten.

Ohne die Verbesserung der Rahmenbedingungen durch die Neuauflage von Förderungsmöglichkeiten wird es für unsere Gesellschaft in Zukunft noch schwieriger werden, überhaupt neuen Wohnraum zu schaffen. Weiteres Entwicklungspotenzial ist hier aber durch nochmalige Verdichtungsbau-

maßnahmen gegeben. Zum Berichtszeitpunkt konnte ein angrenzendes größeres Grundstück an der Butschbacher Straße gekauft werden, welches weiteres Entwicklungspotenzial für Neubauvorhaben für die Gesellschaft bringt. Derzeit wird die mögliche Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern über eine Bauvoranfrage geprüft. Das Baugebiet „Wohnen am Hesselbach“ wird aufgrund der derzeitigen schlechten Rahmenbedingungen nicht weiter forciert.

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. Zum Berichtszeitpunkt hat die Gesellschaft vom vbw einen Erstellungsbericht zur CO<sub>2</sub>-Bilanz mit dem Bezugsjahr 2022 erstellen lassen.

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.





2023 renoviert: Obere Höhe 9

## RISIKEN. <sup>4.2</sup>

Die Wohnungswirtschaft und auch unser Unternehmen ist immer gewissen Risiken ausgesetzt. Allein die weltpolitischen Ereignisse wie den weiter anhaltenden Krieg in der Ukraine, zahlreiche Terrorangriffe und auch die Entwicklungen innerhalb Europas, haben Auswirkungen auf die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung. Hinzu kommen gewisse Marktrisiken wie die weiter steigenden Baukosten und Rohstoffpreise sowie steigende Zinsen, so dass das Risiko besteht, dass zukünftige Bauprojekte nicht wirtschaftlich umgesetzt werden können.

Die weiterhin schlechten Rahmenbedingungen und fehlende Förderprogramme insbesondere im Neubaubereich werden den Wohnungsmarkt und den Wohnungsmangel weiterhin verschärfen. Somit wird es für eine freie Wohnung noch mehr Interessenten geben, in einem weiter von Nachfrage getriebenen Wohnungsmarkt.

Die hohe Inflation ist im Laufe des Jahres zwar etwas zurückgegangen, aber auch dieses Risiko bleibt für unser Unternehmen als auch für unsere Mieterinnen und Mieter weiterhin bestehen. Neben den hohen Energiepreisen machen sich für alle auch die stark gestiegenen Preise für Lebensmittel und dem privaten Konsum bemerkbar. Somit wird es zu einer noch stärkeren Nachfrage nach preisgedämpften Mietwohnungen kommen.

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. Zusätzlich soll auch noch in Neubauvorhaben investiert werden, um weiteren bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies alles muss mit den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung geschaffert werden. Eine weitere Herausforderung für unser Unternehmen. 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.



4.3

## GEFEIERT.

Im Jahr 2023 wurde die Städtische Baugesellschaft Oberkirch 60 Jahre.

Unter dem Motto DAS WOHNEN FEIERN begrüßte die Städtische Baugesellschaft am 26. Oktober 2023 viele Wegbegleiter\*innen, Partner\*innen und Mitarbeiter\*innen im Vinotorium der Oberkircher Winzer eG. Bei guten Gesprächen, Genuss und magischen Momenten wurden die Gäste in diesem einmaligen Ambiente verzaubert. Nach den Glückwünschen zahlreicher Redner\*innen begeisterte Zauberer und Wein-Guide Değer Dereli die Gäste mit verblüffenden Kunststücken.

Zum 60. Jubiläum erschien eine Broschüre mit dem Titel „DAS WOHNEN FEIERN“: Geschichten und Erfahrungen, Perspektiven und Wissenswertes rund um die Städtische Baugesellschaft Oberkirch.



# LETZTE SITZUNG.

**Oberbürgermeister a. D. Matthias Braun wurde nach 24 Jahren als Aufsichtsratsvorsitzender verabschiedet.**

Im Jahre 1999 wurde der damalige Bürgermeister Matthias Braun als Nachfolger von Herrn Willi Stächele zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch bestellt. Im Rahmen seiner letzten Aufsichtsratssitzung wurde er am 14.02.2023 verabschiedet. Insbesondere wurde dabei auf die Investitionen von über 50 Millionen € in Neubau und Instandhaltungsmaßnahmen während seiner 24-jährigen Amtszeit verwiesen. Auch bei Weiterentwicklung der Gesellschaft mit mehr Personal und qualifizierten Räumlichkeiten unterstützte Matthias Braun. Für diese vertrauensvolle Zusammenarbeit bedankte sich die Geschäftsführung auch im Namen aller Mitarbeitenden der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch ganz herzlich.



# PRÄMIERT.

**Im Rahmen der Auszeichnungsveranstaltung des Vereins Bauwerk Schwarzwald in Lahr wurden im August 2023 unter anderem sechs Oberkircher Bauwerke prämiert.**

Auch das Verwaltungsgebäude der Städtischen Baugesellschaft erhielt die Auszeichnung als „Bauwerk Schwarzwald“, für welches die Geschäftsführer Thomas Maier und Peter Bercher sowie die Architekten Thomas Schweiker und Oliver Lange verantwortlich sind.

„Die Auszeichnungen würdigen die herausragende Arbeit, die bei der Erhaltung und Restaurierung dieser Gebäude geleistet wurde“, betont Oberbürgermeister Gregor Bühler. „Die Bauwerke sind nicht nur ein wertvolles Kulturgut, sondern auch ein wichtiger Teil unserer Identität und Attraktivität als touristisches Ziel“. Für Architekturbegeisterte bieten die Routen des Vereins Bauwerk Schwarzwald die Gelegenheit, die faszinierende Architekturlandschaft der Region zu erkunden und das architektonische Erbe hautnah zu erleben.

# EINGEWEIFT.

**Mobilitätsstation an der Ecke Dorfhaldeweg und Adolf-Kolping-Straße eröffnet. Gemeinsam die Mobilitätswende aktiv gestalten.**

Am 17. November 2023, wurde die erste mit Landesmitteln geförderte Mobilitätsstation im Oberdorf eingeweiht und das in Oberkirch bislang einmalige Angebot zur Nutzung frei gegeben. Zur Eröffnungsfeier begrüßten Bürgermeister Christoph Lipps, Stadtplaner Matthias Kaufhold, Stadtwerke-Geschäftsführer Erik Füssgen und Geschäftsführer der Städtischen Baugesellschaft Thomas Maier zahlreiche Interessierte. Ab sofort stehen den Bürgerinnen und Bürgern dort neben einem Elektroauto des Anbieters „Stadtmobil Südbaden“ auch drei Fahrräder des Leihfahrradanbieters „Nextbike“ zur Ausleihe zur Verfügung. Zukünftig wird dieses Angebot durch ein Lastenfahrrad mit Elektroantrieb erweitert. „Es gilt, die Verkehrswende aktiv zu gestalten und Mobilität langfristig so zu denken, dass die negativen Folgen möglichst gering werden. Diese Herausforderung gilt es anzugehen“, betont Lipps. Die Mobilitätsanbieter informierten im Rahmen der Einweihung über das neu geschaffene Angebot und luden zum Probefahren und Ausprobieren ein. „Mobilitätsstationen machen dort Sinn, wo Leute wohnen“, betont Thomas Maier, Geschäftsführer der Städtischen Baugesellschaft, die das Gelände für die Mobilitätsstation zur Verfügung stellt.



## 4.4 CHANCEN.

Wir halten die Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt in unserer Region weiterhin für groß und gerade im preisgünstigen Segment wird sie sich noch verstärken. Rückläufige Baufertigstellungen und eine zunehmende Bevölkerung werden die Nachfrage nach Mietwohnungen sowohl im Neubaubereich als auch im Bestand noch verstärken.

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

Mit der endgültigen 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. Hier wurde von der Gesellschaft die Chance genutzt ihren Wohnungsbestand zu vergrößern und in Oberkirch neue attraktive, aber auch bezahlbare 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 weiterem 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 CO<sub>2</sub> einzusparen. Für die Mieter werden sich diese Investitionen ebenso auszahlen, so dass die Heizkosten ebenso bezahlbar bleiben. Zum Berichtszeitpunkt fand bereits der offizielle Spatenstich statt und somit steht dem Baubeginn nichts mehr im Wege.

Mit einer Eigenkapitalquote von 41,43 % ist unsere Gesellschaft komfortabel ausgestattet, was bei Neufinanzierungen genutzt werden kann. Risikoreiche Finanzinstrumente wurden bisher und werden auch zukünftig nicht eingesetzt. Derivate oder ähnliche Finanzinstrumente 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, 12. Juni 2024

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 2023 wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführung. In drei gemeinsamen Sitzungen wurden alle wirtschaftlichen, finanziellen und organisatorischen Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Neben den laufenden Überwachungs- und Prüfungsaufgaben betrafen diese insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses 2022 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 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart durchgeführt.

Für den Jahresabschluss 2023 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 30. September 2024 den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 zur Kenntnis genommen. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen und den Jahresüberschuss wie folgt zu verteilen:

<b>Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage</b>	<b>25.200,00 €</b>
<b>Zuführung zu den Gewinnrücklagen</b>	<b>226.043,86 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>251.243,86 €</b>

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für das Geleistete und das gute Ergebnis im Geschäftsjahr 2023.

Oberkirch, 30. September 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Gregor Bühler  
Oberbürgermeister

## 5.2 **BILANZ.** ZUM 31.12.2023 · AKTIVSEITE

### A. Anlagevermögen

#### I. Sachanlagen

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

#### II. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen

#### Anlagevermögen insgesamt

### B. Umlaufvermögen

#### I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen
2. Andere Vorräte

#### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
3. Sonstige Vermögensgegenstände

#### III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

#### Bilanzsumme

	23 zweitausend		22 zweitausend	
	€	€	€	€
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.063.448,68		30.070.100,68	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.779.378,55		2.870.892,55	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	638.123,17		638.123,17	
4. Technische Anlagen und Maschinen	64.886,00		40.656,00	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	123.364,00		137.008,00	
6. Anlagen im Bau	518.059,49		3.031.248,89	
7. Bauvorbereitungskosten	163.611,15	38.350.871,04	99.359,81	
1. Andere Finanzanlagen		25.400,00	400,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>38.376.271,04</b>	<b>36.887.789,10</b>	
1. Unfertige Leistungen	1.407.486,50		1.218.973,34	
2. Andere Vorräte	168.674,05	1.576.160,55	178.070,13	
1. Forderungen aus Vermietung	1.256,57		7.662,20	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	118.213,85		93.616,84	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	185.083,90	304.554,32	84.605,29	
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		683.016,80	526.810,67	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>40.940.002,71</b>	<b>38.997.527,57</b>	

# BILANZ.

ZUM 31.12.2023 · PASSIVSEITE

	23 zweitausend		22 zweitausend	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		6.826.000,00		6.826.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.177.100,00			1.151.900,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:				
25.200,00 €				
Vorjahr 26.500,00 €				
2. Andere Gewinnrücklagen	8.732.479,49	9.909.579,49	8.494.501,21	
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Jahresüberschuss	251.243,86			264.478,28
2. Einstellungen in Rücklagen	25.200,00	226.043,86		26.500,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		16.961.623,35		16.710.379,49
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen	0,00			34.700,00
2. Sonstige Rückstellungen	251.644,02	251.644,02		443.329,90
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.159.599,15			17.773.978,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.199.974,00			1.255.150,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.627.933,72			1.409.880,27
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	845.076,21			787.531,63
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	844.064,63			542.923,66
6. Sonstige Verbindlichkeiten	18.664,30	23.695.312,01		12.569,68
davon aus Steuern:				
12.569,68 €				
Vorjahr 11.653,61 €				
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		31.423,33		27.084,29
<b>Bilanzsumme</b>		<b>40.940.002,71</b>		<b>38.997.527,57</b>

## 5.3 GEWINNE UND VERLUSTE. VOM 01.01. BIS 31.12.2023

	23 zweitausend		22 zweitausend	
	€	€	€	€
1. <b>Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.418.123,25		5.158.346,31	
b) aus Betreuungstätigkeit	75.674,27		33.673,84	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	82.703,15	5.576.500,67	70.693,93	
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		188.513,16	-47.749,47	
3. Sonstige betriebliche Erträge		186.472,51	28.650,31	
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.240.911,00	2.721.934,02	
5. <b>Rohergebnis</b>		2.710.575,34	2.521.680,90	
6. Personalaufwand				
a) Löhne	645.814,12		605.174,74	
b) Soziale Abgaben	193.423,88	839.238,00	185.603,50	
davon für Altersversorgung:				
53.932,96 €				
Vorjahr 52.469,08 €				
7. Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.150.197,44	1.070.247,10	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		238.801,59	194.341,14	
Übertrag:		482.338,31	466.314,42	

	23 zweitausend	22 zweitausend
	€	€
Übertrag:	482.338,31	466.314,42
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	519,17	4,80
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge darin enthalten negative Zinsen 2.404,84 € (918,53 €)	0,00	-1.840,20
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	148.585,51	116.205,37
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-36,36	0,62
13. <b>Ergebnis nach Steuern</b>	<u>334.308,33</u>	<u>348.273,03</u>
14. Sonstige Steuern	83.064,47	83.794,75
15. <b>Jahresüberschuss</b>	<u>251.243,86</u>	<u>264.478,28</u>
16. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	<u>25.200,00</u>	<u>26.500,00</u>
17. <b>Bilanzgewinn</b>	<b>226.043,86</b>	<b>237.978,28</b>

## 5.4 ANHANG. Anhang zum Jahresabschluss 2023 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 % – 33 % 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 1.407.486,50 € (Vorjahr 1.218.973,34 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten.

#### Forderungen

32.200,77 €  
Vorjahr 38.605,23 €  
  
47.372,00 €  
Vorjahr 0,00 €  
  
661.337,61 €  
Vorjahr 466.219,06 €

#### Ausweis unter Bilanzposition

Forderungen aus  
Lieferungen und Leistungen  
  
Sonstige  
Vermögensgegenstände  
  
Flüssige Mittel

#### Verbindlichkeiten

3.165.765,60 €  
Vorjahr 3.014.288,89 €  
  
1.199.974,00 €  
Vorjahr 1.255.150,00 €  
  
8.833,61 €  
Vorjahr 1.362,00 €

#### 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 111.992,58,00 € (Vorjahr: 0,00 €), bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 47.501,84 € (Vorjahr: 6.042,62 €) enthalten.

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen die Tochtergesellschaft der Stadtwerke Oberkirch, die Bürgerenergie Renchtal GmbH 383,23 €.

5. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:  
Sonstige Vermögensgegenstände  
63.715,30 € (Vorjahr: 62.835,15 €)

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 €
Prüfungskosten	27.000,00 €
Instandhaltungskosten unter 3 Monate	98.000,00 €
Urlaub	32.355,16 €

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Es ergaben sich folgende wesentliche periodenfremde Erträge:

1. Zuschuss für die Umstellung von Zentralheizung auf Fernwärme über 122 T€.
2. Das im Aufwand des Geschäftsjahrs enthaltene Nettohonorar des Abschlussprüfers beträgt 23 T€ sowie für sonstige Beratungsleistungen 2 T€





## 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 Verlustvträge.

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 630 T € (Vorjahr: 1.402 T €).
4. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats: 2.310 €
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer\*innen betrug:


	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	2	0
Regiebetrieb; Reinigung	4	1
	<hr/>	<hr/>
	9	2

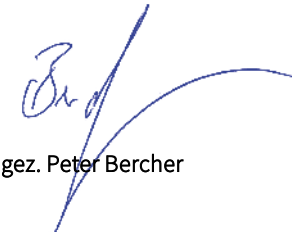
### E. Weitere Angaben

1. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 226.043,86 € der freien Rücklage zuzuführen und zur Finanzierung von Modernisierungen zu verwenden.

Oberkirch, 12. Juni 2024

Die Geschäftsführung

  
gez. Thomas Maier

  
gez. Peter Bercher





Aufsichtsrat und Geschäftsführung im Jubiläumsjahr 2023

## BESTÄTIGUNG.

Der Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum vom 30. August 2024 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

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

Wolfgang Ducksch, Holzbildhauermeister  
Karl Gieringer, Landwirtschaftsmeister  
Frank Lendowski, Vorstandsmitglied  
Karlheinz Menzel, Gärtnermeister  
Jürgen Riexinger, Sparkassendirektor  
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

Das Stammkapital der Gesellschafter ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

# ANLAGEVERMÖGEN.

ENTWICKLUNG 2023

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 1.1.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2023	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2023	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert zum 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	28.455,15				28.455,15	28.455,15	0,00				28.455,15		0,00
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	54.458.098,34	342.997,40		4.639.702,71	3.439.660,77	24.387.997,66	989.352,11				25.377.349,77	30.070.100,68	34.063.448,68
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.417.240,77	22.420,00			3.439.660,77	546.348,22	113.934,00				660.282,22	2.870.892,55	2.779.378,55
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	28.143,47			205.726,66	136.927,19	3.913,47				140.840,66	40.656,00	64.886,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	719.228,41	29.353,86	17.952,73		730.629,54	582.220,41	42.997,86	17.952,73			607.265,54	137.008,00	123.364,00
Anlagen im Bau	3.031.248,89	2.126.513,31		-4.639.702,71	516.059,49	0,00						3.031.248,89	518.059,49
Bauvorbereitungskosten	99.359,81	64.251,34		0,00	163.611,15	0,00						99.359,81	163.611,15
	62.540.882,58	2.613.679,38	17.952,73	0,00	65.136.609,23	25.653.493,48	1.150.197,44	17.952,73			26.765.738,19	36.687.389,10	36.350.871,04
<b>Finanzanlagen</b>													
Andere Finanzanlagen	400,00	25.000,00			25.400,00	0,00						400,00	25.400,00
	400,00	0,00	0,00	0,00	25.400,00	0,00	0,00	0,00			0,00	400,00	25.400,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	62.569.737,73	2.638.679,38	17.952,73	0,00	65.190.464,38	25.681.948,63	1.150.197,44	17.952,73			26.814.193,34	36.867.789,10	38.376.271,04

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.159.599,15 17.773.978,65	1.347.777,69 1.090.607,52	4.579.169,87 4.514.247,64	13.232.651,59 12.169.123,49	18.109.313,25 16.505.874,51	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.199.974,00 1.255.150,00	55.176,00 55.176,00	220.704,00 220.704,00	924.094,00 979.270,00		
Erhaltene Anzahlungen	1.627.933,72 1.409.880,27	1.627.933,72 * 1.409.880,27 *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	845.076,21 787.531,63	845.076,21 787.531,63				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	844.064,63 542.923,66	844.064,63 542.923,66				
Sonstige Verbindlichkeiten	18.664,30 12.569,68	18.664,30 12.569,68				
<b>Gesamtbetrag</b>	23.695.312,01 21.782.033,89	4.738.692,55 3.898.688,76	4.799.873,87 4.734.951,64	14.156.745,59 13.148.393,49	18.109.313,25 16.505.874,51	

## 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**

**23**

**STÄDTISCHE BAUGESELLSCHAFT OBERKIRCH**

Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH · Hauptstraße 23 a · 77704 Oberkirch  
Tel. 07802 70348-0 · [info@baugesellschaft-oberkirch.de](mailto:info@baugesellschaft-oberkirch.de) · [www.baugesellschaft-oberkirch.de](http://www.baugesellschaft-oberkirch.de)