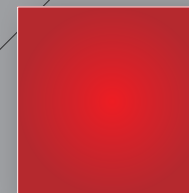




Geschäftsbericht 2016

Städtische Baugesellschaft
Oberkirch mbH

Geschäftsbericht 2016
STÄDTISCHE BAUGESELLSCHAFT OBERKIRCH



Inhalt

2	Auf einen Blick	
3	Organe der Gesellschaft	
	Lagebericht	
4	Geschäftsmodell	12
	Ziele und Strategien	13
	Wirtschaftsbericht	13
5	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	14
7	Wohnungsmarkt Oberkirch	15
7	Geschäftsverlauf	16
8	Neubautätigkeit	17
9	Modernisierung - Sanierung - Instandhaltung	17
10	Erwerbs- und Erschließungsmaßnahmen	18
10	Verwaltungsbetreuung	18
10	Immobilienbestand	19
11	Vermietung	20
		21
		Jahresabschluss
		22
		26
		28
		Bestätigungsvermerk
		35
		Lage
		Ertragslage
		Finanzlage und Kapitalstruktur
		Investitionen und Liquidität
		Vermögenslage
		Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren
		Prognose
		Chancenbericht
		Bericht des Aufsichtsrates
		Interview Integrationsbeauftragte
		Neubau Betriebshof
		Bewohner stellen sich vor

Auf einen Blick

	2016	2015
Anlagevermögen	29,435 Mio. €	28,351 Mio. €
Umlaufvermögen	2,551 Mio. €	1,968 Mio. €
Bilanzsumme	31,986 Mio. €	30,319 Mio. €
Eigenkapital	13,964 Mio. €	13,374 Mio. €
Eigenkapitalquote	43,65 %	44,11 %
Fremdkapital	17,777 Mio. €	16,702 Mio. €
Jahresüberschuss	0,590 Mio. €	0,474 Mio. €
Baumaßnahmen	1,081 Mio. €	3,235 Mio. €
Modernisierungsvolumen	1,145 Mio. €	1,200 Mio. €
Mietwohnungsbestand	661 Einheiten	661 Einheiten
Verwaltete Eigentumseinheiten (inkl. Garagen)	230 Einheiten	230 Einheiten
Vermietete Garagen	322 Einheiten	322 Einheiten
Gewerbeeinheiten	3 Einheiten	3 Einheiten
Altenpflegeheim	1 Einheit	1 Einheit
Gemeinschaftsunterkunft	1 Einheit	
Verwaltete Einheiten insgesamt	1.218 Einheiten	1.217 Einheiten

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:
 Stadt Oberkirch
 Sparkasse Offenburg/Ortenau
 Papierfabrik August Koehler SE

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt 6.826.000,00 €.
 Die Stadt Oberkirch ist daran mit 96,76 %, die Sparkasse Offenburg/Ortenau mit 1,88 % und die Papierfabrik August Koehler SE mit 1,36 % beteiligt.

Aufsichtsrat:

<i>Vorsitzender</i>	Matthias Braun, Oberbürgermeister
<i>Stellvertretender Vorsitzender</i>	Michael Braun, Bankkaufmann
	Helmut Becker, Sparkassendirektor
	Wolfgang Ducksch, Holzbildhauermeister
	Karl Gieringer, Landwirtschaftsmeister
	Frank Lendowski, Vorstandsmitglied
	Frank Spengler, Kämmerer
	Karlheinz Menzel, Gärtnermeister
	Eveline Seeberger, Apothekerin
	Georg Wolf, Landwirtschaftsmeister
	Rudolf Hans Zillgith, Industriekaufmann
	Stephan Zillgith, Geschäftsführer

Geschäftsführung:

<i>Geschäftsführer</i>	Peter Bercher, Dipl.-Ing., Stadtbaumeister
<i>Prokurist</i>	Thomas Maier, Betriebswirt

Lagebericht

1.1 Geschäftsmodell

Die Städt. 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. Beim Amtsgericht Freiburg / Registergericht ist das Unternehmen unter der Nummer HRB 490009 eingetragen.

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

Die wesentliche Aufgabe der Städt. Baugesellschaft Oberkirch mbH ist die Versorgung breiter Schichten der 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.

Als weiteres Geschäftsfeld ist auch der Neubau von Wohnungen als Bauträgergeschäft jederzeit möglich. Die Gesellschaft übernimmt die WEG-Verwaltung für Eigentumswohnungen. Des Weiteren tritt sie auch als Erschließungsträger für die Stadt Oberkirch auf.

Ziel der Gesellschaft ist es insbesondere für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten. Deshalb ist es wichtig, den Bestand der Wohnungen ständig zu überprüfen und gemäß dem erstellten Portfoliomanagement wirtschaftlich zu modernisieren. Der Städt. Baugesellschaft Oberkirch gelingt es somit immer wieder lebens- und preiswerten Wohnraum in Oberkirch und Umgebung zur Verfügung zu stellen. Neben dem Mietwohnungsbau werden des Weiteren auch ergänzende Vermietungsobjekte wie Altenpflegeeinrichtungen und Betreutes Wohnen weiterentwickelt, um auch dem demographischen Wandel und neuen Strukturen gerecht zu werden. Im Jahre 2016 ergab sich durch die Fertigstellung und den Bezug der Gemeinschaftsunterkunft am Waldweg 12 zur Unterbringung von Flüchtlingen eine wesentliche Bestandsveränderung. Hier wurde die Gesellschaft wieder einmal mehr ihrem sozialen Auftrag gerecht.

Die Neubautätigkeit rückt auch aufgrund der aktuellen Marktsituation bei der Städt. Baugesellschaft Oberkirch immer mehr in den Vordergrund, so dass verstärkt in Neubauwohnungen investiert wird. Hier wird die Städt. Baugesellschaft Oberkirch auch ihrem sozialen Auftrag gerecht, da immer wieder in den Neubau von Wohnungen gemäß den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus investiert wird.

1.2 Ziele und Strategien

Die Gesellschaft verfolgt das Hauptziel ihren Wohnungsbestand attraktiv und marktfähig zu halten. Dies wird durch wirtschaftliche, energetische Sanierungen und Modernisierungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erreicht. Dazu gehört auch die bedarfsorientierte Erstellung von bezahlbaren Neubauwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, auch wenn dies für die Gesellschaft eine immer größer werdende Herausforderung bedeutet. Zusätzliche Geschäftsfelder wie z. B. die Verwaltung von Eigentumswohnungen für Dritte kommen hinzu.

Die vorhandene gute Vermietungsquote soll durch eine klare Kundenorientierung am Mieter und durch dauerhafte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Mietwohnungsbereich erhalten bleiben. Attraktiver und zeitgemäßer Wohnstandard für die Mieter und Wohnungsinteressenten ist das wesentliche Ziel unserer Gesellschaft.

Wie in der Vergangenheit wird die Gesellschaft auch in den kommenden Jahren insbesondere in Baumaßnahmen für den sozialen Wohnungsbau investieren. Hier ist die Mietpreisentwicklung vom Gesetzgeber im geförderten Wohnungsbau 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 für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.).

Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum.

Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit - 0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor wie z. B. durch niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen usw. Der Wohnungsbau konnte in den ersten 3 Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe.

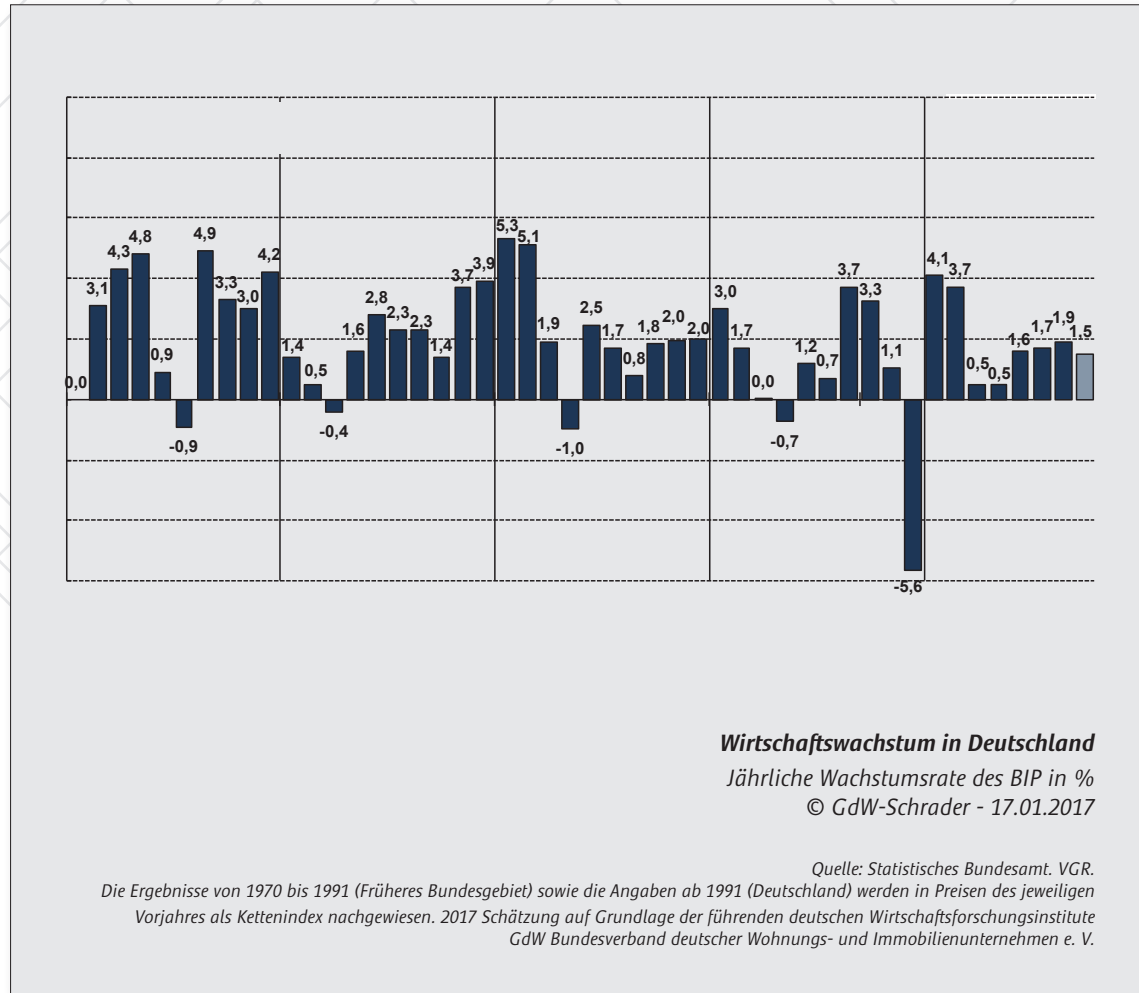
Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten. Die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand. Für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zug der deutschen Wiedervereinigung, gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %).

Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.



2.2 Wohnungsmarkt Oberkirch

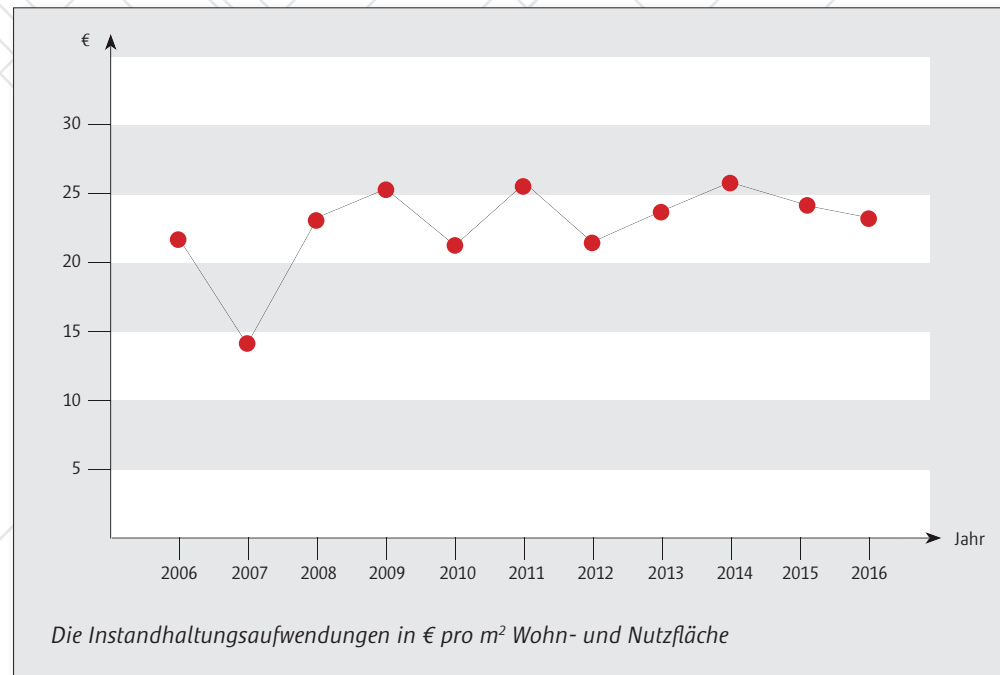
Für die Region Ortenau und Oberkirch gelten ähnliche Rahmenbedingungen wie für das Land Baden-Württemberg. Durch die gute wirtschaftliche Lage und eine hohe Beschäftigungsquote ist die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen in Oberkirch und Umgebung nach wie vor hoch. Die positiven Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt haben sich weiter fortgesetzt. Es werden in unserer Region auch neue Arbeitsplätze geschaffen, die einen Zuzug befördern. In der Ortenau liegt die Arbeitslosenquote zum Berichtszeitpunkt bei 3 % und ist damit die drittniedrigste in Baden-Württemberg. Die Nachfrage nach Arbeitskräften insbesondere von Fachkräften ist ungebrochen hoch. Somit ist auch die Nachfrage in Oberkirch nach (preisgünstigen) Mietwohnungen insbesondere auch nach gut modernisierten Wohnungen recht hoch. Hinzu kommen noch die kommunale Anschlussunterbringung von Flüchtlingen, die zu einer weiteren erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum führt sowie der anhaltende Trend zu Haushalten für Singles und die demografische Entwicklung.

Die starke Nachfrage zum Wohnen in zentraler Innenstadtlage oder zumindest in Stadtrandnähe hält weiterhin an. Bezahlbare Wohnungen werden überall gefordert, gleichzeitig steigen aber die Baukosten durch sehr gute Auslastung der Betriebe und auch durch hohe gesetzliche Auflagen. Des Weiteren werden die Grundstücke immer teurer.

Beim Neubau von Wohnungen der Investitionen von privatem Kapital konzentriert sich der Markt weiterhin auf den Bau im oberen Preissegment. Hier werden hauptsächlich hochwertige Eigentumswohnungen gebaut und zum Verkauf an Privatpersonen und Investoren verkauft. Damit wird aber die Wohnversorgung aller Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien mit Kindern und Personen mit mittleren und kleineren Einkommen in keinsten Weise Rechnung getragen.

2.3 Geschäftsverlauf

Die Städt. Baugesellschaft Oberkirch konnte im Jahre 2016 die gute Entwicklung und die solide Geschäftspolitik der vergangenen Jahre weiter fortsetzen. Neben der Umsetzung von nachhaltigen Modernisierungen und Instandhaltungen gab es auch wieder Neubautätigkeiten und Planungen für Neubautätigkeiten, um die Wertsteigerung des Wohnungsbestandes weiter voranzutreiben. Durch die Bautätigkeiten wurde der Unternehmenswert der Gesellschaft gestärkt. Die Modernisierung der Gebäude im Bereich der Energieeffizienz und ein generationengerechtes bzw. barrierefreies Bauen im Zuge des demographischen Wandels, sind wichtige Bausteine der Geschäftspolitik.



2.4 Neubautätigkeit

Bezahlbaren Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen gehört zurzeit sicherlich zu den dringlichsten Aufgaben und Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Im Baugebiet Obere Höhe II wurde von der Städt. Baugesellschaft im Jahr 2015 der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 22 Wohneinheiten zur Vermietung planmäßig fertiggestellt. Im Geschäftsjahr 2016 fielen für den Neubau noch Restbaukosten in Höhe von rd. 266.284,00 € an. Das Gesamtbudget von 3.916.000,00 € Baukosten konnte nach Abrechnung aller Schlussrechnungen eingehalten werden.

Der Neubau wurde gemäß dem „KfW-Effizienzhaus 70“-Standard ausgeführt und soweit es technisch möglich war, erfolgte die Ausführung generationengerecht. Durch dieses Bauvorhaben wird die Gesellschaft der großen Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen mit bezahlbaren Mieten insbesondere für Senioren und Familien in attraktiver Lage gerecht.

Als weitere Neubaumaßnahme konnte im Geschäftsjahr 2016 der Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft zur Unterbringung von rd. 70 Flüchtlingen planmäßig fertiggestellt werden. Die Planungen für den Neubau wurden in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis getätigt, da bei einem solchen Projekt viele bauliche aber auch brandschutzrechtliche Auflagen zu beachten sind.

Das Landratsamt Ortenaukreis hat das Gebäude in welchem auch noch Büro- und Sozialräume des für die Mitarbeiter des Landratsamtes untergebracht sind, ab Juli 2016 langfristig angemietet, um es als Flüchtlingerunterkunft zu nutzen. Im Jahre 2016 fielen für den Neubau der Flüchtlingsunterkunft noch Baukosten in Höhe von 1.788.957,38. € an. Die Finanzierung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberkirch über ein zinsgünstiges KfW-Darlehen. Des Weiteren hat die Gesellschaft für die Erschließung in das Grundstück Hesselbacher Straße 3 in Oberkirch rd. 287.786,00 € investiert. Dieses Grundstück wurde vom Landratsamt Ortenaukreis ab April 2016 auf 4 Jahre gepachtet und als Containerstandort zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt.

Durch die o. g. Baumaßnahmen wird die Städt. Baugesellschaft wieder einmal mehr ihrem sozialen Auftrag gerecht, um auch diesem Personenkreis entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Unterbringung

und Integration der Flüchtlinge sowohl in Erstunterkünften als auch in einer späteren Anschlussunterbringung wird zukünftig ein weiteres Aufgabenfeld der Städt. Baugesellschaft bleiben. Ein gut funktionierendes Netzwerk in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberkirch und den ehrenamtlichen Helfern wurde in Oberkirch aufgebaut und ist auch in Zukunft weiterzuentwickeln, denn nur so kann eine erfolgreiche Integration gelingen.

Im Frühjahr 2016 konnte die Städt. Baugesellschaft mit dem Neubau eines Betriebshofes für die Hausmeister im Regiebetrieb beginnen. Der Neubau wird als Büro mit Sozialräumen, Lager und Werkstatt genutzt. Auch ein überdachter Waschplatz mit Ölabscheider ist integriert. Es war schon lange ein Wunsch der Gesellschaft für den Hausmeisterregiebetrieb eine zentrale Unterbringung für Lager und Maschinen und einen Bürotrakt zur Verfügung zu haben. Durch diese Baumaßnahme wird die Effizienz des Hausmeisterregiebetriebes erhöht und den Mitarbeitern steht ein moderner Arbeitsplatz zur Verfügung. Für den Neubau fielen im Geschäftsjahr 2016 Baukosten in Höhe von rd. 126.519,00 € an.



Der fertiggestellte und bewohnte Neubau an der Charles-de-Gaulle-Straße

2.5 Modernisierung – Sanierung – Instandhaltung

Das Ziel die Wohnungsbestände incl. ihrem Wohnumfeld qualitativ zu erhalten oder aber zu verbessern, hat die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter verfolgt. Nur mit einer konsequenten und kontinuierlichen Modernisierung und Instandhaltung erhalten und verbessern wir die Gebäudesubstanz nachhaltig. Dazu zählen sowohl energetische Modernisierungen als auch komplette Wohnungsanierungen und wenn möglich eine Verbesserung der Wohnungsgrundrisse.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden von der Städt. Baugesellschaft wieder erhebliche Mittel zur Verbesserung des Wohnungsbestandes investiert. Insgesamt wurden für die Modernisierung und Instandhaltung 1.145.336,00 € ausgegeben. Diese Investitionen sind deshalb so wichtig, da sie erheblich zur Verbesserung des Wohnungsbestandes und den Erhalt der Gebäude beitragen. Die Wohnwertverbesserungen tragen in Zukunft zu einer guten Ertragskraft unserer Gesellschaft bei.

Neben dem äußeren Erscheinungsbild stehen hier auch die Bedürfnisse der Mieter und die Anforderungen an die Gebäudetechnik im Vordergrund. Gerade die technischen Anforderungen werden ständig erhöht, was zwangsläufig auch zu Preissteigerungen bei den Wohnungsunternehmen und letztendlich bei den Mietern führt.

An den Mehrfamilienwohnhäusern Adolf-Kolping-Straße 10/12 und 14/16 mit insgesamt 48 Wohneinheiten wurde das Dach entsprechend den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung gedämmt und mit neuen Dachziegeln eingedeckt. Somit sind diese Gebäude inzwischen mit Vollwärmeschutz, neuen Fenstern und einem neuen Dach den energetischen Anforderungen nach aktuellem Stand gerecht geworden.

Beim Mehrfamilienwohnhaus an der Butschbacher Straße 48 a wurden die alten Holzfenster gegen neue Isolierglasfenster ausgetauscht. Zum Berichtszeitpunkt wurde auch die über 30 Jahre alte Heizungsanlage gegen eine sparsamere neue Gasbrennwerttechnik ausgetauscht. Auch eine Balkonsanierung und ein neuer Fassadenanstrich sind bereits fest eingeplant.

An den Gebäuden Adolf-Kolping-Straße 2 bis 16 wurden die Außenanlagen aufwendig hergerichtet und die zwei Spielplätze komplett neu geplant mit neuen Spielgeräten ausgestattet. Es entstand ein Spielplatz insbesondere für Kleinkinder und ausreichende Sitzmöglichkeiten laden zum Verweilen ein. Der Baumbestand wurde ausgelichtet und die Spielgeräte aus Rubinenholz wirken zeitlos und modern zugleich. Diese Investitionen in die Spielplätze und in gepflegte Außenanlagen erhöhen den Wohnwert für die Mieter nachhaltig.

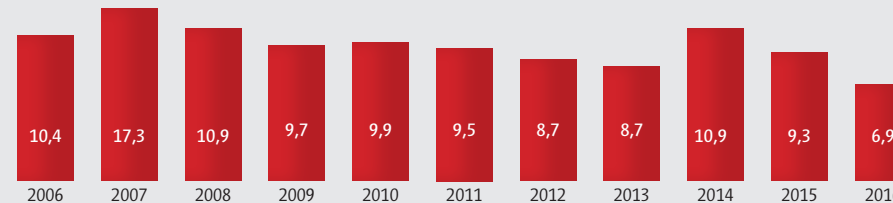
Im Berichtsjahr konnten in insgesamt 20 Wohnungen Generalsanierungen durchgeführt werden. Neben der Bad- und Küchensanierung wurden auch gleichzeitig die Elektroinstallationen erneuert. In weiteren Wohnungen wurden Bad- und Küchensanierungen vorgenommen. Hierfür wurden insgesamt rd. 293.000,00 € an Instandhaltungsmittel aufgebracht.

Auch im Jahre 2017 wird bei der Städt. Baugesellschaft weiter mit energetischen Modernisierungen fortgefahren. Ebenso müssen auch immer wieder regelmäßig Sanierungen in den Bestandswohnungen durchgeführt werden. Durch diese Maßnahmen profitiert der Mieter langfristig durch zeitgemäßen und modernen Wohnkomfort.

Die Fluktuationsrate
(Mieterwechsel)

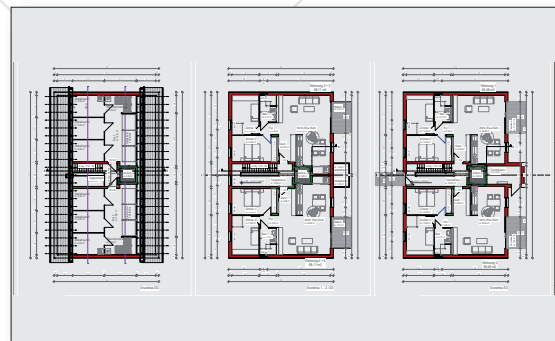
in Prozent

2006 - 2016



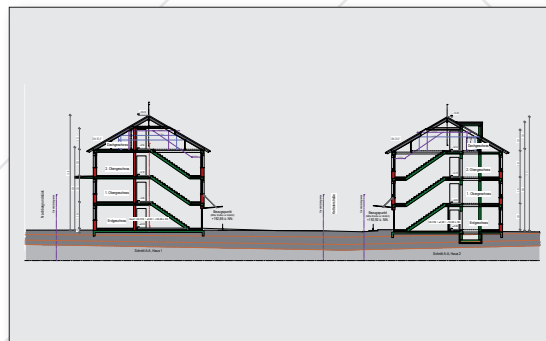
2.6 Erwerbsmaßnahmen / Erschließungsmaßnahmen

Im Februar und im Juli 2016 wurden mit der Stadt Oberkirch zwei Grundstückstauschverträge geschlossen, so dass die Grundstücksteilung für das Baugebiet „Heimkehrer Straße“ entlang der neuen B-28-Umfahrung erfolgen konnte. Die Städt. Baugesellschaft plant in diesem Baugebiet die Realisierung von 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 18 Einheiten gemäß den Vorschriften des sozialen Wohnungsbaus. Des Weiteren konnte die Grundstückssituation im Bereich Dorfhaldeweg/Waldweg erheblich verbessert werden. Es wurden neue Stellplätze angelegt und die Außenanlagen konnten abgerundet und optisch verbessert werden.



2.7 Verwaltungsbetreuung

Die Städt. Baugesellschaft verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Zu den Dienstleistungen im Geschäftsjahr 2016 gehörte die Verwaltung von 6 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 181 Eigentumswohnungen (davon 17 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft) bzw. gewerblichen Einheiten und 49 Garagen. Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsgemäßen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Diese Dienstleistungen, die zu den ergänzenden Tätigkeiten zählt, leistete einen weiteren positiven Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft.



2.8 Immobilienbestand

Die Städt. Baugesellschaft Oberkirch mbH bewirtschaftet zum Bilanzstichtag folgende Wohnungseinheiten und Grundbesitz:

- 661 Mietwohnungen
- 4 Gewerbeeinheiten
- 1 Gemeinschaftseinrichtung/Flüchtlingsunterkunft
- 322 Autogaragen/Stellplätze

Die Gesellschaft vermietet in 68 Gebäuden rd. 49.490 m² Wohn- und Gewerbefläche.

Auszüge aus den Plänen zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern an der Heimkehrerstraße.

2.9. Vermietung

Im Geschäftsjahr 2016 kann die Vermietungssituation wie auch in den vergangenen Jahren weiterhin als gut bezeichnet werden. Bei den Wohnungsmieten konnte die Miete um rund 255.320,00 € aufgrund von Mieterhöhungen bei Neuvermietungen und Erstbezügen gesteigert werden.

Auf dem Wohnungsmarkt ist eine stete Nachfrage nach kleineren und mittleren Wohnungsgrößen aber auch nach größeren Wohnungen für Familien zu verzeichnen. Gerade Familien mit Kindern, Einpersonenhaushalte und Haushalte mit mittleren und kleineren Einkommen sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Weiterhin ist festzustellen, dass Neubauwohnungen und modernisierte Bestandswohnungen mit entsprechender Ausstattung durch die Wohnungssuchenden stark nachgefragt werden.

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

Die frei werdenden Wohnungen sind meist noch vor Ablauf der Kündigungsfrist vermietet. Hier macht sich insbesondere bemerkbar, dass die Städt. Baugesellschaft immer wieder grundlegende Wohnungsanierungen durchführt, die dann auch zu wirtschaftlichen Mietpreisen schnellstens wieder vermietet werden können. Leerstand gibt es nicht zu verzeichnen. Die Mietausfälle durch Leerstand sind auf Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2016 betrug der Mietausfall durch Leerstand rd. 19.538,00 € = 0,43 % der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr 23.790,00 € = 0,56 %).

Die Mietzahlungen werden von der Verwaltung laufend überwacht und es wird ein konsequentes Forderungsmanagement betrieben.

Im Geschäftsjahr 2016 waren insgesamt 46 (Vorjahr: 62) Wohnungswechsel festzustellen. Hiervon sind 12 Wechsel innerhalb des Bestandes enthalten. Die Fluktuationsrate beträgt 6,96 % (Vorjahr: 9,37 %). Die Fluktuationsrate ohne Wohnungstausch innerhalb der Gesellschaft beträgt 5,14 % (Vorjahr: 7,71 %). Diese Zahlen lassen auf eine hohe Zufriedenheit insbesondere bei den langjährigen Mietern schließen.

Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen welche insbesondere auch durch die stetig steigenden gesetzlichen Anforderungen erforderlich sind, 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.

Im Jahre 2016 konnten wir insgesamt 12 Mietparteien einen Wohnungstausch in eine größere oder auch in eine kleinere Wohnung ermöglichen. Somit konnte die Mieterzufriedenheit hierdurch gesteigert werden.

Die Entwicklung
der Mietpreise

in € / m²
2006 - 2016



Lage

3.1 Ertragslage

Für die Städt. Baugesellschaft Oberkirch nahm das Geschäftsjahr 2016 erneut einen positiven Verlauf. Es konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 589.940,68 € (Vorjahr 474.190,58 €) erwirtschaftet werden. Somit weist das Ergebnis eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr aus. Gegenüber dem prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von 344.242,00 € ist dies eine Steigerung um rd. 245.699,00 €.

Als größter Einflussfaktor gilt hier die Hausbewirtschaftung. Aufgrund von Erstbezügen und durch vertretbare Mieterhöhungen bei Neuvermietungen stiegen die Sollmieten gegenüber dem Vorjahr um 8,10 % (rd. 255.320,00 €). Durch die Verpachtung des Grundstücks an der Hesselbacher Straße 3 an das Landratsamt Ortenaukreis für die Erstunterbringung von Geflüchteten konnten erstmalig im Jahre 2016 Pachterlöse in Höhe von rd. 67.560,00 € eingenommen werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich auf rd. 145.668,00 € (Vorjahr 228.760,96 €) um rund 83.093,00 € was im Wesentlichen mit der Position Auflösung von Rückstellungen und Anlageverkäufen zusammenhängt. Die Erträge aus Anlageverkäufen stammen aus den Grundstückstauschgeschäften mit der Stadt Oberkirch.

Die Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten entwickelten sich planmäßig auf einen Betrag von rd. 927.803,00 € (Vorjahr 783.608,08 €). Der Anstieg bei den Abschreibungen erfolgt im Wesentlichen bei der Position Grundstücke mit Wohnbauten durch die Fertigstellung der Neubauten.

Durch den erzielten Jahresüberschuss wird eine Verzinsung des bilanziellen Eigenkapitals in Höhe von 4,22 % (Vorjahr 3,55 %) erreicht.

Die Ertragslage sorgt dafür, dass die Gesellschaft auch zukünftig aus eigener Kraft wichtige Investitionen in den Wohnungsbestand durchführen kann. Denn auch in Zukunft ist es Ziel den Wohnungsbestand weiterhin zu verbessern und gleichzeitig Energieeinsparmaßnahmen vorzunehmen um die Mietnebenkosten für die Mieter in Grenzen zu halten.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde auch wieder im Geschäftsjahr 2016 fortgesetzt. Der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand belief sich auf rd. 1.145.336,00 € (Vorjahr 1.200.186,00 €). Somit investierte die Gesellschaft wieder erhebliche Mittel für die Verbesserung der Wohnwerte in die Instandhaltung. Im Berichtsjahr wurden je m² vermietete Wohnfläche 23,15 € (Vorjahr: 24,70 €) investiert. Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.



Erneuerung und Einweihung
des Spielplatzes an der Adolf-Kolping-Straße.

3.2 Finanzlage und Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist insgesamt ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 43,65 % (Vorjahr: 44,11 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,22 % deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden mindestens 10 Jahre teilweise auch bis zu 25 Jahre gesichert.

Die Städt. 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. Bei Bedarf stehen außerdem ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Für den Neubau der Gemeinschaftsunterkunft zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde ein zinsgünstiges KfW-Darlehen über die Stadt Oberkirch in Höhe von 1.600.000,00 € in Anspruch genommen. Dem gegenüber stehen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von rund 764.608,00 €.

3.3 Investitionen

Die wesentlichen Investitionen betreffen den o. g. Neubau und die Modernisierung des eigenen Bestandes, da eine gute Vermietbarkeit unserer Wohnimmobilien auch in Zukunft sichergestellt sein soll. Durch gleichmäßige kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibungen auch in den kommenden Jahren nur unwesentliche Schwankungen.

Für das Geschäftsjahr 2017 sind für den Neubau des Betriebshofes für die Hausmeister noch Restbaukosten von 185.000,00 € eingeplant. Die Finanzierung dieser Baumaßnahme erfolgt mit Eigenmitteln.

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 1.955,7 T€ dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -1.770,0 T€ und Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von 441,0 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 626,7 T€.

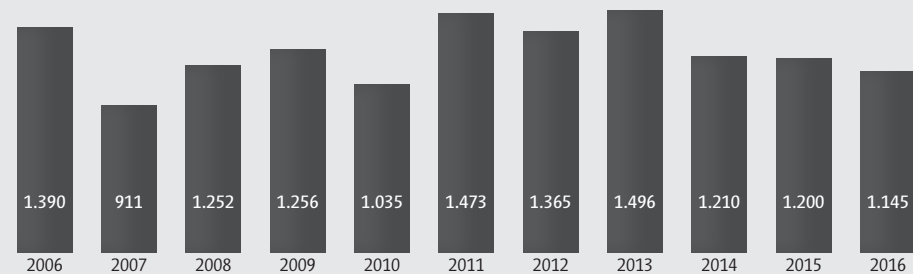
Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufriedenstellend. Es sind derzeit für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Die Finanzierung sämtlicher Neubaumaßnahmen sowie der Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr sind gesichert.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist solide und geordnet. Alle Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit und uneingeschränkt erfüllt werden. Eingeräumte Kreditlinien in Höhe von rd. 451.129,00 € wurden zum 31.12.2016 nicht in Anspruch genommen, stehen aber unverändert und ausreichend zur Verfügung. Die Finanzierung der Investitionen in 2017 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Die Investitionen
in Instandhaltung
und Modernisierung

in Tausend Euro

2006 - 2016



3.5 Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist gestiegen von 30.319.454,00 € auf 31.986.955,00 €. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist wie in den Vorjahren geordnet. Der Vermögensaufbau stellt sich wie folgt dar:

Die Vermögensstruktur wird durch das Anlagevermögen bestimmt. Das Anlagevermögen hat sich aufgrund der Fertigstellung des Neubaus der Gemeinschaftsunterkunft und der Erschließung des Grundstücks Hesselbacher Straße 3 zur Nutzung als Containerstandort im Wesentlichen erhöht. Dieses Grundstück mit insgesamt 7.288 m² wurde im Geschäftsjahr 2016 vom Umlaufvermögen ins Anlagevermögen umgebucht.

Die Anlagenintensität beträgt 92,02 % (Vorjahr: 93,51 %). Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und Fremdkapital langfristig finanziert. Der Vermögensaufbau stellt sich wie folgt dar:

Vermögensaufbau	Euro	%
Anlagevermögen	29.435.204,15	92,00
Umlaufvermögen	2.551.751,17	8,00
	31.986.955,32	100,00

Planmäßige Abschreibungen mindern das Anlagevermögen im Geschäftsjahr 2016 um rd. 927.803,00 €. Die unfertigen Leistungen in Höhe von rd. 1.148.799,00 € betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Demgegenüber stehen Abschlagszahlungen der Mieter in Höhe von rd. 1.070.000,00 €.

In den Verbindlichkeiten sind im wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 1.600.000,00 € stehen die planmäßigen Tilgungen mit insgesamt rund 764.600,00 € gegenüber.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2016 43,65 % (Vorjahr 44,11 %) der Bilanzsumme. Das bilanzielle Eigenkapital hat sich trotz des Jahresüberschusses im Geschäftsjahr 2016 in Höhe von rd. 589.941,00 € aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme etwas verringert.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Insgesamt wird die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft von der Geschäftsführung positiv beurteilt.

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

Kapitalaufbau	Euro	%
Gezeichnetes Kapital	6.826.000,00	21,40
Rücklagen, Bilanzgewinn	7.137.772,43	22,30
	13.963.772,43	43,70
Rückstellungen	226.970,63	0,70
Verb. aus der Dauerfinanzierung	15.479.116,79	48,40
Andere Verbindlichkeiten	2.298.316,98	7,20
Rechnungsabgrenzungsposten	18.778,49	0,00
	18.023.182,89	56,30
Eigenkapital	13.963.772,43	43,70
Fremdkapital	18.023.182,89	56,30
	31.986.955,32	100,00

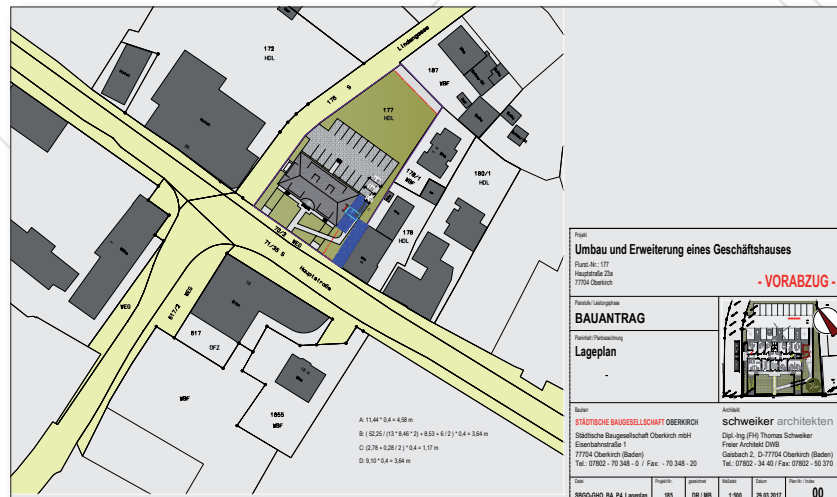
3.6 Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Kapitalaufbau	2016	%
Gesamtkapitalrentabilität	3,09 %	2,94 %
Eigenkapitalrentabilität	4,22 %	3,55 %
Eigenkapitalquote	43,65 %	44,11 %
Ø Miete / m ² Wohnfläche	5,65 €	5,46 €
Fluktuationsquote	6,96 %	9,37 %
Instandhaltungskosten / m ² Wohnfläche	23,15 €	24,70 €
Cash Flow nach DVFA/SG	1.521.153,00 €	1.260.419,00 €

Der Erfolg unserer Gesellschaft beruht auch auf den Fähigkeiten und der hohen Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiter. Neben dem nebenamtlichen Geschäftsführer sind 6 Vollzeit- und 4 Teilzeitbeschäftigte beschäftigt. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren bei.

Im Aufsichtsrat gab es im Geschäftsjahr 2016 keine personellen Veränderungen.

Pläne zu Umbau und Erweiterung der neuen Geschäftsstelle an der Hauptstraße.



Prognose, Risiken und Chancen

4.1 Prognosebericht

Wir halten die Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen weiterhin für hoch und sie wird sich zukünftig noch verstärken. Diese Prognoseaussichten auch in Bezug auf ein weiterhin attraktives Zinsniveau werden von unserer Gesellschaft genutzt, um den bereits erfolgreich beschrittene Weg weiterzugehen, sowohl weiterhin Modernisierungen im Bestand durchzuführen, als auch attraktive Neubauwohnungen in guter Lage zu erstellen. Die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen als auch nach Neubauwohnungen ist nach wie vor groß. Auch sind weitere Grundstükaquisitionen für zukünftige Neubauvorhaben nicht auszuschließen.

Die weiterhin wesentliche Aufgabe der Städt. Baugesellschaft bleibt die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum. Um dieses Ziel zu erreichen wird unser Wohnungsbestand fortlaufend überwacht und modernisiert. Somit kann die Vermietbarkeit langfristig gesichert werden.

Neben der Modernisierung des Wohnungsbestandes möchte die Städt. Baugesellschaft Oberkirch zusätzlichen Wohnraum durch Mietwohnungsneubauten bereitstellen. Zum Berichtszeitpunkt ist der Neubau von 3 Mehrfamilienwohnhäuser im Baugebiet „Heimkehrer Straße“ mit 18 Wohneinheiten baurechtlich genehmigt und die Auftragsvergabe steht kurz bevor. Die Wohnungen werden nach den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Der Antrag auf zinsgünstige KfW-Darlehen mit langer Laufzeit und Zinsbindung kann in nächster Zeit über die L-Bank gestellt werden.

Ziel unseres Unternehmens ist in den kommenden Geschäftsjahren positive Ergebnisse zu erzielen und den Wohnungsbestand nachhaltig weiterzuentwickeln um für den Wohnungsbestand eine langfristige Vermietung zu gewährleisten. Durch die positiven Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt insbesondere

auch aufgrund des starken Zuzugs am südlichen Oberrhein wird eine starke Wohnungsbautätigkeit weiterhin gefragt sein.

Die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen ist groß und in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem günstigen Zinsniveau sowie entsprechendem Eigenkapital wird die Gesellschaft weiterhin sowohl in den Bestand als auch in Neubauprojekte investieren. Insbesondere die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor hoch bzw. wird voraussichtlich noch weiter steigen.

Der Aufsichtsrat unserer Gesellschaft hat am 29. März 2017 den Wirtschafts- und Finanzplan 2017, einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2020 beschlossen. Auf dieser Basis ist davon auszugehen, dass geplante positive Ergebnis von rd. 220.000,- € realisiert werden kann.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2017 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rd. 1.000.000,- bis 1.100.000,- €. Durch die fest eingeplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen ist bei unserem Hauptgeschäftsfeld der Mietwohnungsverwaltung auch im Jahre 2017 von leicht steigenden Umsatzerlöse in Höhe von 1 % bis 2,5 % aus der Hausbewirtschaftung auszugehen.

4.2 Risikobericht

Der Geschäftsentwicklung für das Jahr 2017 steht die Geschäftsführung aufgrund der gegebenen regionalen Marktstellung und der sich abzeichnenden Entwicklung der Nachfrage am Immobilienmarkt positiv gegenüber. Dennoch sieht sich die Gesellschaft in dem Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Insbesondere aufgrund der ständig steigenden Baukosten

aber auch durch steigende Grundstückspreise wird es immer schwieriger preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können. Die aus der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen ausreichen die Neubauprojekte zu finanzieren, als auch den Wohnungsbestand zeitgemäß zu erhalten und zu verbessern. Von einem längerfristigen strukturellen Leerstand ist nicht auszugehen. Kurzfristige Leerstände ergeben sich überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten.

Bestandsgefährdende Risiken welche sich auf die Gesellschaft auswirken könnten, sind aber trotz dieser Herausforderungen nicht erkennbar. Es wurde ein Portfoliomanagement entwickelt, dass weiterhin konsequent umgesetzt und laufend aktualisiert wird.

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die geplanten Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung oder der Refinanzierungskosten nicht eintreten.

Es ist damit zu rechnen, dass sich die gesetzlichen Vorgaben im Bereich der Energieeinsparung sowohl bei Modernisierungen im Bestand, als auch bei Neubauvorhaben weiter deutlich erhöhen werden. Dies hat zur Folge, dass die Mieten für Neubauten weiter steigen werden. Des Weiteren ist auch damit zu rechnen, dass im Jahre 2017 die Baupreise weiter ansteigen werden. Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind ausgelastet und viele Betriebe arbeiten an der Auslastungsgrenze.

Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit treten immer mal wieder auf. Auf der einen Seite sind die Auftragsbücher der Handwerksbetriebe gut gefüllt, auf der anderen Seite leiden die Betriebe unter dem Fachkräftemangel um alle Aufträge abarbeiten zu können.

Dies macht sich bei Ausschreibungen mit geringen Rückläufen deutlich bemerkbar.

In einzelnen Gewerken, z. B. bei Heizungs- und Elektroarbeiten werden Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle spielen. Somit muss auch mit überproportionalen Preissteigerungen gerechnet werden. Teilweise kommt es dann zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Bei Modernisierungen und Neubauten wirken sich die daraus ergebenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus.

Durch die langfristige Finanzierung von Wohn- und Geschäftsimmobiliën sind insbesondere die niedrigen Zinsen von großer Bedeutung. Die Zinsentwicklungen und Zinsänderungen werden im Rahmen des Risikomanagements dauerhaft beobachtet und analysiert. Durch längerfristige Zinsfestschreibungen mit verschiedenen Laufzeiten wird das Zinsrisiko weitgehend minimiert.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist gut. Es sind keine Engpässe zu erwarten. Derivate oder ähnliche Finanzierungsinstrumente werden bei der Städt. Baugesellschaft Oberkirch nicht eingesetzt. Zusätzlich stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Durch ein konsequentes Forderungsmanagement und effizientes Mahnwesen sind Forderungsausfälle die Ausnahme.

Das bestehende Risikomanagementsystem entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße der Gesellschaft. Die wesentlichen Kennzahlen der Wohnungswirtschaft werden zeitnah und regelmäßig beobachtet. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen 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 Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen vor allem im preisgünstigen Segment ist in unserer Region und auf dem für unsere Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Dies wird durch den stetigen Anstieg der Zahlen von Wohnungsinteressenten gemäß unserer Wohnungsvermittlungstatistik bestätigt. Neubauvorhaben waren in der Vergangenheit bereits bei Fertigstellung voll vermietet.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in unserer Region wird auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktiven Wohnraum gerechnet werden kann.

Die Gesellschaft verfügt über ein gutes und unterschiedliches Angebot an Wohnungsgrößen und hat damit einen guten Angebotsmix um sich auch bei verändernden gesellschaftlichen Strukturen wie z. B. eine Zunahme von Singlehaushalten, dem demographischen Wandel und dem Zuzug geflüchteter Menschen Wohnungsangebote unterbreiten zu können. Vor allem Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner mit geringem Einkommen sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Das niedrige Zinsniveau ermöglicht weiterhin günstige Finanzierungen, sowohl um in den Bestand als auch in Neubauvorhaben zu investieren. Durch die nach wie vor zunehmende Anzahl von Haushalten wird von einer steigenden Nachfrage insbesondere von 2- und 3-Zimmerwohnungen ausgegangen. Aber auch 4-Zimmerwohnungen für größere Familien sind in Oberkirch gefragt.

Durch das geplante Neubauvorhaben von 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit 8 Dreizimmerwohnungen und 10 Vierzimmerwohnungen im Baugebiet Heimkehrer Straße nach den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus, schafft die Städt. Baugesellschaft insbesondere für Familien mit Kindern bezahlbarer Wohnraum in der Stadt.

Mit einer Eigenkapitalquote von 43,65 % ist unsere Gesellschaft komfortabel ausgestattet, was bei Neufinanzierungen genutzt werden kann. Risikoreiche Finanzinstrumente wurden bisher und werden auch zukünftig nicht eingesetzt.

Des Weiteren verfügt die Städt. Baugesellschaft noch über verschiedene Grundstücke in guter Lage wo in den nächsten Jahren ältere Gebäude bei denen eine Sanierung unwirtschaftlich ist, abgerissen werden könnten, um sie durch Neubauten zu ersetzen. Auch diese Chance wird in den nächsten Jahren genutzt um attraktiven Wohnraum breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen auf dem Wohnungsmarkt identifiziert und qualifiziert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

Zusammenfassend haben zum Bilanzstichtag bei der Gesellschaft keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vorgelegen. Wesentliche Entwicklungen, die sich bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, sind zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar.

Oberkirch, 21. Juni 2017



Peter Bercher
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrats

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 wahrgenommen. Der Aufsichtsrat förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführung. In zwei gemeinsamen Sitzungen wurden alle wirtschaftlichen, finanziellen und organisatorischen Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Neben den laufenden Überwachungs- und Prüfungsaufgaben betrafen diese insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses 2015 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 2016 wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat nimmt den Prüfungsbericht zur Kenntnis und genehmigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und Geschäftsbericht.

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

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 19. Oktober 2017 dem von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 zugestimmt. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen und den Jahresüberschuss wie folgt zu verteilen:

Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage	59.000,00 €
Zuführung zu den Gewinnrücklagen	530.940,68 €
Gesamt	589.940,68 €

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitern des Unternehmens für das Geleistete und das gute Ergebnis im Geschäftsjahr 2016.

Oberkirch, 19. Oktober 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Matthias Braun
Oberbürgermeister

Interview mit der Integrationsbeauftragten



Simone Pohl, Integrationsbeauftragte der Stadt Oberkirch.

Frau Pohl, Sie arbeiten seit 2015 bei der Stadt Oberkirch als Integrationsbeauftragte. Wie sehen Ihre Aufgaben und Ihr Arbeitsalltag aus?

Meine Aufgaben sind sehr vielfältig, dynamisch und beinhalten viel Netzwerkarbeit. Im Konkreten arbeite ich viel mit den Ehren- und Hauptamtlichen des Oberkircher Netzwerkes Willkommenskultur zusammen und unterstütze bei der Verwirklichung der Projekte. Zu meinem Aufgabenfeld gehören die Unterstützung bei der Arbeitsvermittlung, die Koordinierung des Dolmetscher-Pools, die Organisation von interkulturellen Veranstaltungen sowie beratend in den verschiedensten Bereichen tätig zu sein.

Im Jahr 2016 wurde der Neubau der Gemeinschaftsunterkunft durch die Städtische Baugesellschaft fertiggestellt und die ersten Bewohner konnten einziehen. Wie viele Menschen, welcher Nationalitäten leben heute in der Unterkunft?

Insgesamt können dort 70 Personen untergebracht werden. Aktuell leben 64 Asylsuchende im Neubau, davon sind 62 Personen in einem Familienverband. Zwei sind Alleinstehende und 29 Personen sind unter 18 Jahre alt. Die meisten Personen kommen aus Afghanistan, gefolgt von Irak, Iran und Syrien und anderen Ländern.

Sind das ausschließlich anerkannte Asylbewerber und Asylsuchende oder können auch andere Personen eine Bleibe in der Unterkunft finden?

Im Waldweg 12 leben insbesondere Asylsuchende, die sich noch im Verfahren befinden und auf ihren Bescheid durch das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, kurz BAMF, warten. Vereinzelt leben auch Menschen mit einem positiv beschiedenen Antrag in der Unterkunft und suchen nach einer Wohnung.

Die Räumlichkeiten sind ja vom Landratsamt Ortenaukreis angemietet. Sie betreuen und begleiten aber die Menschen hier vor Ort. Wie sieht die Betreuung und Unterstützung seitens der Stadt Oberkirch und Ihrerseits für die Bewohner aus?

Die Kooperation zwischen Landratsamt Ortenaukreis und Stadt Oberkirch ist eng und übergreifend. Wir stehen regelmäßig im Austausch. Die Aufgabenverteilung ist komplex. Grob kann man sagen, dass die soziale Betreuung des Alltags und Zusammenlebens das Landratsamt übernimmt. Ich schaffe dann die Zugänge zu Oberkirch, damit die Integration greifen kann.

In Oberkirch arbeitet ja mittlerweile ein gut funktionierendes Integrationsnetzwerk. Wer ist dort engagiert und welche Aufgaben können von den Ehrenamtlichen in der Gemeinschaftsunterkunft übernommen werden?

Das Netzwerk Willkommenskultur hat viele verschiedene Aufgaben und alle Angebote können auch die Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft in Anspruch nehmen. Viele Projekte sind schon fester Bestandteil von Oberkirch geworden, andere werden momentan neu geschaffen.

Sicher ist das Zusammenleben so vieler Menschen unterschiedlicher Nationalitäten und sozialer Herkunft nicht immer einfach. Wie gehen Sie mit Konfliktsituationen um?

Die Sozialarbeiter des Landratsamtes stehen im engen Austausch mit den Flüchtlingen und klären etwaige Konfliktsituationen direkt vor Ort und beziehen die wichtigen Partner mit ein.

Wie schätzen Sie den weiteren Bedarf an Wohnraum für Menschen mit Migrationshintergrund ein? Sollten Firmen wie die Städtische Baugesellschaft Oberkirch speziell für diesen Personenkreis weitere Wohnangebote schaffen?

Es haben schon einige Personen mit Aufenthaltserlaubnis eine Wohnung unter anderem auch bei der Städt. Baugesellschaft Oberkirch gefunden. Viele Ehrenamtliche sind sehr engagiert und helfen diesem Personenkreis bei der Suche, trotzdem ist der Wohnraum im Allgemeinen knapp, wodurch sich die Suche als schwierig gestaltet.

Wagen Sie mal einen Blick in die Zukunft. Wie wünschen Sie sich das zukünftige langfristige Zusammenleben von alteingesessenen und neuen Bürgerinnen und Bürgern in Oberkirch?

Natürlich, dass alle Menschen, egal welcher Herkunft, Hautfarbe oder Aussehen et cetera die gleiche Teilhabe am gesellschaftlichen Leben haben. Das ist jedoch ein weiter Weg. Wichtig finde ich, dass die Menschen in Kontakt kommen, dass man sich kennen lernt und dadurch Ängste gegenüber dem Unbekannten abgebaut werden können. Es sollen sich alle wohl und zu Hause in Oberkirch fühlen.



2016 wurde die neue Gemeinschaftsunterkunft am Waldweg 12 fertiggestellt.

Neubau Betriebshof



Projekt: Neubau eines Betriebshofs mit Werkstatt und Büro für den Hausmeisterregiebetrieb
Planer: Dipl.-Ing. Markus Flach, Oberkirch
Nutzfläche: 250 m²
Standort: Hesselbacher Straße 4 b
Baubeginn: September 2016
Fertigstellung: geplant September 2017



Bewohner stellen sich vor

Eheleute Brigitte und Siegfried Kohler, Charles-de-Gaulle-Straße 6



„Wir wohnen seit September 2015 in dem neu gebauten Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten an der Charles-de-Gaulle-Straße in Oberkirch. Nach langen und reiflichen Überlegungen haben wir uns vor einigen Jahren entschlossen unser Haus in Lautenbach zu verkaufen. Wir wollten auch kein neues Eigentum erwerben, deshalb war klar: wir suchen etwas zum mieten.“

Bereits zwei Jahre vorher haben wir uns bei der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch gemeldet. Die plante da gerade diesen Neubau und so haben wir schon während der Bauphase verfolgt, wie das Gebäude gebaut und 2015 fertiggestellt wurde. Auch eine Lieblingswohnung hatten wir schon während der Bauzeit ausgedacht und es hat uns sehr gefreut, dass wir dafür den Zuschlag erhalten haben.

Wir schätzen die stadtnahe Lage, so dass wir viele Dinge zu Fuß erledigen können. Leider hat das Haus keine Tiefgarage, aber in einem Gebäude in der Nähe, das auch der Baugesellschaft gehört, konnten wir einen Tiefgaragenstellplatz anmieten.

Was uns sehr freut ist, dass wir zu unseren Nachbarn ein sehr gutes und teilweise auch freundschaftliches Verhältnis pflegen. Geht jemand in Urlaub oder braucht Hilfe, so unterstützen wir uns gegenseitig. Das ist in einem Haus, wo so viele Menschen zusammen wohnen nicht immer selbstverständlich. Auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Städtischen Baugesellschaft sind sehr nett und kooperativ. Sie haben immer ein offenes Ohr für unsere Belange und unterstützen uns. Das ist wirklich sehr hilfreich.

Da ich (*Herr Kohler*) schon immer ein leidenschaftlicher Gärtner war, pflege und betreue ich die Grünflächen in unserem Hausteil. Das heißt zum Beispiel Rasen mähen, Hecken und Blumen gießen und schneiden, Laub zusammenfegen im Herbst - eben alles was zur Gartenarbeit dazugehört. Wir freuen uns, dass wir hier eine neue Heimat gefunden haben.“

Frank Theuner, Charles-de-Gaulle-Straße 2



„Es war nicht einfach, eine Wohnung in Oberkirch zu finden. Aus familiären Gründen wollte ich gerne wieder hierher zurück, doch erschwinglicher Wohnraum ist leider rar. Dass ich dann das Glück hatte, in diesem schönen, neuen Mehrfamilienhaus eine Wohnung zu bekommen, ist den vielen Freunden und der Familie zu verdanken, die in der Stadt sehr gut vernetzt sind. So habe ich mich schon während der Bauphase bei der Städtischen Baugesellschaft gemeldet und in die Warteliste eingetragen. Im Dezember 2015 konnte ich dann einziehen.“

Sowohl die Nähe zur Stadt, als auch die schöne Südwestlage mit viel Sonne schätze ich sehr. Obwohl es ein Mehrfamilienhaus ist, ist es ruhig. Aber man kann auch gut und gerne mit den Nachbarn zusammensitzen.

Mittlerweile teile ich mir mit Herrn Kohler die Grünpflege der Außenanlagen. Das hat sich so ergeben, weil wir beide gerne Gartenarbeit machen und Wert auf gepflegte Außenanlagen ums Haus legen. Wir wissen, was zu tun ist und erledigen die Arbeiten, sobald sie anfallen.

Ärgerlich ist, dass unser Laubengang im Erdgeschoss leider immer wieder als Durchfahrtsweg für Radfahrer genutzt wird oder dass der Rasen als Hundeklo zweckentfremdet wird. Vielleicht hilft da auf Dauer zum Beispiel eine Hecke als Schutz.“

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch mbH

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite

A. Anlagevermögen	2016	2016	2015
	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		944,00	2.266,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.279.866,72		25.462.891,86
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	753.423,17		771.166,17
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	972.097,98		669.594,55
4. Technische Anlagen und Maschinen	110.998,00		125.195,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.744,00		189.446,00
6. Anlagen im Bau	179.642,28		1.125.826,28
7. Bauvorbereitungskosten	88,00	29.433.860,15	4.642,48
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		400,00	400,00
Anlagevermögen insgesamt		29.435.204,15	28.351.428,34

B. Umlaufvermögen	2016	2016	2015
	€	€	€
Übertrag:	29.435.204,15		28.351.428,34
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		112.705,10
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		15.631,03
3. Unfertige Leistungen	1.148.799,06		1.076.235,85
4. Andere Vorräte	203.618,29	1.352.417,35	227.630,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	84.414,45		21.842,54
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.644,87		76.792,15
3. Sonstige Vermögensgegenstände	53.292,31	186.351,63	50.881,32
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.012.982,19	386.307,28
Bilanzsumme		31.986.955,32	30.319.454,48

Passivseite

	2016	2016	2015
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		6.826.000,00	6.826.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	875.500,00		816.500,00
2. Andere Gewinnrücklagen	5.731.331,75	6.606.831,75	5.304.641,17
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	589.940,68		474.190,58
2. Einstellungen in Rücklagen	59.000,00	530.940,68	47.500,00
Eigenkapital insgesamt		13.963.772,43	13.373.831,75
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	21.229,00		0,00
1. Sonstige Rückstellungen	205.741,63	226.970,63	229.597,34
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.892.910,79		14.638.380,36
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten	1.586.206,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.070.058,20		996.274,84
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	652.197,91		655.092,71
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	568.108,19		407.545,58
6. Sonstige Verbindlichkeiten	7.952,68	17.777.433,77	4.763,26
davon aus Steuern:			
7.952,68 €			
Vorjahr	4.763,26 €		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		18.778,49	13.968,64
Bilanzsumme		31.986.955,32	30.319.454,48

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 31.01. - 31.12.2016

	2016 €	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.551.951,83		4.252.803,57
b) aus Betreuungstätigkeit	31.473,84		30.883,62
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.938,70	4.624.364,37	42.321,01
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		72.563,21	61.952,13
3. Sonstige betriebliche Erträge		145.667,83	228.760,96
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.256.568,23		2.214.912,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	2.256.568,23	123.000,00
5. Rohergebnis		2.586.027,18	2.278.809,07
6. Personalaufwand			
a) Löhne	350.238,98		316.561,67
b) soziale Abgaben	119.512,28	469.751,26	117.637,10
davon für Altersversorgung:			
Vorjahr	34.314,96 €		
Vorjahr	34.369,26 €		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		927.802,93	783.608,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		106.869,58	104.245,14
Übertrag:		1.081.603,41	956.757,08

	2016	2016	2015
	€	€	€
Übertrag:		1.081.603,41	956.757,08
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	2.623,22
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		397.901,43	418.692,93
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		21.229,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		662.472,98	540.687,37
13. Sonstige Steuern		72.532,30	66.496,79
14. Jahresüberschuss		589.940,68	474.190,58
15. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		59.000,00	47.500,00
16. Bilanzgewinn		530.940,68	426.690,58

3. Anhang des Jahresabschlusses 2016

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. 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 Jahresabschlussstellung 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 Anschaffungs- preisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um lineare planmäßige Abschreibungen bewertet. Die bis zum 31.12.2009 bestehenden niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze wurden gemäß Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB beibehalten.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden 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:

Immaterielle Vermögensgegenstände	20 % linear
Wohngebäude	1,25 - 5 % linear
Außenanlagen	25 %
Geschäftsgebäude	4 % linear
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7 - 35 % linear
Technische Anlagen	5 - 10 % linear

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben und nach vollständiger Abschreibung im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

- Forderungen aus Vermietung
- Einzelwertberichtigung 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 bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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 1.148.799,06 € (Vorjahr 1.076.235,85 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten.
4. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber den Stadtwerken Oberkirch 57.712,20 € (Vorjahr: 66.211,39 €), bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 0,00 € (Vorjahr 1.362,20 €) enthalten.
5. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: sonstige Vermögensgegenstände 53.236,79 € (Vorjahr: 50.862,02 €)
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:

Forderungen

	17.382,39 €
Vorjahr	41.093,99 €
	952.760,42 €
Vorjahr	363.417,17 €

Ausweis Bilanzposition

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Flüssige Mittel	

Verbindlichkeiten

	4.618.468,93 €
Vorjahr	5.062.930,34 €
	1.586.206,00 €
Vorjahr	0,00 €
	290.432,00 €
Vorjahr	5.822,55 €

Ausweis Bilanzposition

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	

Altersteilzeitrückstellungen	0,00 €
Nachschussverpflichtung	24.000,00 €
Instandhaltungskosten unter 3 Monate	80.000,00 €
Urlaub	17.885,77 €
Prüfungskosten	18.000,00 €
Rückzahlung Zuschüsse	45.000,00 €

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres			Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Abschreibungen (kumulierte)	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zubuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am	Buchwert zum
	01.01.2016					31.12.2016	01.01.2016					31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.455,15					28.455,15	26.189,15	1.322,00						
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.320.435,07	732.793,46	11.970,53	2.058.947,50	46.100.205,50	17.857.543,21	839.795,57		123.000,00		18.820.338,78	25.462.891,86	27.279.866,72	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	781.516,70				781.516,70	10.350,53	17.743,00				28.093,53	771.166,17	753.423,17	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	669.594,55	329.760,56	4.027,47	- 23.229,66	972.097,98	0,00						669.594,55	972.097,98	
Technische Anlagen und Maschinen	177.583,19				177.583,19	52.388,19	14.197,00				66.585,19	125.195,00	110.998,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	514.904,42	3.043,36	2.169,22		515.778,56	325.458,42	54.745,36	2.169,22			378.034,56	189.446,00	137.744,00	
Anlagen im Bau	1.125.826,28	833.555,23		- 1.779.739,23	179.642,28	0,00						1.125.826,28	179.642,28	
Bauvorbereitungskosten	4.642,48	88,00		- 4.642,48	88,00	0,00						4.642,48	88,00	
	46.594.502,69	1.899.240,61	18.167,22	251.336,13	48.726.912,21	18.245.740,35	926.480,93	2.169,22			19.293.052,06	28.348.762,34	29.433.860,15	
Finanzanlagen														
Andere Finanzanlagen	400,00					0,00							400,00	400,00
	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00			0,00	400,00	400,00	
Anlagevermögen insgesamt	46.623.357,84	1.899.240,61	18.167,22	251.336,13	48.755.767,36	18.271.929,50	927.802,93	2.169,22			19.320.563,21	28.351.428,34	29.435.204,15	

Umbuchung aus dem Umlaufvermögen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.892.910,79 (14.638.380,36)	926.693,18 (771.968,14)	3.160.867,78 (3.226.797,03)	9.805.349,83 (10.639.615,19)	11.410.538,25 (11.998.643,88)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.586.206,00 (0,00)	13.794,00 (0,00)	220.704,00	1.351.708,00		
Erhaltene Anzahlungen	1.070.058,20 (996.274,84)	1.070.058,20 * (996.274,84) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	652.197,91 (655.092,71)	652.197,91 (655.092,71)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	568.108,19 (407.545,58)	568.108,19 (407.545,58)				
Sonstige Verbindlichkeiten	7.952,68 (4.763,26)	7.952,68 (4.763,26)				
Gesamtbetrag	17.777.433,77 (16.702.056,75)	3.238.804,16 (2.835.644,53)	3.381.571,78 (3.226.797,03)	11.157.057,83 (10.639.615,19)	11.410.538,25 (11.998.643,88)	

GPR = Grundpfandrecht

* = steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinserträge:

Geschäftsjahr	0,00 €
Vorjahr	2.196,54 €

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:	
Auflösung von Rückstellungen	28.475,23 €
Verkauf Anlagevermögen	113.082,00 €

Das im Aufwand des Geschäftsjahr enthaltene Nettohonorar des Abschlussprüfers beträgt T€ 15.

D. Sonstige Angaben

1. Von der Befreiungsmöglichkeit des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.
2. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben des Anlagevermögens über rund 185.000,00 €.
3. 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 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz 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.
4. Gesamtbezüge: des Aufsichtsrats 1.155,00 €
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Vollbeschäftigte

Kaufmännische Mitarbeiter	2
Technische Mitarbeiter	1
Regiebetrieb; Reinigung	3
	<hr/>
	6

Teilzeitbeschäftigte

Kaufmännische Mitarbeiter	2
Technische Mitarbeiter	0
Regiebetrieb; Reinigung	2
	<hr/>
	4

6. Mitglieder der Geschäftsführung:

Peter Bercher, Dipl.-Ingenieur
(Stadtbaumeister)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Matthias Braun, Oberbürgermeister (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Michael Braun, Bankkaufmann (stellv. Vorsitzender)
- Frank Spengler, Kämmerer
- Wolfgang Ducksch, Holzbildhauermeister
- Karl Gieringer, Landwirtschaftsmeister
- Karlheinz Menzel, Gärtnermeister
- Eveline Seeberger, Apothekerin
- Frank Lendowski, Vorstandsmitglied
- Helmut Becker, Sparkassendirektor
- Georg Wolf, Landwirtschaftsmeister
- Rudolf Hans Zillgith, Industriekaufmann
- Stephan Zillgith, Geschäftsführer

8. Gesellschafter:

- Stadt Oberkirch
- Sparkasse Offenburg/Ortenau
- Papierfabrik August Koehler SE

Das Stammkapital der Gesellschafter ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

E. Weitere Angaben

1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.
2. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 530.940,68 € der freien Rücklage zuzuführen und zur Finanzierung von Modernisierungen zu verwenden.

Oberkirch, 21. Juni 2017

Die Geschäftsführung


gez. Peter Bercher

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen

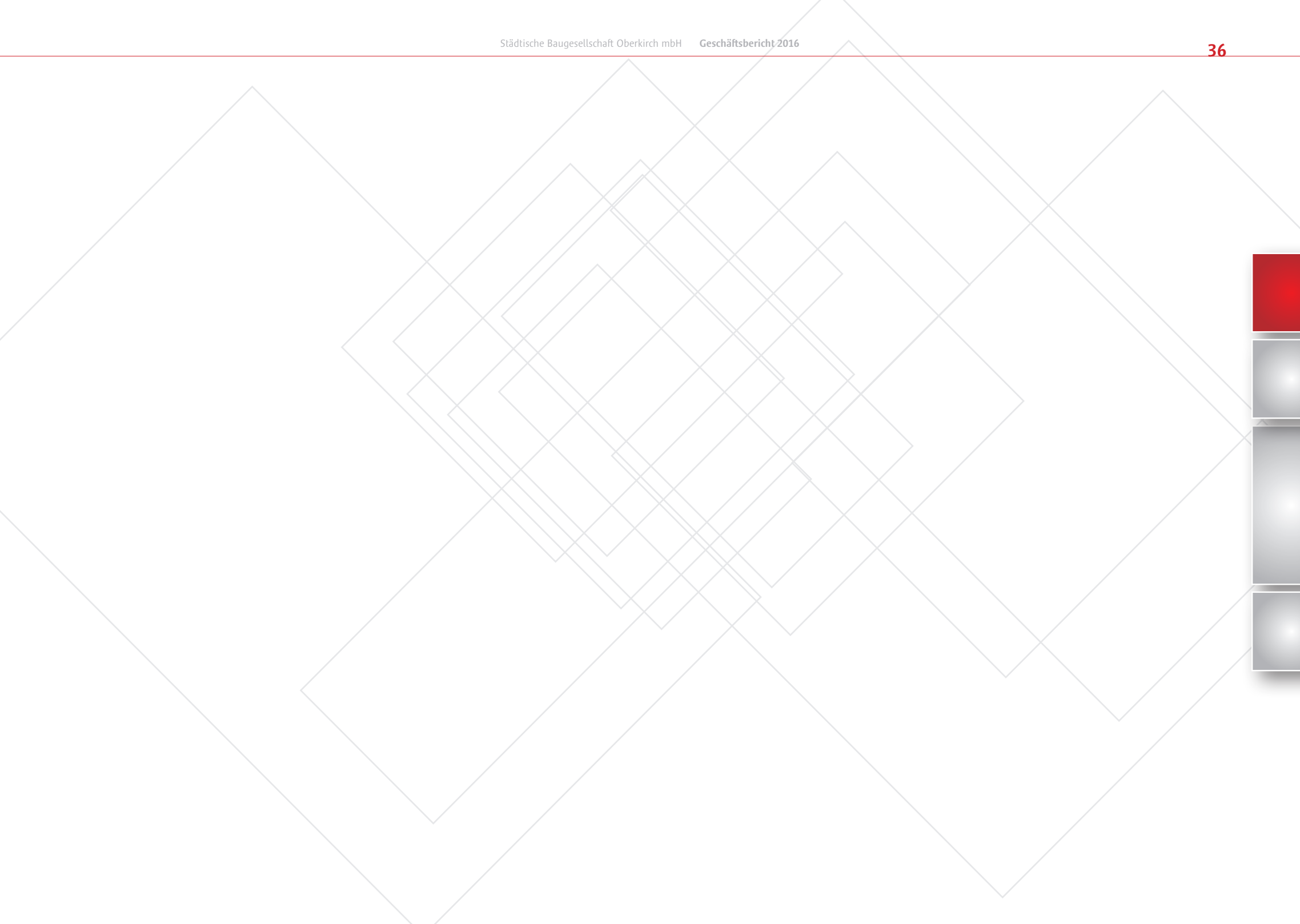
entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 4. August 2017

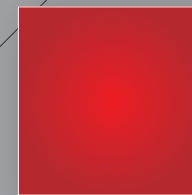
vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

gez. Vogel, Wirtschaftsprüfer

gez. Bauer, Wirtschaftsprüfer



Geschäftsbericht 2016
STÄDTISCHE BAUGESELLSCHAFT OBERKIRCH





Geschäftsbericht 2016

**Städtische Baugesellschaft
Oberkirch mbH**

Hauptstraße 23 a
77704 Oberkirch

Tel. 07802 703 48 – 0
Fax 07802 703 48 – 20

info@baugesellschaft-oberkirch.de
www.baugesellschaft-oberkirch.de