

**GESCHÄFTSBERICHT
ZWEITAUSEND**



ES IST BILLIGER,
DEN PLANETEN JETZT
ZU SCHÜTZEN,

**ALS IHN SPÄTER
ZU REPARIEREN.**

José Manuel Barroso

GESCHÄFTSBERICHT ZWEITAUSEND 24

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 Zweitausend24 09

2.3 Wohnen in Oberkirch 09

2.4 Aktivitäten im Neubau 10

2.5 Modernisieren, Sanieren, Instandhalten 13

2.6 Erwerben 13

2.7 Verwaltungsbetreuung 14

2.8 Immobilien im Bestand 14

2.9 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 Nachhaltigkeit 22

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

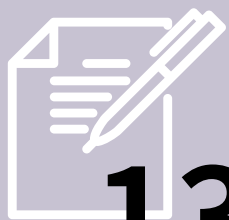


IDEEN UND CHANCEN

ZAHLEN, BITTE.

24 zweitausend 23 zweitausend

Anlagevermögen	39,594 Mio. €	38,376 Mio. €
Umlaufvermögen	2,965 Mio. €	2,563 Mio. €
Bilanzsumme	42,559 Mio. €	40,940 Mio. €
Eigenkapital	18,014 Mio. €	16,961 Mio. €
Eigenkapitalquote	42,33 %	41,43 %
Fremdkapital	24,545 Mio. €	20,359 Mio. €
Jahresüberschuss	1,053 Mio. €	0,251 Mio. €
Instandhaltungsmaßnahmen	1,353 Mio. €	1,868 Mio. €
Mietwohnungsbestand	716 Einheiten	713 Einheiten
Verwaltete Eigentumseinheiten (inkl. Garagen)	230 Einheiten	230 Einheiten
Vermietete Garagen/Carports/Stellplätze	349 Einheiten	231 Einheiten
Gewerbeeinheiten	8 Einheiten	7 Einheiten
Altenpflegeheim	1 Einheit	1 Einheit
Gemeinschaftsunterkunft	1 Einheit	1 Einheit
Hausmeisterbetriebshof	1 Einheit	1 Einheit
Verwaltete Einheiten insgesamt	1.303 Einheiten	1.181 Einheiten



1303

verwaltete Einheiten insgesamt.



9

vollzeitbeschäftigte
Mitarbeiter*innen,
2 Teilzeitbeschäftigte.

6,41

Euro bezahlten Mieter*innen
durchschnittlich pro m² im Jahr 2024
bei der Städtischen Baugesellschaft
Oberkirch.

1963

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



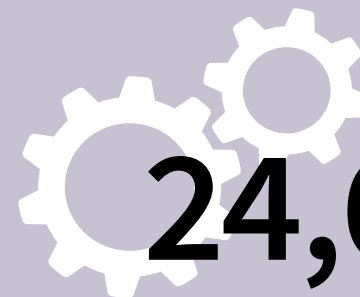
EIN GUTES MIET-EINANDER

6,8 %

Fluktuationsrate bzw.
wenig Wechsel der Mieter*innen.

716

im Jahr 2024 vermietete
Wohnungen in der Kernstadt
Oberkirch sowie in den Ortsteilen
Zusenhofen, Stadelhofen, Nußbach
und Hesselbach.



24,60

Euro pro m² 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.

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 Miet-

wohnungsbau 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

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 durch wirtschaftliche, energetische Sanierungen und Modernisierungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erreicht. Dazu gehört auch die bedarfsorientierte Erstellung von bezahlbaren Neubauwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, auch wenn dies für die Gesellschaft eine immer größer werdende Herausforderung bedeutet. 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 örtlichen 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 beschäftigen.

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. ^{1.2}

2.1

DAS JAHR.

RAHMENBEDINGUNGEN GESAMTWIRTSCHAFTLICH UND BRANCHENBEZOGEN

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat 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 zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

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.

Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage insbesondere durch den Ukraine-Krieg, die ständig steigenden Energie- und Baukosten, Zinssteigerungen, sowie den vorhandenen Fachkräftemangel, sind die Investitionen in den Wohnungsneubau auch in Oberkirch stark zurück gegangen. Aus den genannten Gründen werden im privaten Bereich nur noch sehr wenige Eigentumswohnungen und Einfamilienwohnhäuser gebaut.

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

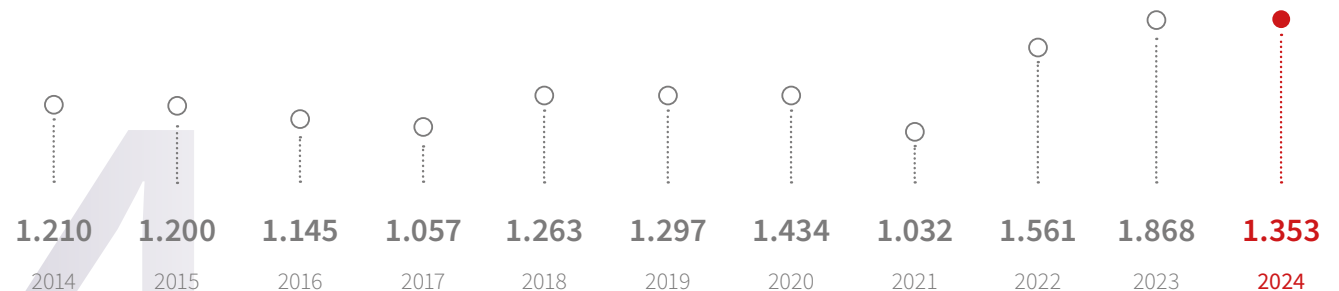
2.2 WOHNUNGSMARKT IN OBERKIRCH

WOHNEN.

2.3 DAS GESCHÄFTSJAHR

**ZWEI
TAUS
END**

24



Die Grafik zeigt Investitionen: Instandhaltung und Modernisierung von 2014 bis 2024 in Tausend Euro

Es wurde im Jahre 2024 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 2024 hat die Städtische Baugesellschaft Oberkirch mit dem Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten an der Fernacher Höhe begonnen. Nach dem Startschuss mit dem ersten Spatenstich im Mai 2024, starteten die Rohbauarbeiten mit dem Keller und der Heizzentrale. Bei diesem Bauprojekt im Sinne des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, werden fünf Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 90 m² und fünf Vier-Zimmer-Wohnungen mit rund 105 m² neu entstehen. Hier wird unsere Gesellschaft insbesondere der Nachfrage nach größeren Wohnungen für Familien mit Kindern nachkommen.

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. So lassen sich jährlich rd. 60.000 Liter Heizöl und 1.780.000 kg CO₂ einsparen. Durch dieses Neubauprojekt gelingt es weiteren bezahlbaren Wohnraum in Oberkirch zur Verfügung zu stellen und durch eine nachhaltige Quartierslösung beim Heizen mit regionalen Holzhackschnitzeln, die Heizkosten für den Mieter bezahlbar zu halten.

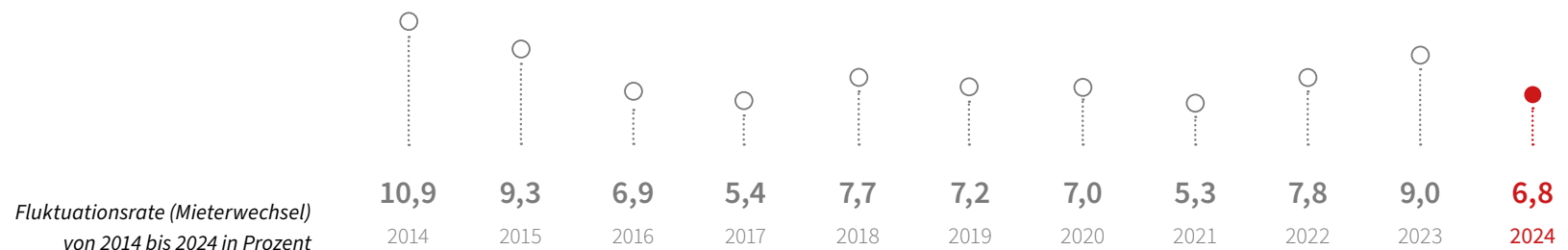
Zum Berichtszeitpunkt ist der Rohbau erstellt und es folgt der Innenausbau. Die Vermietung ist zu Beginn des Jahres 2026 vorgesehen. Für das Nahwärmenetz und den Neubau des Mehrfamilienwohnhauses wurden im Jahre 2024 rund

1.232.000 € investiert. Für den Neubau der Carportanlagen an der Fernacher Höhe wurden etwa 211.000 € investiert.

Für das o. g. Projekt wurde in direkter Nähe am Betriebshof der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch, Hesselbacher Straße 4 b eine Hackschnitzellagerhalle gebaut, um die Holzhackschnitzel das ganze Jahr über trocken lagern zu können. Auf dem Dach wurde eine PV-Anlage installiert, so dass es möglich ist, die Hausmeisterfahrzeuge mit eigenem PV-Strom zu laden. Hierfür wurden insgesamt ca. 306.000 € investiert.

Für die vier Mehrfamilienwohnhäuser mit je 9 Wohneinheiten an der Adolf-Kolping-Straße entstanden im Jahre 2024 noch nachträgliche Baukosten von rund 314.000 €.

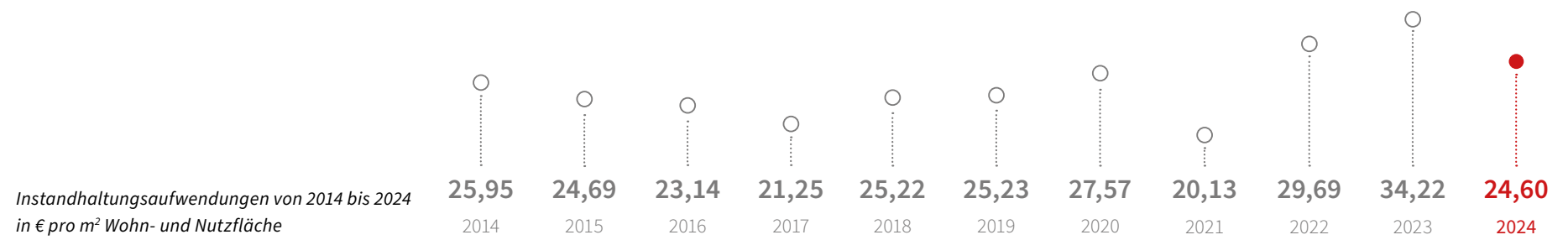
Des Weiteren wurden die Planungen für den Neubau eines Wohnheims mit Einzelzimmer und Wohn-Appartements zur Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung in enger Abstimmung mit der Stadt Oberkirch weiter vorangetrieben und es fielen Bauvorbereitungskosten in Höhe von ca. 11.000 € an. Für die Überplanung für den Neubau von weiteren Mehrfamilienwohnhäusern auf dem erworbenen Baugrundstück an der Butschbacher Straße fielen Bauvorbereitungskosten in Höhe von rund 14.000 € an.



WIR BAUEN FÜR
DIE ZUKUNFT,

**ALSO MÜSSEN WIR
NACHHALTIG BAUEN.**

Thomas Maier



MODERNISIEREN. SANIEREN. INSTANDHALTEN.

2.5 GEBÄUDE IM BESTAND

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die energetische Sanierung des Gebäudes Appenweier Straße 29 fertiggestellt. Hierbei wurde das Dach neu gedämmt und eingedeckt, neue Fenster eingebaut und ein Vollwärmeschutz angebracht. Zusätzlich wurde auch die Tiefgaragendecke gedämmt und die Außenanlagen komplett neugestaltet. Im Geschäftsjahr 2024 fielen für die Sanierung noch Restbaukosten in Höhe von rund 327.000 € an.

Nach Abschluss der Maßnahme wurde für das Mehrfamilienwohnhaus mit 17 Wohneinheiten als Standard das KfW-Effizienz-Haus 55 erreicht. Der KfW-Zuschuss in Höhe von 45 % der förderfähigen Kosten betrug rd. 528.000 € und ging im Geschäftsjahr 2024 ein. Dabei wurde anteilig der auf die aktivierten Kosten entfallende KfW-Zuschuss in Höhe von ca. 116.000 € abgesetzt. Für diese Modernisierungsmaße ergaben sich noch Restkosten in Höhe von rund 229.000 €.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden für die Instandhaltung rund 1.353.000 € investiert. Diese Investitionen sind deshalb so wichtig, da sie erheblich zur Verbesserung des Wohnungsbestandes und den Erhalt der Gebäude sowie der Außenanlagen beitragen. Die Instandhaltungen und Modernisierungen sichern die Ertragskraft unserer Gesellschaft.

Die Gebäude Adolf-Kolping-Straße 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 diese Maßnahme erhielt die Gesellschaft einen Bafa-Zuschuss in Höhe von etwa 132.000 €.

Im Geschäftsjahr 2024 konnten in insgesamt 12 Wohnungen Generalsanierungen durchgeführt werden. Neben der Bad- und Küchensanierung wurden auch gleichzeitig die Elektro-

installationen erneuert. Bei Badsanierungen wird darauf geachtet, falls es die Wohnungsgrundrisse zulassen, dass möglichst bodenebene Duschen eingebaut werden.

In weiteren Wohnungen wurden teilweise Bad- und Küchensanierungen sowie der Austausch von Bodenbelägen vorgenommen. Hierfür wurden insgesamt rund 625.000 € 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 Neue Gebäude und Grundstücke

ERWERBEN.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde durch unsere Gesellschaft ein leerstehendes Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten an der Esperantostraße erworben und die Wohnungen vermietet. In unmittelbarer Nähe werden in den nächsten Jahren durch die Stadt Oberkirch weitere bauliche Entwicklungen stattfinden und der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst, so dass das erworbene Grundstück mit Mehrfamilienwohnhaus für unsere Gesellschaft weitere Entwicklungschancen mit sich bringt.

Ein weiterer Grunderwerb erfolgte an der Butschbacher Straße angrenzend an die Bestandsgebäude Butschbacher Straße 50 – 56 in Oberkirch-Butschbach. Dieses Grundstück kann für eine Spielplatzverlegung genutzt werden und zukünftig können im vorderen Grundstücksteil weitere Mehrfamilienwohnhäuser zur Vermietung mit preisgedämpftem Wohnraum entstehen.

2.7

VERWALTEN. BETREUEN.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Zu den Dienstleistungen im Geschäftsjahr 2024 gehörte die Verwaltung von sechs Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 181 Eigentumswohnungen (davon 17 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft) bzw. gewerblichen Einheiten und 49 Garagen.

Bei den insgesamt 230 verwalteten Einheiten wurde die Verwaltung des Wohnungseigentums nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes ordnungsgemäß durchgeführt. Bei Neubestellungen der Verwaltertätigkeit werden die Verwaltergebühren geprüft und entsprechend dem Marktniveau angepasst.



2.8

IMMOBILIEN IM BESTAND.

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

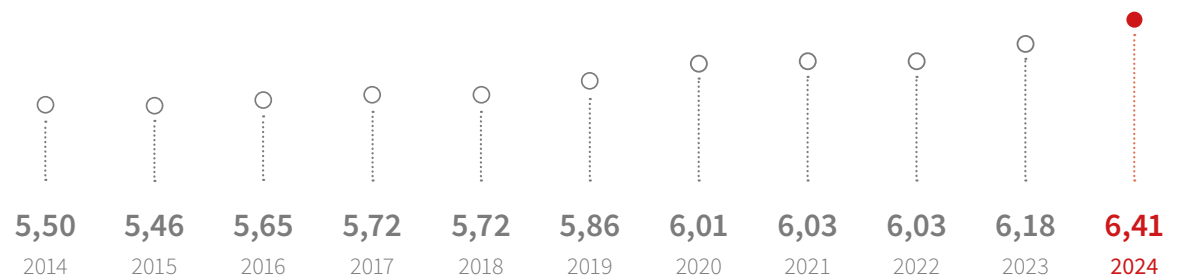
716 Mietwohnungen

8 Gewerbeeinheiten

1 Gemeinschaftseinrichtung/Flüchtlingsunterkunft

228 Autogaragen, 60 Stellplätze und 61 Carports

Die Gesellschaft vermietet in 78 Gebäuden 55.007 m² Wohn- und Gewerbefläche.



Mietpreisentwicklung von 2014 bis 2024 in €/m²



2.9

BLICKPUNKT VERMIETUNG.

Der Mietwohnungsmarkt in Oberkirch und Umgebung ist von einer stabilen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum geprägt. Die Region ist attraktiv für Familien, Berufstätige und Studierende was die Nachfrage nach Mietwohnraum erhöht. Somit kann weiterhin 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. Hinzu kommt, dass von privaten Investoren aufgrund der hohen Baukosten und der Zinsentwicklung wenig in Neubauvorhaben investiert wird. Auch die eingetübte allgemeine wirtschaftliche Lage führt dazu, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum noch weiter steigen wird. Auch deshalb investiert unsere Gesellschaft weiterhin trotz schwierigen Rahmenbedingungen, in Neubauvorhaben wie an der Fernacher Höhe.

Die Mieterlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um rund 180.000 €. Als Grund hierfür sind Mietanpassungen nach Mieterwechsel, nach abgeschlossenen Wohnungsmodernisierungen sowie die erfolgte Neuvermietungen an der Esperantostraße 4 zu nennen. Ebenso wirkte sich die ganzjährige Vermietung der im Vorjahr bezogenen Neubauten an der Adolf-Kolping-Straße positiv auf die Mieterlöse aus. Außerdem erfolgte nach Jahren wieder eine moderate allgemeine Mieterhöhung zum 1. November 2024.

Die Mietzahlungen werden von der Verwaltung laufend überwacht und es wird ein konsequentes Forderungsmanagement betrieben. Ebenso werden die Vorauszahlungen für die Mietnebenkosten entsprechend angepasst.

Die freiwerdenden Wohnungen sind meist noch vor Ablauf der Kündigungsfrist vermietet. Die Mietausfälle durch Leerstand sind auf Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel zurückzuführen. 2024 betrug der Mietausfall durch Leerstand 23.430,57 € = 0,55 % der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr: 29.397,20 € = 0,54 %).

Im Geschäftsjahr 2024 waren insgesamt 49 (Vorjahr: 64) Wohnungswechsel festzustellen. Hiervon sind 10 Wechsel innerhalb des Bestandes enthalten. Die Fluktuationsrate beträgt somit 6,84 %. (Vorjahr 8,98 %). Die Fluktuationsrate ohne Wohnungstausch innerhalb der Gesellschaft beträgt 5,45 % (Vorjahr: 8,00 %).

Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen, die stetig steigenden Baukosten und gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die bevorstehende Dekarbonisierung zwingen die Gesellschaft zur laufenden Überwachung der Mieteinnahmen und zu vertretbaren Mietanpassungen. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 in den nächsten Jahren zwei weitere moderate Mieterhöhungen beschlossen.

3.1 **ERTRAG.**

Für das Geschäftsjahr 2024 betragen die Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) 4.208.946,22 € (Vorjahr: 4.022.653,73 €). Die Sollmieten erhöhten sich durch die ganzjährige Neuvermietung der Gebäude Adolf-Kolping-Straße 8 a und Adolf-Kolping-Straße 12 a und durch die Mieterwechsel bei Neuvermietungen in den Bestandsgebäuden nach erfolgten Modernisierungen. Des Weiteren hat die Gesellschaft nach Jahren zum 01.11.2024 wieder eine moderate allgemeine Mieterhöhung durchgeführt.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr 2024 belaufen sich auf rund 1.353.000 € (Vorjahr: rund 1.869.000 €). Darin enthalten ist eine Instandhaltungsrückstellung in Höhe von etwa 101.000 €.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.053.239,04 € (Vorjahr: 251.243,86 €) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Instandhaltung geprägt. Ebenso wird dieses Ergebnis durch den einmaligen KfW-Zuschuss für die Modernisierung an der Appenweierer Straße 29 und den einmaligen Bafa-Zuschuss für die Heizungsumstellung auf Fernwärme an der Adolf-Kolping-Straße geprägt.

Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.



3.2

KAPITAL. FINANZEN.

Die Kapitalstruktur ist insgesamt ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 42,33 % (Vorjahr: 41,43 %) und hat sich aufgrund des Jahresüberschusses etwas erhöht. Die Eigenkapitalrendite liegt bei guten 5,85 %. 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 und den getätigten Grunderwerb erfolgten Darlehensabrufe in Höhe von rund 2.136.110 € bei der L-Bank und bei der Sparkasse Offenburg/Ortenau.

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 betrugen im Geschäftsjahr 2024 etwa 1.311.000 €.



3.3

INVEST.

Die wesentlichen Investitionen betreffen die Neubauvorhaben, den Grunderwerb und die Modernisierungsmaßnahmen. Für die bereits im Jahre 2023 fertiggestellten Mehrfamilienwohnhäuser an der Adolf-Kolping-Straße fielen noch Restbaukosten in Höhe von ca. 313.600 € an. Der Neubau der Lagerhalle für Holzhackschnitzel an der Hesselbacher Straße verursachte Baukosten in Höhe von rund 306.000 €. Des Weiteren wurden für den Neubau von Carportanlagen an der Fernacher Höhe und der Adolf-Kolping-Straße rund 266.000 € ausgegeben.

Für Grundstückskäufe inkl. eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten wurden im Geschäftsjahr rd. 886.000 € investiert.

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 2.215,2 T€ (1.628,8 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -2.405,6 T€ (-2.638,1 T€) und Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 535,0 T€ (1.165,5 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Änderung von Zahlungsmitteln in Höhe von 344,6 T€ (156,2 T€).

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist gut. 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

	€	%
Anlagevermögen	39.594.411,10	93,03
Umlaufvermögen	2.965.462,25	6,97
	42.559.873,35	100,00

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 39.594.411,10 €. (Vorjahr: 38.376.271,04 €). Dies entspricht einem Anteil von 93,03 % (Vorjahr: 93,74 %) der Bilanzsumme.

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind auf nachträgliche Baukosten für die fertiggestellten Neubauten an der Adolf-Kolping-Straße 4 a, 8 a, 12 a und Dorfhaldeweg 11 a zurückzuführen. Hinzu kommen noch die Investitionen in die Carportanlagen an der Fernacher Höhe und an der Adolf-Kolping-Straße und der Neubau der Lagerhalle für Holzhackschnitzel an der Hesselbacher Straße 4 b. Des Weiteren wurde noch Grunderwerb an der Butschbacher Straße und der Kauf eines Mehrfamilienwohnhauses an der Esperantostraße getätigt.

Die Anlagenintensität beträgt 93,03 % (Vorjahr: 93,74 %). 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 31.12.2024 mit 2.965.462,25 € (Vorjahr: 2.563.731,67 €) bilanziert.

Das Eigenkapital in Höhe von 18.014.862,39 € (Vorjahr: 16.961.623,35 €) der Gesellschaft beträgt 42,33 % (Vorjahr: 41,43 %) der Bilanzsumme. In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen.

Neuvaluierungen von Darlehen sind im Geschäftsjahr 2024 für die Neubaumaßnahmen und für die Modernisierungsmaßnahme in Höhe von rd. 2.136.110 € angefallen. Die planmäßigen Tilgungen betrugen rd. 1.366.000 €.

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 Zinsen haben sich inzwischen wieder etwas stabilisiert, 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	16,04
Rücklagen, Bilanzgewinn	11.188.862,39	26,29
	18.014.862,39	42,33
Rückstellungen	362.862,68	0,85
Verb. aus der Dauerfinanzierung	21.145.145,91	49,68
Andere Verbindlichkeiten	3.008.016,85	7,07
Rechnungsabgrenzungsposten	28.985,52	0,07
	24.545.010,96	57,67
Eigenkapital	18.014.862,39	42,33
Fremdkapital	24.545.010,96	57,67
	42.559.873,35	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 zwei Teilzeitbeschäftigte angestellt. Die Mitarbeiter*innen nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

	2024	2023
Gesamtkapitalrentabilität	3,03 %	1,00 %
Eigenkapitalrentabilität	5,85 %	1,50 %
Eigenkapitalquote	42,33 %	41,43 %
Ø Miete / m ² Wohnfläche	6,41 €	6,18 €
Fluktuationsquote	6,80 %	9,00 %
Instandhaltungskosten/m ² Wohnfläche	24,60 €	34,22 €
Cash-Flow nach DVFA/SG	2.241.631 €	1.409.527 €

LEISTUNGS INDIKATOREN. ^{3.6}

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. Wo sich Chancen bieten den eigenen Mietwohnungsbestand weiter auszubauen, wird alles versucht werden, diese Chancen auch zu nutzen.

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. Es ist zu hoffen, dass durch den Regierungswechsel in Berlin wieder ein Aufwärtstrend beim Wohnungsbau zustande kommt.



Zum Berichtszeitpunkt ist der Rohbau für ein Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten an der Fernacher Höhe 7 a fertiggestellt. Die beiden Holzhackschnitzelheizkessel, die sowohl den Neubau als auch die 4 Bestandswohngebäude aus regionalen Holzhackschnitzeln mit Wärme versorgen. Dieses Quartiersprojekt für 98 Wohnungen sorgt nicht nur für CO₂ Einsparung, sondern auch für mehr Unabhängigkeit beim Heizmaterial z. B. bei Öl und Gas.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 392.000 € erwartet. Der Aufsichtsrat unserer Gesellschaft hat am 25. Februar 2025 den Wirtschafts- und Finanzplan 2025, einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2029 beschlossen.

In den nächsten Jahren steht die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes im Vordergrund, um den gesetzlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg zu entsprechen und bis zum Jahre 2040 den Wohnungsbestand klimaneutral zu bekommen.

Die Gesellschaft hat in Zusammenarbeit mit dem vbw eine CO₂-Bilanz mit dem Bezugsjahr 2022 erstellen lassen und als nächster Schritt wird eine Klima-Roadmap erstellt werden.

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 entsprechend über den gesamten Wohnungsbestand anzupassen, um den Bedarf an bezahlbarem und modernem Wohnraum zu decken und die Wohnqualität für Mieterinnen und Mieter weiter zu verbessern. Mit unseren Kernkompetenzen tragen wir dazu bei, den Wohnungsmarkt mit bezahlbarem Wohnraum zu sichern und für unsere Mieterinnen und Mieter lebenswerte Quartiere zu schaffen.



RISIKEN. 4.2

Die Wohnungsbaubranche steht derzeit vor einer Reihe von Herausforderungen, die insbesondere auch maßgeblich durch die weltpolitische Lage beeinflusst werden. Der weiterhin anhaltende Krieg in der Ukraine, zahlreiche Terrorangriffe sowie der Konflikt im Nahen Osten. Auch die Entwicklungen innerhalb Europas, haben Auswirkungen auf die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung. Ein zentrales Risiko ist die weiterhin steigende Kostenentwicklung bei Baumaterialien und Baustoffen. Handelsbeschränkungen, wie die umfassenden Zollmaßnahmen der USA, werden hier Folgen haben für die globale aber auch für die europäische Wirtschaft. Diese können sich auf die Verfügbarkeit von Rohstoffen und Bauteilen auswirken und die gesamte Bauplanungs- und Durchführung beeinflussen.

Die derzeitige Diskussion darüber, dass die Förderprogramme für den Wohnungsbau nicht ausreichend sind, um die dringend benötigten Neubauprojekte sowohl von privaten Investoren als auch von Baugenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen wieder anzukurbeln, ist wichtig. Die bestehenden Förderprogramme werden in Zukunft wahrscheinlich nicht mehr ausreichen, um die hohen Baukosten

für Bauherren und Investoren zu decken und den Bau von bezahlbarem Wohnraum effektiv zu unterstützen.

Ein Grund dafür ist, dass die Fördermittel in den letzten Jahren nicht in dem Maße ausgeweitet wurden, wie es notwendig wäre, um den aktuellen Herausforderungen gerecht zu werden. Die Budgets für den öffentlich geförderten Wohnraum waren in den letzten Jahren spätestens Mitte des Jahres ausgeschöpft. Zudem sind bürokratische Hürden und komplexe Antragsverfahren für viele potenzielle Fördernehmer eine Barriere, die den Zugang zu Unterstützung erschweren. Ohne ausreichende Förderprogramme besteht die Gefahr, dass der Wohnungsbau noch weiter ins Stocken gerät, was die Wohnraumknappheit verschärfen könnte.

Dies wird auch dadurch belegt, dass auch im Jahre 2024 die Baugenehmigungszahlen in Deutschland einen Rückgang verzeichnen. Das bedeutet, dass nochmals weniger neue Bauprojekte genehmigt wurden als in den Vorjahren. Dies wird die bestehende Wohnungsknappheit verschärfen und es werden sich noch mehr Bewerber auf eine zu vermietende Wohnung bewerben.

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. Ob dies vollumfänglich gelingen wird, hängt auch von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung und den Förderprogrammen ab.

Die Wohnungsbaubranche steht derzeit auch vor Herausforderungen auf dem Arbeitsmarkt, die auch Risiken für die Branche mit sich bringen. Ein wichtiger Punkt ist der Fachkräftemangel. Es gibt nicht genügend qualifizierte Handwerker, Ingenieure und Bauleiter, um die Nachfrage nach Neubauprojekten zu bewältigen. Dieser Mangel kann zu Verzögerungen bei Bauvorhaben führen, höhere Kosten verursachen und die Qualität der Bauarbeiten beeinträchtigen.

Zudem steigt der Wettbewerbsdruck um die verfügbaren Fachkräfte, was wiederum die Löhne in die Höhe treibt und die Baukosten erhöht.

Das bestehende Risikomanagementsystem entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße der Gesellschaft und wird erforderlichenfalls angepasst. 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.



NACHHALTIG 4.3 UND INNOVATIV.

Zum Spatenstich für das neue Mehrfamilienhaus der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch luden die Geschäftsführer Thomas Maier und Peter Bercher am Dienstag, 14. Mai 2024 an die Fernacher Höhe 7 a. Gemeinsam mit Aufsichtsratsvorsitzenden und Oberbürgermeister Gregor Bühler sowie der Baufirma Denis Bauunternehmen GmbH gaben sie den Startschuss für das neueste Bauprojekt im Sinne des sozialen Wohnungsbaus. Neben erschwinglichen Wohnpreisen überzeugt das Projekt dabei mit einem nachhaltigen Wärmekonzept.



V.l.n.r.: Geschäftsführer des Bauunternehmens Denis Omerbasic, Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender Gregor Bühler sowie die Geschäftsführer der Städtischen Baugesellschaft Thomas Maier und Peter Bercher.



Innerhalb eines Jahres konnte der Rohbau für das neue Mehrfamilienwohnhaus an der Fernacher Höhe 7 a fertiggestellt werden.

„Wir haben uns schon seit längerem Gedanken gemacht, wie wir den in die Jahre gekommenen Garagenhof besser nutzen können, wie wir zu mehr bezahlbarem Wohnraum kommen und das ganze Quartier nachhaltig beheizen können“, schildert Geschäftsführer Thomas Maier die Überlegungen der Städtischen Baugesellschaft, die schließlich in eine Rundum-Lösung flossen. Gemeinsam mit dem Ingenieur- und Statikbüro Dipl.-Ing. Jürgen Isenmann aus Haslach konzipierte die Städtische Baugesellschaft ein Mehrfamilienhaus mit zehn barrierefreien Wohnungen. „Fünf Einheiten werden als Vier-Zimmer-Wohnungen gebaut. Eine Seltenheit auf dem Wohnungsmarkt“, erläutert Gregor Bühler in seinen Grußworten. „Wir gehen mit diesem Angebot mit gutem

Vorbild voran, da dies vor allem der gestiegenen Nachfrage von Familien mit Kindern gerecht wird.“ Die weiteren fünf Einheiten werden als Drei-Zimmer-Wohnungen gebaut. Besonders erfreulich sei die regionale Vergabe der sechs Gewerke, von denen drei aus der Ortenau und drei aus Oberkirch stammen. Gemeinsam gelang zudem, den attraktiven Wohnraum zu preisgedämpften Mieten ohne weiteren Flächenverbrauch zu realisieren. „Als Verdichtungsmaßnahme kann die vorhandene Erschließung an diesem Standort genutzt werden“, erläutert Bühler die Vorteile. Der in die Jahre gekommene Garagenhof, der sich zuvor auf der Fläche befand, wurde andernorts durch neue und moderne Unterstellmöglichkeiten ersetzt und die Hofzufahrten erneuert.



Die verwendeten Hackschnitzel werden regional über die Forstbetriebsgemeinschaft Vorderes Renchtal bezogen, so dass eine hohe Versorgungssicherheit mit kurzen Wegen gewährleistet ist.

Nachhaltiges Wärmekonzept mit Hackschnitzelheizung für das gesamte Quartier

Besuch der Firma Heizomat im November 2024 und Begutachtung des neuen Holz hackschnitzelkessels.



„Mit dem Konzept einer Hackschnitzelheizung als Quartierslösung, steigt unsere Gesellschaft in eine ökologische Wärmeerzeugung ein, die vom Öl-, Gas- und Pelletpreis unabhängiger ist, regional erzeugt wird und unsere Mieterinnen und Mieter einen bezahlbaren Wärmepreis liefert“, schildert Maier die Vorteile. Auf diese Weise werden jährlich rund 60.000 Liter Heizöl eingespart und durch Holz, welches über die Forstbetriebsgemeinschaft Vorderes Renchtal bezogen und vor Ort gehäckselt wird, ersetzt. „Auf diese Weise setzen wir auf ein regionales Abfallprodukt mit kurzen Wegen zum Heizen“, freut sich Maier. Rund 100 Wohneinheiten werden nach Inbetriebnahme an die nachhaltige Heizungsanlage angeschlossen, die zudem Kapazitäten für eine zukünftige Erweiterung zur Verfügung stellt. Dabei profitieren die Mieterinnen und Mieter dank zwei getrennten Kessel von einer hohen Versorgungssicherheit, die mit einem zusätzlichen Pufferspeicher von 24.000 Litern einen effizienten Ablauf verspricht, so Maier.

Für das gesamte Bauvorhaben investierte die Städtische Baugesellschaft Oberkirch vier Millionen Euro, die über ein zinsgünstiges Darlehen über die L-Bank finanziert werden.



4.4 CHANCEN.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem im preisgedämpften Segment, ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt in unserer Region weiterhin groß. Dies wird durch die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte, welche bei unserer Gesellschaft registriert sind, bestätigt.

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. Es werden immer wieder große Anstrengungen unternommen, um den Wohnungsbestand zeitgemäß anzupassen.

Weitere 10 Wohneinheiten entstehen durch den Neubau eines weiteren Mehrfamilienhauses im Quartier an der Fernacher Höhe. Hier entsteht weiterer bezahlbarer Wohnraum insbesondere auch für Familien mit Kindern. Durch die Städtische Baugesellschaft wurde hier wieder mal die Chance genutzt, aktiv an der Quartiersentwicklung mitzuwirken, um auch durch den Einsatz von Fördermitteln, gemäß den Vorgaben des Landeswohnraum-förderungsgesetzes, bezahlbaren Neubauwohnraum zu schaffen. Weiter werden wir in den nächsten Jahren die Chance nutzen, durch energetische Sanierungen und den Einsatz erneuerbarer Energien den CO₂-Fußabdruck unserer Immobilien zu reduzieren und somit aktiv zum Klimaschutz beizutragen.

Mit einer Eigenkapitalquote von 42,33 % ist unsere Gesellschaft komfortabel ausgestattet, was bei Neufinanzierungen genutzt werden kann. Risikoreiche Finanzinstrumente wurden bisher und werden auch zukünftig nicht eingesetzt.

Derivate oder ähnliche Finanzierungsinstrumente werden bei der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch ebenso nicht eingesetzt. Durch ein konsequentes Forderungsmanagement und effizientes Mahnwesen sind Forderungsausfälle die Ausnahme.

Die jahrelangen Geschäftsbeziehungen zu Handwerkern und Banken sind ein wertvoller Vorteil, der unser Unternehmen stärkt. Durch die langjährige Zusammenarbeit gibt es ein hohes Maß an Vertrauen und Zuverlässigkeit. Die guten Beziehungen zu Handwerkern ermöglichen es uns, qualitativ hochwertige Arbeiten effizient und termingerecht umzusetzen. Das sorgt für zufriedene Mieter und eine nachhaltige Wertsteigerung unserer Immobilien.

Gleichzeitig bieten die langjährigen Kontakte zu Banken eine stabile finanzielle Basis. Sie erleichtern die Beschaffung von Krediten, Fördermitteln und Investitionen, was auch Flexibilität bei größeren Projekten und Innovationen gibt. Insgesamt sind diese bewährten Partnerschaften ein solides Fundament, um weiteren nachhaltigen Wohnraum zu schaffen und weiterhin die gegebenen Chancen am Wohnungsmarkt zu nutzen.

Zusammenfassend haben zum Bilanzstichtag bei der Gesellschaft keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vorgelegen.

Wesentliche Entwicklungen und gravierende Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, sind zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar.

DANK.

Die Geschäftsleitung bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das hohe Engagement und die Einsatzbereitschaft sowie die erfolgreich geleistete Arbeit. Bedanken möchten wir uns auch bei dem Aufsichtsrat und unseren Gesellschaftern für die gute und zielgerichtete Zusammenarbeit.

Oberkirch, 13. Juni 2025

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 2024 wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführung. In vier 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 2023 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 2024 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 7. Oktober 2025 den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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	105.400,00 €
Zuführung zu den Gewinnrücklagen	947.839,04 €
Gesamt	1.053.239,04 €

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für das Geleistete und das gute Ergebnis im Geschäftsjahr 2024.

Oberkirch, 7. Oktober 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Gregor Bühler
Oberbürgermeister

5.2 BILANZ. ZUM 31.12.2024 · 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

24
zweitausend

€	€
34.223.616,27	
2.992.303,55	
797.842,90	
59.918,00	
124.490,00	
1.231.895,50	
138.944,88	39.569.011, 10
	25.400,00
	39.594.411, 10

23
zweitausend

€
34.063.448,68
2.779.378,55
638.123,17
64.886,00
123.364,00
518.059,49
163.611,15
25.400,00
38.376.271,04

1.615.750,88	
181.759,33	1.797.510,21
9.266,82	
74.344,29	
56.744,37	140.355,48
	1.027.596,56
	42.559.873,35

1.407.486,50
168.674,05
1.256,57
118.213,85
185.083,90
683.016,80
40.940.002, 71

BILANZ.

ZUM 31.12.2024 · PASSIVSEITE

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

6.826.000,00

6.826.000,00

II. Gewinnrücklagen

1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen
davon aus Jahresüberschuss eingestellt:
105.400,00 €
Vorjahr 25.200,00 €

1.282.500,00

1.177.100,00

2. Andere Gewinnrücklagen

8.958.523,35

10.241.023,35

8.732.479,49

III. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss
 2. Einstellungen in Rücklagen
- Eigenkapital insgesamt**

1.053.239,04

251.243,86

105.400,00

947.839,04

25.200,00

18.014.862,39

16.961.623,35

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen
2. Sonstige Rückstellungen

103.210,00

0,00

259.652,68

362.862,68

251.644,02

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
3. Erhaltene Anzahlungen
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
6. Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern:

20.000.347,91

19.159.599,15

1.144.798,00

1.199.974,00

1.747.599,37

1.627.933,72

874.821,18

845.076,21

372.208,76

844.064,63

13.387,54

24.153.162,76

18.664,30

13.387,54 €

Vorjahr 18.664,30 €

D. Rechnungsabgrenzungsposten

28.985,52

31.423,33

Bilanzsumme

42.559.873,35

40.940.002,71

24

zweitausend

23

zweitausend

5.3

GEWINNE UND VERLUSTE.

VOM 01.01. BIS 31.12.2024

	24 zweitausend		23 zweitausend
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.725.594,06		5.418.123,25
b) aus Betreuungstätigkeit	36.383,84		75.674,27
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	83.486,38	5.845.464,28	82.703,15
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		208.264,38	188.513,16
3. Sonstige betriebliche Erträge		676.981,58	186.472,51
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.898.522,12	3.240.911,00
5. Rohergebnis		3.832.188,12	2.710.575,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne	722.143,30		645.814,12
b) Soziale Abgaben	225.835,17	947.978,47	193.423,88
davon für Altersversorgung:			
63.615,66 €			
Vorjahr 53.932,96 €			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.188.022,92	1.150.197,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		220.500,87	238.801,59
Übertrag:		1.475.685,86	482.338,31

	24 zweitausend	23 zweitausend
	€	€
Übertrag:	1.475.685,86	482.338,31
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	625,00	519,17
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	234.826,24	148.585,51
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	103.422,35	-36,36
12. Ergebnis nach Steuern	1.138.062,27	334.308,33
13. Sonstige Steuern	84.823,23	83.064,47
14. Jahresüberschuss	1.053.239,04	251.243,86
15. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	105.400,00	25.200,00
16. Bilanzgewinn	947.839,04	226.043,86

ANHANG. Anhang zum Jahresabschluss 2024 der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch mbH mit Sitz in Oberkirch. Eingetragen beim Handelsregister AG Freiburg unter der Nummer HRB 490009

A. Allgemeine Angaben

1. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Des Weiteren enthält die Gliederung des Jahresabschlusses eine Erweiterung um die Positionen andere Finanzanlagen. 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. 5 % 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 1.615.750,88 € (Vorjahr 1.407.486,50 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten.

Forderungen

5.116,00 €
Vorjahr 0,00 €

24.642,17 €
Vorjahr 32.200,77 €

0,00 €
Vorjahr 47.372,00 €

1.008.513,84 €
Vorjahr 661.337,61 €

Ausweis unter Bilanzposition

Forderungen aus Vermietung

Forderungen aus
Lieferungen und Leistungen

Sonstige
Vermögensgegenstände

Flüssige Mittel

Verbindlichkeiten

4.097.065,26 €
Vorjahr 3.165.765,60 €

1.144.798,00 €
Vorjahr 1.199.974,00 €

8.735,59 €
Vorjahr 8.833,61 €

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 11.620,56 € (Vorjahr: 111.992,58 €), bei den Forderungen aus Lieferungen

und Leistungen 1.084,20 € (Vorjahr: 47.501,84 €) enthalten.

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen die Tochtergesellschaft der Stadtwerke Oberkirch, die Bürgerenergie Renchtal GmbH, 460,16 € (Vorjahr: 383,23 €).

5. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:
Sonstige Vermögensgegenstände
56.744,37 € (Vorjahr: 63.715,30 €)

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	30.000,00 €
Instandhaltungskosten unter 3 Monate	101.200,00 €
Urlaub	33.163,82 €

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Es ergaben sich folgende wesentliche periodenfremde Erträge:

1. Zuschuss für die Umstellung von Zentralheizung auf Fernwärme über 131 T€, bzw. einen Sanierungszuschuss über 412 T€.
2. Das im Aufwand des Geschäftsjahrs enthaltene Nettogehonorar des Abschlussprüfers beträgt 23 T€ sowie für sonstige Beratungsleistungen 8 T€





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

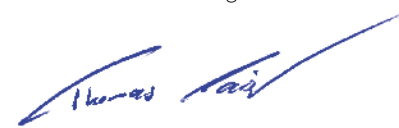
	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	2	0
Regiebetrieb; Reinigung	4	1
	<u>9</u>	<u>2</u>

E. Weitere Angaben

1. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 947.839,04 € der freien Rücklage zuzuführen und zur Finanzierung von Modernisierungen zu verwenden.

Oberkirch, 10. Juni 2025

Die Geschäftsführung


gez. Thomas Maier


gez. Peter Bercher



BESTÄTIGUNG.

Der Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum vom 18. Juli 2025 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
(Aufsichtsratsvorsitzender)
Michael Braun, Bankkaufmann bis 30.09.2024
(stellv. Vorsitzender)
Georg Wolf, Landwirtschaftsmeister
(stellv. Vorsitzender)

Wolfgang Ducksch, Holzbildhauermeister bis 30.09.2024
Andreas Fieß, Landwirt ab 30.09.2024
Markus Flach, Bauingenieur ab 30.09.2024
Karl Gieringer, Landwirtschaftsmeister bis 30.09.2024
Simone Kiefer, Medizinische Fachangestellte ab 30.09.2024
Frank Lendowski, Vorstandsmitglied
Karlheinz Menzel, Gärtnermeister bis 30.09.2024
Klaus Müller, Obstbaumeister ab 30.09.2024
Bärbel Omerbasic, Technische Fachwirtin ab 30.09.2024
Jürgen Riexinger, Sparkassendirektor
Eveline Seeberger, Apothekerin
Frank Spengler, Kämmerer
Eva Woelki, Rektorin ab 30.09.2024
Rudolf Hans Zillgith, Industriekaufmann bis 30.09.2024
Stephan Zillgith, Geschäftsführer bis 30.09.2024

Gesellschafter

Stadt Oberkirch
Sparkasse Offenburg/Ortenau
Koehler Paper SE

Das Stammkapital der Gesellschafter ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

ANLAGEVERMÖGEN.

ENTWICKLUNG 2024

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 1.1.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2024	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2024	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert zum 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
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	59.440.798,45	1.110.615,26	116.306,08	210.912,77	60.646.020,40	25.377.349,77	1.045.054,36				26.422.404,13	34.063.448,68	34.223.616,27
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.439.660,77	291.154,78		15.101,68	3.745.917,23	660.282,22	93.331,46				753.613,68	2.779.378,55	2.992.303,55
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	638.123,17	159.719,73			797.842,90	0,00						638.123,17	797.842,90
Technische Anlagen und Maschinen	205.726,66				205.726,66	140.840,66	4.968,00				145.808,66	64.886,00	59.918,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	730.629,54	45.795,10	15.914,54		760.510,10	607.265,54	44.669,10	15.914,54			636.020,10	123.364,00	124.490,00
Anlagen im Bau	518.059,49	887.308,33		-173.472,32	1.231.895,50	0,00						518.059,49	1.231.895,50
Bauvorbereitungskosten	163.611,15	27.875,86		-52.542,13	138.944,88	0,00						163.611,15	138.944,88
	65.136.609,23	2.522.469,06	132.220,62	0,00	67.526.857,67	26.785.738,19	1.188.022,92	15.914,54			27.957.846,57	38.350.871,04	39.569.011,10
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	25.400,00	0,00			25.400,00	0,00						25.400,00	25.400,00
	25.400,00	0,00	0,00	0,00	25.400,00	0,00	0,00	0,00			0,00	25.400,00	25.400,00
Anlagevermögen insgesamt	65.190.464,38	2.522.469,06	132.220,62	0,00	67.580.712,82	26.814.193,34	1.188.022,92	15.914,54			27.986.301,72	38.376.271,04	39.594.411,10

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.000.347,91 19.159.599,15	2.289.558,67 1.347.777,69	4.473.745,81 4.579.169,87	13.237.043,43 13.232.651,59	19.170.348,14 16.505.874,51	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.144.798,00 1.199.974,00	55.176,00 55.176,00	220.704,00 220.704,00	868.918,00 924.094,00		
Erhaltene Anzahlungen	1.747.599,37 1.627.933,72	1.747.599,37 * 1.627.933,72 *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	874.821,18 845.076,21	874.821,18 845.076,21				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	372.208,76 844.064,63	372.208,76 844.064,63				
Sonstige Verbindlichkeiten	13.387,54 18.664,30	13.387,54 18.664,30				
Gesamtbetrag	24.153.162,76 23.695.312,01	5.352.751,52 4.738.692,55	4.694.449,81 4.799.873,87	14.105.961,43 14.156.745,59	19.170.348,14 18.109.313,25	

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**

24

STÄDTISCHE BAUGESELLSCHAFT OBERKIRCH

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