

---

Geschäftsbericht  
Zweitausend

---





AUF EINEN BLICK ... **04**

ORGANE DER GESELLSCHAFT **05**

## **1 | GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS**

Form und Aufgaben **06**

Ziele und Strategien **07**

## **2 | WIRTSCHAFTSBERICHT**

Rahmenbedingungen **08**

Wohnen in Oberkirch **10**

Das Jahr Zweitausend17 **10**

Neubauaktivitäten **11**

Modernisierung . Sanierung . Instandhaltung **12**

Erwerb und Erschließung **14**

Verwaltungsbetreuung **14**

Immobilienbestand **14**

Vermietungssituation **15**

## **3 | LAGEBERICHT**

Ertrag **16**

Kapital und Finanzen · Invest · Liquidität **17**

Vermögen **18**

Finanzielle und nicht-finanzielle **19**

Leistungsindikatoren

## **4 | PROGNOSE, RISIKEN UND CHANCEN**

Prognose **20**

Risiken **21**

Chancen **22**

## **5 | JAHRESABSCHLUSS**

Bericht des Aufsichtsrates **24**

Impressionen **25**

Bilanz **28**

Gewinn- und Verlustrechnung **32**

Anhang **34**

---

# GESCHÄFTS- BERICHT 2017

---

---

# AUF EINEN BLICK ...

---

	2017	2016
Anlagevermögen	29,103 Mio. €	29,435 Mio. €
Umlaufvermögen	2,307 Mio. €	2,551 Mio. €
Bilanzsumme	31,410 Mio. €	31,986 Mio. €
Eigenkapital	14,568 Mio. €	13,964 Mio. €
Eigenkapitalquote	46,38 %	43,65 %
Fremdkapital	16,580 Mio. €	17,777 Mio. €
Jahresüberschuss	0,604 Mio. €	0,590 Mio. €
Instandhaltungsmaßnahmen	1,057 Mio. €	1,145 Mio. €
Mietwohnungsbestand	661 Einheiten	661 Einheiten
Verwaltete Eigentumseinheiten (inkl. Garagen)	230 Einheiten	230 Einheiten
Vermietete Garagen/Stellplätze	322 Einheiten	322 Einheiten
Gewerbeeinheiten	3 Einheiten	3 Einheiten
Altenpflegeheim	1 Einheit	1 Einheit
Gemeinschaftsunterkunft	1 Einheit	1 Einheit
Hausmeisterbetriebshof	1 Einheit	
Verwaltete Einheiten insgesamt	1.219 Einheiten	1.218 Einheiten

## GESELLSCHAFTER

Stadt Oberkirch  
Sparkasse Offenburg/Ortenau  
Papierfabrik August Koehler SE

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt 6.826.000 €. 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.

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

### Geschäftsführer

Peter Bercher, Dipl.-Ing., Stadtbaumeister

### Prokurist

Thomas Maier, Betriebswirt

## AUFSICHTSRAT

### Vorsitzender

Matthias Braun, Oberbürgermeister

### Stellvertretender Vorsitzender

Michael Braun, Bankkaufmann

### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

---

# DIE ORGANE DER GESELLSCHAFT

---

---

1.1

# FORM UND AUFGABEN

---

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 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, Stadel-

hofen, Nußbach und Hesselbach. Die Gesellschaft übernimmt die WEG-Verwaltung für Eigentumswohnungen, um auch hier positive Deckungsbeiträge zu erwirtschaften.

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 demografischen Wandel und neuen Strukturen gerecht zu werden.

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 öffentlich geförderten Wohnungsbaus investiert wird. Im Spätjahr 2017 konnte der Auftrag für den Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten im Baugebiet Heimkehrerstraße vergeben werden.

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 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. Zusätzliche Geschäftsfelder, wie z. B. die Verwaltung von Eigentumswohnungen für Dritte, kommen hinzu.

Die vorhandene gute Vermietungsquote wird 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 gehört zu einem wesentlichen Ziel unserer Gesellschaft.

In den kommenden Jahren wird die Gesellschaft weiter insbesondere in Baumaßnahmen für attraktive, aber auch bezahlbare Neubauwohnungen im Vermietungsbereich investieren. Bei öffentlich geförderten Wohnungen ist die Mietpreisentwicklung vom Gesetzgeber vorgegeben. Im freifinanzierten Wohnungsbau und bei Neuvermietungen im Bestand ist die Gesellschaft bestrebt unter dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anzubieten. In vergangenen Jahren investierte die Gesellschaft auch in Baumaßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern. In Zukunft wird sich die Gesellschaft auch um die Versorgung dieser Bewohner mit bezahlbarem Wohnraum in der sogenannten Anschlussunterbringung beschäftigen.

---

# ZIELE UND STRATEGIEN

---

1.2

2.1

# RAHMEN- BEDINGUNGEN

— gesamtwirtschaftlich und branchenbezogen

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung, und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum, stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit fünf Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs

waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten. Ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten zehn Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr - 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor, insbesondere durch niedriges Zinsniveau, Zuzüge und den Trend zu kleineren Haushalten.

Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält, bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017, bezogen auf den umbauten Raum, gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch



keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit elf Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

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. anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Diese Angaben zeichnen nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin 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 2018 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

# WOHNEN IN OBERKIRCH

Der Wohnungsmarkt

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 ständig neue Arbeitsplätze geschaffen, die einen Zuzug ebenso befördern. In der Ortenau liegt die Arbeitslosenquote zum Berichtszeitpunkt bei unter 3%.

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. Dies wird auch durch die bei der Städt. Baugesellschaft vorhandenen Wohnungsinteressentenliste bestätigt. 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 nach Wohnen in zentraler Innenstadtlage

oder zumindest in Stadtrandnähe hält weiterhin an. Aber auch in den Ortsteilen mit gut ausgebauter Infrastruktur gibt es eine Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Beim Neubau von Wohnungen mit 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 der Wohnversorgung aller Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien mit Kindern und Personen mit mittleren und kleineren Einkommen, in keinsten Weise Rechnung getragen. Die Städt. Baugesellschaft als kommunales Wohnungsunternehmen ist in Oberkirch mit der einzige Akteur auf dem Markt für öffentlich geförderten Wohnraum.

Eine der größten Herausforderungen in den nächsten Jahren besteht darin, auch in Oberkirch in ausreichendem Umfang bezahlbares Wohnen sicherzustellen. Seit zehn Jahren steigen die Baukosten deutlich stärker als die Mietpreise und diese stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Auch die Entwicklung der Baulandpreise führt dazu, dass es immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

2.3

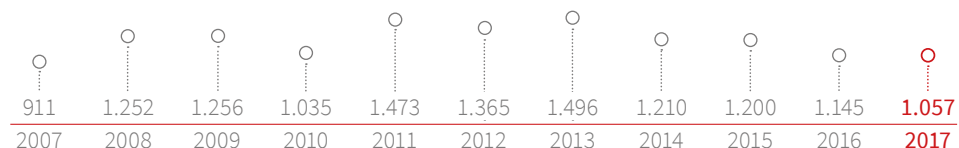
# DAS JAHR ZWEITAUSEND17

Der Geschäftsverlauf

Die Städt. Baugesellschaft Oberkirch konnte im Jahre 2017 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 demografischen Wandels sind wichtige Bausteine der Geschäftspolitik.

*Investitionen: Instandhaltung und Modernisierung von 2007 bis 2017 in Tausend Euro*



Bezahlbaren Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen, gehört mehr denn je sicherlich zu den dringlichsten Aufgaben und Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, hat die Städt. Baugesellschaft zusammen mit der Stadt Oberkirch das Baugebiet Heimkehrerstraße entwickelt. Nach der endgültigen Fertigstellung der B-28-Ortsumfahrung wurden die Grundstücke erschlossen, und die Gesellschaft konnte durch einen Grundstückstauschvertrag mit der Stadt Oberkirch drei Bauplätze mit einer Gesamtfläche von 2.769 m<sup>2</sup> erwerben.

In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro schweiker, Oberkirch, entwickelte man für die drei Baugrundstücke Mehrfamilienwohnhäuser mit je sechs Wohneinheiten. Die Zielvorgabe, durch einfache Bauformen, Minimierung von Nebenflächen und die Wiederholung identischer Wohnungsgrundrisse möglichst wirtschaftlich und preisgünstig zu bauen, konnte in enger Zusammenarbeit mit dem Büro schweiker erreicht werden. Durch einfache Baukonstruktionen sowie Ausschöpfen möglicher Einsparpotenziale durch Vorfertigung und Elementierung wurde eine möglichst wirtschaftliche Gesamtlösung bei gleichzeitig hochwertiger Bauausführung erzielt. Somit ist auch für die Zukunft ein langfristig vertretbarer Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwand gewährleistet.

Bei diesem Projekt zeigt sich wieder einmal, dass die Gesellschaft ihrem Auftrag zur Schaffung von möglichst kostengünstigem Wohnraum mit ansprechender Architektur nachkommt. Ein Gebäude wird mit dem Einbau eines Aufzugs komplett barrierefrei gebaut. Alle Mehrfamilienwohnhäuser werden gemäß dem „KfW Effizienzhaus 70-Standard“ erstellt. Ebenso werden die drei Gebäude über ein Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Oberkirch energietechnisch versorgt. Dadurch kommt es zu einer Verringerung von Emissionen, und die Städt. Baugesellschaft leistet hierdurch einen wichtigen Beitrag zum Schutz des Klimas und der Umwelt.

Insgesamt investiert die Gesellschaft in dieses Projekt rd. 4.400.000 € Euro. Im September 2017 konnte der Auftrag an den Generalunternehmer, die Fa. Rendler Bau GmbH aus Offenburg, vergeben werden. Für die Baumaßnahme wird ein zinsgünstiges Darlehen der L-Bank in Zusammenarbeit mit der KfW-Bank in Anspruch genommen, und die Gesellschaft erhält somit eine öffentliche Förderung der Maßnahme. Die Kaltmiete wird bei 6 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen und damit ein Drittel günstiger sein als die ortsübliche Vergleichsmiete für Neubauwohnungen in Oberkirch. Im Geschäftsjahr 2017 fielen für die Baumaßnahme Heimkehrerstraße Bauvorbereitungskosten in Höhe von rd. 292.650 € an.

Des Weiteren erstellt die Städt. Baugesellschaft im Baugebiet Heimkehrerstraße eine Garagenanlage mit insgesamt zwölf Fertiggaragen zur Vermietung an die Anwohner in der Heimkehrerstraße. Ende des Jahres 2017 wurde die Baugenehmigung für diese Baumaßnahme erteilt, und es konnte der Auftrag an die Fa. Grötz, Gaggenau, vergeben werden. Mit der Vermietung der Garagen leistet die Gesellschaft einen wesentlichen Beitrag dazu, die Parkplatzsituation in diesem Baugebiet zu entspannen.

Im September 2017 konnte die Städt. Baugesellschaft den Neubau eines Betriebshofes für die Hausmeister im Regiebetrieb an der Hesselbacher Straße 4 b fertigstellen. Der Neubau wird als Büro mit Sozialräumen, Lager und Werkstatt genutzt und wurde in einer Stahl-Fertigbauweise aus gut gedämmten Sandwichpaneelen erstellt. Auch ein überdachter Waschplatz mit Ölabscheider ist integriert. Sollten in Zukunft das Lager und die Werkstatt

## NEUBAU- AKTIVITÄTEN

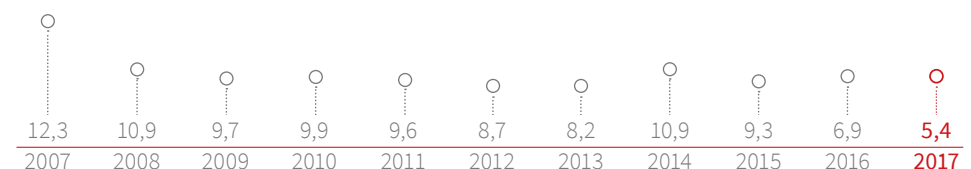
2.4

nicht mehr ausreichend Platz bieten, so ist die Gebäudekonstruktion so ausgeführt, dass die Zwischenwand zum Waschplatz einfach auf die Außenseite verlegt werden kann und sich somit zusätzlicher Platz im Bereich Lager und Werkstatt bieten würde. Der Waschplatz müsste dann in der Verlängerung an die Halle angelegt werden.

Es war seit Jahrzehnten ein Wunsch der Gesellschaft, für den Hausmeisterregiebetrieb eine zentrale Unterbringung für Lager und Maschinen und einen Bürotrakt zur Verfügung zu haben. Das Gebäude mit einer Nutzfläche von 250 m<sup>2</sup> wird mit einer modernen und nachhaltigen Pellets-Heizung beheizt. Somit werden bei diesem Gebäude auch die erneuerbaren Energiequellen vollumfänglich genutzt.

Durch diese Baumaßnahme wird die Effizienz des Hausmeisterregiebetriebes erhöht, und den Mitarbeitern steht ein moderner Arbeitsplatz zur Verfügung. Für den Neubau fielen im Geschäftsjahr 2017 Baukosten in Höhe von rd. 256.065 € an.

*Fluktuationsrate (Mieterwechsel)  
von 2007 bis 2017 in Prozent*



2.5

# GEBÄUDE IM BESTAND

modernisieren . sanieren . instandhalten

Eine der größten Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre ist für die Städt. Baugesellschaft das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 23 a in Oberkirch. Das Gebäude mit einer Bestandsnutzfläche von rd. 700 m<sup>2</sup> wird komplett zu einem reinen Geschäftshaus mit einer Nutzfläche von rd. 830 m<sup>2</sup> umgebaut. Die Planung erfolgt durch das Oberkircher Büro Schweiker, Architekten, in enger Zusammenarbeit mit den Denkmalbehörden. Das Gebäude wird mit einem Aufzug barrierefrei erschlossen, und das 1. DG wird zu einer Gewerbeeinheit ausgebaut. Im 2. DG entsteht ein größeres Sitzungs- und Besprechungszimmer, das zukünftig sowohl für Aufsichtsratssitzungen als auch für WEG-Versammlungen genutzt wird. In den Gewerbeeinheiten im EG und 1. OG erfolgen ebenso kleinere Umbaumaßnahmen mit umfangreichen Sanierungen. Die Kellerräume und die Bestandsgaragen werden zu Archivräumen umgebaut, ebenso wird die komplette Elektro- und EDV-Verkabelung modernisiert.

Es ist vorgesehen, nach Abschluss der Renovierung das EG an die Stadt Oberkirch – Fachbereich Planen und Bauen, Sachgebiet Bau-recht und an die Arbeitsagentur zu vermieten. Das 1. OG wird an den selbständigen Notar Herrn Sigwarth vermietet, und in das 1. DG wird die Städt. Baugesellschaft mit ihrer Geschäftsstelle einziehen. Die Baugenehmigung und die denkmalschutzrechtliche Genehmigung wurden im August 2017 für das Bauvorhaben erteilt. Zum Ende des Jahres 2017 konnten dann schon einige Aufträge, wie z. B. die Abbruch- und Rohbauarbeiten, vergeben werden. Insgesamt wird die Gesellschaft für diese Baumaßnahme rd. 1.600.000 € investieren. Weiter wurde auch im Geschäftsjahr 2017 das Ziel weiter verfolgt,



*Effiziente Heizungsanlage und neue Optik: das modernisierte Mehrfamilienhaus in der Butschbacher Straße 48 a*

die Wohnungsbestände inkl. ihrem Wohnumfeld qualitativ zu erhalten oder zu verbessern. Nur mit einer konsequenten und kontinuierlichen Modernisierung und Instandhaltung pflegen und verbessern wir die Gebäudesubstanz nachhaltig. Dazu zählen sowohl energetische Modernisierungen als auch komplette Wohnungssanierungen und, wenn möglich, eine Verbesserung der Wohnungsgrundrisse.

Hier hat die Städt. Baugesellschaft wieder erhebliche Mittel zur Verbesserung des Wohnungsbestandes investiert – insgesamt 1.057.198 € für Modernisierung und Instandhaltung. Diese Investitionen tragen erheblich zur Verbesserung des Wohnungsbestandes und dem Erhalt der Gebäude sowie der Außenanlagen bei. Diese Wohnwertverbesserungen sind daher ein wichtiger Baustein, da sie auch in Zukunft eine gute Ertragskraft unserer Gesellschaft fördern.

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 dem Mehrfamilienwohnhaus Adolf-Kolping-Straße 67/69 mit 26 Wohneinheiten wurde das bereits gedämmte Dach mit neuen Dachziegeln eingedeckt sowie die dazugehörigen Blechenerarbeiten ausgeführt. Somit sind alle Gebäude an der Adolf-Kolping-Straße inzwischen mit Vollwärmeschutz, neuen Fenstern und einem neuen Dach inkl. Dachdämmung versehen, und die energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung sind eingehalten.

Beim Mehrfamilienwohnhaus an der Butschbacher Straße 48 a wurde im Jahre 2017 eine umfassende Balkonsanierung durchgeführt, und die Außenanlagen wurden komplett erneuert. Dies führt zu einem viel freundlicheren Erscheinungsbild des Gebäudes. Weiter wurde die über 30 Jahre alte Heizungsanlage gegen eine moderne und sparsame Gasbrennwerttechnik ausgetauscht. Ein neuer Anstrich der Außenfassade rundet das Gesamterscheinungsbild dieser Sanierungsmaßnahme positiv ab.

An den beiden Gebäuden Zum Schwarzhof 4 und 6 in Oberkirch-Stadelhofen mit insgesamt 18 Wohneinheiten wurde ebenso eine Balkonsanierung mit Erneuerung der Balkongeländer durchge-

führt. Sowohl bei den Gebäuden als auch bei den Garagen erfolgte eine Fassadensanierung mit neuem Außenfassadenanstrich. In diesem Zuge wurden auch die Außenanlagen mit Heckenrückschnitt und Ergänzungspflanzungen aufgewertet.

Am Gebäude Obere Höhe 5 erfolgte ein Neuanstrich der Außenfassade, ebenso beim Gebäude Ringstraße 22 in Oberkirch-Stadelhofen.

Des Weiteren wurden an den Gebäuden Untere Fuchsmatt 7/9 in Oberkirch und am Gebäude Zellstraße 34 in Oberkirch-Stadelhofen die Stellplatzanlagen erweitert, um den Mietern ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

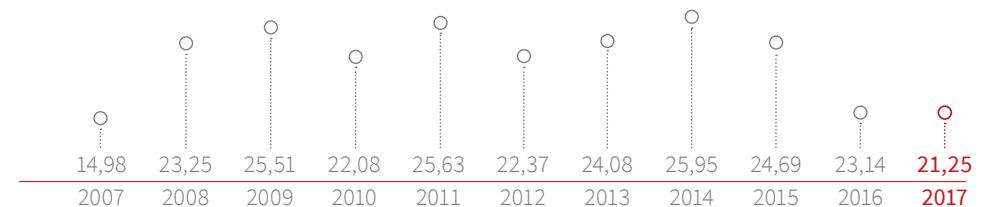
Im Geschäftsjahr 2017 konnten in insgesamt 19 Wohnungen Generalsanierungen durchgeführt werden. Neben der Bad- und

Küchensanierung wurden auch gleichzeitig die Elektroinstallationen erneuert. Bei Badsanierungen wird darauf geachtet, falls es die Wohnungsgrundrisse zulassen, dass möglichst bodenebene Duschen eingebaut werden. In weiteren Wohnungen wurden Bad- und Küchensanierungen vorgenommen. Hierfür wurden insgesamt rd. 258.000 € an Instandhaltungsmitteln investiert.

Neben den genannten Maßnahmen werden auch jedes Jahr die gesetzlichen Vorgaben mit der Durchführung der Gasprüfungen und der erforderlichen Elektro-Check-Prüfungen erfüllt.

Auch im Jahre 2018 wird die Städt. Baugesellschaft mit energetischen Modernisierungen fortfahren. Ebenso müssen auch immer wieder regelmäßig Sanierungen in den Bestandswohnungen durchgeführt werden. Durch diese Maßnahmen profitiert der Mieter langfristig durch zeitgemäßen und modernen Wohnkomfort.

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



## 2.6 ERWERB UND ERSCHLIESSUNG

Nach der Fertigstellung und der endgültigen Vermessung der B-28-Ortsumgehung Oberkirch und Lautenbach wurde im Jahre 2017 von der Bundesrepublik Deutschland ein Grundstücksteil im rückwärtigen Bereich der Anwesen Butschbacher Straße 50–56 zur zukünftigen Grundstücksarrondierung erworben.

Die Städt. Baugesellschaft verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Zu den Dienstleistungen im Geschäftsjahr 2017 gehörte die Verwaltung von sechs Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 181 Eigentumswohnungen (davon 17 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft) bzw. gewerblichen Einheiten und 49 Garagen. Bei den insgesamt 230 verwalteten Einheiten wurde die Verwaltung des Wohnungseigentums nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes ordnungsgemäß durchgeführt. Bei Neubestellungen der Verwaltungstätigkeit werden die Verwaltergebühren geprüft und entsprechend dem Marktniveau angepasst. Diese ergänzenden Dienstleistungen leisten einen weiteren positiven Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft.

## VERWALTUNGS- BETREUUNG 2.7

## 2.8 IMMOBILIEN- BESTAND

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

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

Die Gesellschaft vermietet in 68 Gebäuden rd. 49.740 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche.

*Mietpreisentwicklung  
von 2007 bis 2017 in €/m<sup>2</sup>*



Auf dem Wohnungsmarkt sind weiter steigende Mieten, hohe Immobilienpreise und immer mehr Mitbewerber und Wohnungssuchende festzustellen. Auch im Geschäftsjahr 2017 kann die Vermietungssituation weiterhin als gut bezeichnet werden, wobei gerade im Bereich der preisgünstigen Mieten eine starke Nachfrage an Bewerbern zu verzeichnen ist. Hier kann insbesondere der Neubau von bezahlbaren Wohnungen eine Antwort sein, um auf steigende Mieten und hohe Immobilienpreise zu reagieren. Jedoch wird diese Herausforderung aufgrund steigender Grundstückspreise und der gegebenen Bauvorschriften immer größer.

Die Städt. Baugesellschaft hält es nach wie vor für sehr wichtig, auch heute noch bezahlbaren Wohnraum und insbesondere Sozialwohnungen anzubieten. Obwohl in Oberkirch der Bedarf nicht ganz so groß ist wie bundesweit, insbesondere in den Ballungszentren, ist die Nachfrage nach Wohnungen, bei denen sich die Menschen die Mieten auch leisten können, absolut vorhanden.

Gerade die soziale Wohnraumförderung als auch die Städtebauförderung müssen hier langfristig in ausreichender Höhe fortgesetzt werden. Weil die derzeitigen Baukosten besonders hoch sind, fordert der Neubau von Wohnraum sehr hohe Investitionen, die langfristig zu refinanzieren sind. Das bedeutet dann letztendlich, dass Neubaumieten für Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen immer eine erhebliche Belastung sind oder gar eine unüberwindbare Hürde darstellen.

Hier zählt die Städt. Baugesellschaft Oberkirch sicherlich zu den Hauptakteuren in der Schaffung von sozialem Mietwohnraum für die entsprechenden Wohnungsinteressenten. Im Baugebiet Heimkehrerstraße wird durch den öffentlich geförderten Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten und Mietpreisen von 6 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf den Bedarf an Sozialwohnungen reagiert. Hier wird letztendlich 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für Neubauwohnungen vermietet. Bei diesem Projekt mit Drei- und Vierzimmerwohnungen sollen sich

vor allen Dingen Familien mit Kindern mit bezahlbaren Neubauwohnungen versorgen können.

Neben Familien mit Kindern zählen auch Senioren, die auf Barrierefreiheit am Wohnungsmarkt angewiesen sind, zu den Wohnungsinteressenten. Es kommt immer wieder vor, dass ein größeres Einfamilienwohnhaus mit Gartengrundstück in den Ortschaften verkauft wird, um sich in der Stadt eine barrierefreie Wohnung zu kaufen oder anzumieten.

Hier wird der Service der Städt. Baugesellschaft mit eigenem Hausmeisterregiebetrieb mit abwechselnder Rufbereitschaft sehr geschätzt.

Im Geschäftsjahr 2017 konnte bei den Miet- und Pachterlösen eine Steigerung um rd. 91.700 € aufgrund von Mieterhöhungen bei Neuvermietungen und Erstbezügen erreicht werden. Die Mietzahlungen werden von der Verwaltung laufend überwacht, und es wird ein konsequentes Forderungsmanagement betrieben.

Die frei werdenden Wohnungen sind meist noch vor Ablauf der Kündigungsfrist vermietet. Hier macht sich insbesondere bemerkbar, dass die Städt. Baugesellschaft immer wieder grundlegende Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen durchführt, sodass die Wohnungen 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. 2017 betrug der Mietausfall durch Leerstand rd. 11.394 € = 0,24 % der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr 19.538 € = 0,43 %).

Im Geschäftsjahr 2017 waren insgesamt 36 (Vorjahr: 46) Wohnungswechsel festzustellen. Hiervon sind sieben Wechsel innerhalb des Bestandes enthalten. Die Fluktuationsrate ist erneut gesunken und beträgt 5,45 %. (Vorjahr: 6,96 %).

---

# VERMIETUNGS- SITUATION

---

2.9

Die Fluktuationsrate ohne Wohnungstausch innerhalb der Gesellschaft beträgt 4,39 % (Vorjahr: 5,14 %). Diese Zahlen lassen auf eine hohe Zufriedenheit insbesondere bei den langjährigen Mietern schließen.

Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen, die stetig steigenden Baukosten und gesetzlichen Anforderungen zwingen die Gesellschaft zur laufenden Überwachung der Mieteinnahmen und zu vertretbaren Mietanpassungen. Im Vorfeld von größeren Modernisierungsmaßnahmen werden mit den Mietern Modernisierungs- und Mieterhöhungsvereinbarungen abgeschlossen.

Im Jahre 2017 konnten wir insgesamt sieben Mietparteien einen Wohnungstausch in eine größere oder auch in eine kleinere Wohnung ermöglichen. Somit konnte die Mieterzufriedenheit hierdurch gestärkt werden.

## ERTRAG

Für das Geschäftsjahr 2017 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) auf rd. 4.756.800 € erhöht (Vorjahr: 4.551.950 €). Aufgrund von Erstbezügen und durch vertretbare Mieterhöhungen bei Neuvermietungen stiegen die Sollmieten gegenüber dem Vorjahr um rd. 91.750 € (2,71 %). Die Umsatzerlöse insgesamt haben sich um 204.093 € von 4.624.364,37 € auf 4.828.457,37 € erhöht.

Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringeren sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von rd. 16.640 € (Vorjahr: 145.667 €) enthalten Erträge aus der Auflösung der im Vorjahr gebildeten Rückstellungen. Der wesentlich höhere Vorjahreswert resultiert im Wesentlichen aus Anlageverkäufen aus den Grundstückstauschgeschäften mit der Stadt Oberkirch.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr 2017 belaufen sich auf rd. 1.057.198 € (Vorjahr: 1.145.336 €). Die Prognose gemäß Wirtschafts- und Finanzplan 2017 belief sich auf 1.115.000 €. Ein Grund für die Abweichung ist sicherlich, dass einzelne geplante Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund von Ausschreibungsergebnissen, welche die geplanten Kostenschätzungen erheblich überschritten, in das Jahr 2018 verschoben wurden. Hier macht sich bemerkbar, dass die Handwerkerkapazitäten in der Region ausgelastet sind und viele Betriebe an der Auslastungsgrenze arbeiten.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 604.249,38 € (Vorjahr: 589.940,68 €) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Auch die Überschüsse aus der Betreuungstätigkeit trugen positiv zum Jahresergebnis bei. Die gestiegenen Personalkosten durch Neueinstellungen sowie die höheren Sachkosten konnten somit aufgefangen werden.

Im Vergleich zur Planung für 2017, bei der mit einem Jahresüberschuss von 220.434 € gerechnet wurde, hat sich das tatsächliche Ergebnis auch aufgrund der Steigerung bei den Mieteinnahmen und der etwas geringeren Instandhaltungskosten wesentlich verbessert.

Insgesamt ist die Ertragslage zufrieden stellend.





3.2

## KAPITAL UND FINANZEN

Die Kapitalstruktur ist insgesamt ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 46,38 % (Vorjahr: 43,65 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,15 % deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden mindestens zehn Jahre, teilweise auch bis zu 30 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. Die planmäßigen Tilgungen und kleinere Sondertilgungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf rd. 997.576 €.

Die wesentlichen Investitionen betreffen 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 2018 bestehen aus laufenden Bauvorhaben des Anlagevermögens für den Neubau der drei Mehrfamilienwohnhäuser im Baugebiet Heimkehrerstraße mit insgesamt 18 Wohneinheiten, dem Neubau der Garagenanlage und für die Modernisierung des Gebäudes Hauptstraße 23 a vermerkte finanzielle Verpflichtungen über rd. 3.650.000 €. Die Finanzierung des Neubaus der Mehrfamilienwohnhäuser erfolgt in Höhe von 3.400.000 € mit Fremdmitteln, darüber hinaus mit Eigenmitteln. Des Weiteren sind im Jahre 2018 für den Neubau des Betriebshofes für die Hausmeister noch Restbaukosten von 20.000 € eingeplant.

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 2.002,5 T€, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -645,5 T€ und Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -1.350,9 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 6,1 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 ist gesichert. Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von rd. 451.000 €.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist solide und geordnet. Alle Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit und uneingeschränkt erfüllt werden. Eingeräumte Kreditlinien wurden nicht in Anspruch genommen, stehen aber unverändert ausreichend zur Verfügung. Die Finanzierung der Investitionen in 2018 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

## INVEST

3.3

## 3.5

# VERMÖGEN

Die Vermögensstruktur wird durch das Anlagevermögen bestimmt. Der Vermögensaufbau stellt sich wie folgt dar:

Vermögensaufbau	€	%
Anlagevermögen	29.102.637,88	92,65
Umlaufvermögen	2.307.482,06	7,35
	<b>31.410.119,94</b>	<b>100,00</b>

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 29.102.637,88 €. (Vorjahr: 29.435.204,15 €). Dies entspricht einem Anteil von 92,65 % (Vorjahr: 92,00 %) der Bilanzsumme.

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf den Grundstückskauf an der Butschbacher Straße 50–56 und die Umbuchung des Grundstücks nach Fertigstellung des Hausmeisterbetriebshofs, Hesselbacher Str. 4 b sowie die Gebäudekosten für diesen Neubau zurückzuführen. Demgegenüber stehen die planmäßigen Abschreibungen.

Die Anlagenintensität beträgt 92,65 % (Vorjahr: 92,00 %). Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und Fremdkapital langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist zum 31.12.2017 mit 2.307.482,06 € (Vorjahr: 2.551.751,17 €) bilanziert.

Das Eigenkapital in Höhe von 14.568.021,81 € (Vorjahr: 13.963.772,43 €) der Gesellschaft beträgt 46,38 % (Vorjahr: 43,70 %) der Bilanzsumme. Das bilanzielle Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von rd. 604.250 € erhöht.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Neuvaluierungen von Darlehen sind im Geschäftsjahr 2017 nicht erfolgt. Die planmäßigen Tilgungen inkl. zwei kleineren Sondertilgungen betragen 997.576 €.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Städt. Baugesellschaft Oberkirch beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der stetigen Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem im preisgünstigen Segment, sowie durch das weiterhin günstige Zinsniveau bei den Finanzierungen als positiv.

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

Kapitalaufbau	€	%
Gezeichnetes Kapital	6.826.000,00	21,73
Rücklagen, Bilanzgewinn	7.742.021,81	24,65
	<b>14.568.021,81</b>	<b>46,38</b>
Rückstellungen	242.637,61	0,77
Verb. aus der Dauerfinanzierung	14.481.441,74	46,10
Andere Verbindlichkeiten	2.098.534,00	6,68
Rechnungsabgrenzungsposten	19.484,78	0,06
	<b>16.842.098,13</b>	<b>53,62</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>14.568.021,81</b>	<b>46,38</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>16.842.098,13</b>	<b>53,62</b>
	<b>31.410.119,94</b>	<b>100,00</b>

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

Im Aufsichtsrat gab es im Geschäftsjahr 2017 keine personellen Veränderungen.

	2017	2016
Gesamtkapitalrentabilität	3,06 %	3,09 %
Eigenkapitalrentabilität	4,15 %	4,22 %
Eigenkapitalquote	46,38 %	43,65 %
Ø Miete / m <sup>2</sup> Wohnfläche	5,73 €	5,63 €
Fluktuationsquote	5,45 %	6,96 %
Instandhaltungskosten / m <sup>2</sup> Wohnfläche	21,26 €	23,15 €
Cash Flow nach DVFA/SG	1.584.331 €	1.521.153 €

## LEISTUNGS- INDIKATOREN

3.6

finanzielle und nicht-finanzielle

Der neue Betriebshof in der Hesselbacher Straße wurde im geplanten Zeitrahmen im September 2017 fertiggestellt.



Freude bei unseren Hausmeistern Martin Bähr und Roland Birk



4.1

# PROGNOSE

Modernisiert: Zum Schwarzhof 4-6



Die sich weiter stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere wirtschaftliche Aufschwung in Verbindung mit einem moderaten Inflationsanstieg im Jahre 2018 lassen eine positive Prognose für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Diese Prognoseaussichten, auch in Bezug auf ein weiterhin attraktives Zinsniveau, werden von unserer Gesellschaft genutzt, um den bereits erfolgreich beschrittenen Weg weiterzugehen, sowohl weiterhin Modernisierungen im Bestand durchzuführen als auch attraktive Neubauwohnungen in guter Lage zu erstellen. Die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen wie auch nach Neubauwohnungen ist nach wie vor groß, und die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum hat sich weiter gefestigt. Zum Berichtszeitpunkt wurde mit dem Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern im Baugebiet Heimkehrer Straße mit 18 Wohneinheiten begonnen. Die Wohnungen werden nach den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Der Antrag auf zinsgünstige KfW-Darlehen mit langer Laufzeit und Zinsbindung ist bewilligt, so dass die Finanzierung des Projekts gesichert ist.

Die Gesellschaft strebt weiter die Stärkung der liquiden Mittel an. Die Modernisierungen, Instandhaltungen sowie die erforderlichen Reparaturen an den eigenen Wohnungsbeständen werden weiterhin durchgeführt. Auch der Neubau von Mietwohnungen mit bezahlbaren Mieten ist weiterhin geplant und soll nach Möglichkeit forciert werden. Hier sollen, wenn möglich, auch wieder öffentliche Fördermittel eingesetzt werden.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung

lassen für 2018 leicht steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von ca. 50.000 € bis 100.000 € erwarten.

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

Der Aufsichtsrat unserer Gesellschaft hat am 16. Mai 2018 den Wirtschafts- und Finanzplan 2018 einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2021 beschlossen.

Aufgrund der Fortführung der bisherigen Instandhaltungsstrategie werden für 2018 insgesamt Instandhaltungsaufwendungen im Bereich 1.022.000 € erwartet.

Auf dieser Basis und den zugrunde gelegten Prämissen ist davon auszugehen, dass das geplante positive Jahresergebnis im Bereich 300.000 € realisiert werden kann.

Aufgrund der steten Nachfrage nach preisgünstigem freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnraum will die Städt. Baugesellschaft Oberkirch in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

Aufgrund von weiter steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen und der guten wirtschaftlichen Entwicklung unserer Region ist von einer stetigen Nachfrage sowohl nach 2- und 3-Zimmerwohnungen als auch nach größeren 4-Zimmerwohnungen für Familien mit Kindern auszugehen. Hinzu kommt noch die zunehmende Anzahl von Singlehaushalten.



Die Gesellschaft verfügt über ein angemessenes und auf das Unternehmen zugeschnittenes Risikomanagementsystem das die Risiken frühzeitig erkennen lässt und eine ordnungsgemäße Geschäftsentwicklung ermöglicht. Die langfristige Finanzierung der Wohnimmobilien trägt dazu bei, dass eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft nicht gegeben ist. Die benötigten Finanzierungsmittel werden durch die Aufnahme zinsgünstiger Kredite insbesondere auch KfW-Darlehen mit langfristiger Zinsbindung und verschiedenen Laufzeiten in Anspruch genommen. Somit ist das Zinsrisiko weitestgehend minimiert. Die wirtschaftliche Darstellung und Durchführbarkeit von zukünftigen Projektentwicklungen hängt sicherlich auch von der weiteren Zinsentwicklung ab.

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

Das interne Kontrollsystem beinhaltet Maßnahmen zur Einhaltung des Vier-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 Rechts-

experten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus Rechtsrisiken minimiert werden.

Der Geschäftsentwicklung für das Jahr 2018 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.

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.

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.

Es ist auch im Jahre 2018 damit zu rechnen, dass die Baupreise weiter steigen werden. In einzelnen Gewerken spielen die Material- und Lohnpreissteigerungen eine Rolle. Hinzu kommt, dass die Handwerkerkapazitäten in der Region sehr gut ausgelastet sind, 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 Hand-

---

# RISIKEN

---

## 4.2

werksbetriebe 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.

Hier zahlen sich für die Gesellschaft die guten und seit Jahren gewachsenen Geschäftsbeziehungen zu den Handwerksbetrieben aus. Unser Unternehmen ist sowohl bei Banken und Behörden als auch bei Mietern und Mietinteressenten als dauerhafter und zuverlässiger Partner bekannt.

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.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist gut. Es sind keine Engpässe zu erwarten. Die Gesellschaft ist mit entsprechenden liquiden Mitteln ausgestattet und jederzeit in der Lage, auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und ausreichend Beleihungsreserven als gering einzuschätzen.

## CHANCEN

Wir halten die Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt weiterhin für groß, und sie wird sich zukünftig noch verstärken.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Ortenau und damit auch in der Stadt Oberkirch wird auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass weiterhin mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, welche den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. die Zunahme von Single-Haushalten. Insbesondere sind bestimmte Personenkreise wie Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner mit Grundsicherung sowie Menschen, welche ein Transfereinkommen beziehen, auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

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 Wohnungsvermittlungsstatistik bestätigt. Neubauvorhaben waren in der Vergangenheit bereits bei Fertigstellung voll vermietet.

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.

Das niedrige Zinsniveau ermöglicht weiterhin günstige Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung, um sowohl 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 den zum Berichtszeitpunkt begonnenen Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit acht Dreizimmerwohnungen und zehn Vierzimmerwohnungen im Baugebiet Heimkehrerstraße, schafft die Städt. Baugesellschaft Oberkirch insbesondere für Familien mit Kindern bezahlbarer Wohnraum in der Stadt.

Mit einer Eigenkapitalquote von 46,38 % 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 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, 22. Juni 2018



Peter Bercher  
Geschäftsführer

---

## 5.1 BERICHT DES AUF SICHTSRATES

---

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 2016 sowie Neubau-, Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen und Finanzierungsfragen.

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

Für den Jahresabschluss 2017 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 2. Oktober 2018 dem von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 zugestimmt. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen und den Jahresüberschuss wie folgt zu verteilen:

Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage	61.000,00 €
Zuführung zu den Gewinnrücklagen	543.249,38 €
<b>Gesamt</b>	<b>604.249,38 €</b>

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitern des Unternehmens für das Geleistete und das gute Ergebnis im Geschäftsjahr 2017.

Oberkirch, 2. Oktober 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

  
Matthias Braun  
Oberbürgermeister



Modernisiert: Zum Schwarzhof 4-6



---

# IMPRESSIONEN

---



Modernisiert: Butschbacher Straße 48 a



Tag der Architektur: Führung durch den Neubau in der Charles-de-Gaulle-Straße.



Infos aus erster Hand von Architekt Thomas Schweiker



Freude bei den Organisatoren über das große Interesse.



Bilanz zum 31.12.2017 · AKTIVSEITE

**A. Anlagevermögen**

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

II. 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

III. Finanzanlagen

- 1. Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

	2017 €	2017 €	2016 €
		0,00	944,00
	26.450.926,72		27.279.866,72
	1.167.561,87		753.423,17
	972.097,98		972.097,98
	96.801,00		110.998,00
	95.230,00		137.744,00
	0,00		179.642,28
	319.620,31	29.102.237,88	88,00
		400,00	400,00
		<b>29.102.637,88</b>	<b>29.435.204,15</b>

	2017 €	2017 €	2016 €
Übertrag:		29.102.637,88	29.435.204,15
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.076.752,53		1.148.799,06
2. Andere Vorräte	<u>112.706,31</u>	1.189.458,84	203.618,29
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	9.004,13		84.414,45
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.029,47		48.644,87
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>53.896,06</u>	98.929,66	53.292,31
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>1.019.093,56</u>	<u>1.012.982,19</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>31.410.119,94</b>	<b>31.986.955,32</b>

## Bilanz zum 31.12.2017 · PASSIVSEITE

	2017 €	2017 €	2016 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		6.826.000,00	6.826.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	936.500,00		875.500,00
2. Andere Gewinnrücklagen	6.262.272,43	7.198.772,43	5.731.331,75
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	604.249,38		589.940,68
2. Einstellungen in Rücklagen	61.000,00	543.249,38	59.000,00
Eigenkapital insgesamt		14.568.021,81	13.963.772,43
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	18.058,00		21.229,00
2. Sonstige Rückstellungen	224.579,61	242.637,61	205.741,63
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.950.411,74		13.892.910,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.531.030,00		1.586.206,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.156.297,21		1.070.058,20
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	660.469,92		652.197,91
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	263.844,19		568.108,19
6. Sonstige Verbindlichkeiten	17.922,68	16.579.975,74	7.952,68
davon aus Steuern:			
	17.922,68 €		
Vorjahr	7.952,68 €		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		19.484,78	18.778,49
<b>Bilanzsumme</b>		<b>31.410.119,94</b>	<b>31.986.955,32</b>



2

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 €	2017 €	2016 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.756.864,16		4.551.951,83
b) aus Betreuungstätigkeit	31.713,84		31.473,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.879,37	4.828.457,37	40.938,70
<b>2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes</b>			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-72.046,53	72.563,21
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		16.641,42	145.667,83
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.098.413,57	2.256.568,23
<b>5. Rohergebnis</b>		2.674.638,69	2.586.027,18
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne	386.840,77		350.238,98
b) soziale Abgaben	117.833,66	504.674,43	119.512,28
davon für Altersversorgung:			
35.153,80 €			
Vorjahr 34.314,96 €			
<b>7. Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		978.144,69	927.802,93
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		124.022,95	106.869,58
<b>Übertrag:</b>		1.067.796,62	1.081.603,41



	2017 €	2017 €	2016 €
Übertrag:		1.067.796,62	1.081.603,41
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge darin enthalten negative Zinsen € 470,25		417,75	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		357.613,36	397.901,43
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		33.510,59	21.229,00
12. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		677.090,42	662.472,98
13. Sonstige Steuern		72.841,04	72.532,30
14. <b>Jahresüberschuss</b>		604.249,38	589.940,68
15. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		61.000,00	59.000,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>543.249,38</b>	<b>530.940,68</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2017

### 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 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, 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	3 % bzw. 4 % linear
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7 % – 35 % linear
Technische Anlagen	5 % – 10 % linear

Fremdkosten für die Erschließung eines Grundstücks zur Wohncontainernutzung werden über die Laufzeit des Nutzungsvertrages abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € 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. 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.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

- Der Anlagespiegel ist in der Anlage beigefügt.
- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.076.752,53 € (Vorjahr € 1.148.799,06) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten.
- In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber den Stadtwerken Oberkirch 40.588,07 € (Vorjahr: 57.712,20 €), bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 946,00 € (Vorjahr 0,00 €) enthalten.
- Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: sonstige Vermögensgegenstände 53.823,85 € (Vorjahr 53.236,79 €).

Forderungen		Ausweis unter Bilanzposition
	0,00 €	Forderungen aus
Vorjahr	17.382,39 €	Lieferungen und Leistungen
	775.196,30 €	Flüssige Mittel
Vorjahr	952.760,42 €	

- Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel.
- In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Verbindlichkeiten		Ausweis unter Bilanzposition		
	4.137.970,28 €	Verbindlichkeiten gegenüber	Archivierungsrückstellung	18.917,00 €
Vorjahr	4.618.468,93 €	Kreditinstituten	Instandhaltungskosten unter 3 Monate	140.000,00 €
	1.531.030,00 €	Verbindlichkeiten gegenüber	Urlaub	22.806,75 €
Vorjahr	1.586.206,00 €	anderen Kreditgebern	Prüfungskosten	20.000,00 €
	31.436,38 €	Verbindlichkeiten aus		
Vorjahr	290.432,00 €	Lieferungen und Leistungen		
	10.281,60 €	sonstige Verbindlichkeiten		
Vorjahr	0,00 €			

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2017	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert zum 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	28.455,15				28.455,15	27.511,15	944,00				28.455,15	944,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.100.205,50	56.957,00			46.157.162,50	18.820.338,78	885.897,00				19.706.235,78	27.279.866,72	26.450.926,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	781.516,70			435.707,31	1.217.224,01	28.093,53	21.568,61				49.662,14	753.423,17	1.167.561,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	972.097,98				972.097,98	0,00						972.097,98	972.097,98
Technische Anlagen und Maschinen	177.583,19				177.583,19	66.585,19	14.197,00				80.782,19	110.998,00	96.801,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	515.778,56	13.024,08	690,34		528.112,30	378.034,56	55.538,08	690,34			432.882,30	137.744,00	95.230,00
Anlagen im Bau	179.642,28	256.065,03		-435.707,31	0,00	0,00						179.642,28	0,00
Bauvorbereitungskosten	88,00	319.532,31			319.620,31	0,00						88,00	319.620,31
	48.726.912,21	645.578,42	690,34	0,00	49.371.800,29	19.293.052,06	977.200,69	690,34			20.269.562,41	29.433.860,15	29.102.237,88
<b>Finanzanlagen</b>													
Andere Finanzanlagen	400,00				400,00	0,00						400,00	400,00
	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00			0,00	400,00	400,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	48.755.767,36	645.578,42	690,34	0,00	49.400.655,44	19.320.563,21	978.144,69	690,34			20.298.017,56	29.435.204,15	29.102.637,88

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

	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert	
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.950.411,74 13.892.910,79	917.521,43 926.693,18	3.141.274,20 3.160.867,78	8.891.616,11 9.805.349,83	10.632.004,76 11.410.538,25	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.531.030,00 1.586.206,00	55.176,00 13.794,00	220.704,00 220.704,00	1.255.150,00 1.351.708,00		
Erhaltene Anzahlungen	1.156.297,21 1.070.058,20	1.156.297,21 * 1.070.058,20 *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	660.469,92 652.197,91	660.469,92 652.197,91				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	263.844,19 568.108,19	263.844,19 568.108,19				
Sonstige Verbindlichkeiten	17.922,68 7.952,68	17.922,68 7.952,68				
<b>Gesamtbetrag</b>	16.579.975,74 17.777.433,77	3.071.231,43 3.238.804,16	3.361.978,20 3.381.571,78	10.146.766,11 11.157.057,83	10.632.004,76 11.410.538,25	

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinserträge:

Geschäftsjahr	888,00 €
Vorjahr	0,00 €

Das im Aufwand des Geschäftsjahr enthaltene Nettohonorar des Abschlussprüfers beträgt 16 T€ sowie für sonstige Beratungsleistungen 0,7 T€.

Angaben in grau = Vorjahreszahlen | GPR = Grundpfandrecht | \* steht zur Verrechnung an

**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 rd. 3,65 Mio. €
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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

Aus den Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvträge.

Von dem Aktivierungswahlrecht für aktive Steuerlatenzen wurde kein Gebrauch gemacht.

4. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats 1.100,00 €

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Regiebetrieb; Reinigung	3	5
	<b>6</b>	<b>7</b>

**6. Mitglieder der Geschäftsführung:**

Peter Bercher, Dipl.-Ingenieur  
(Stadtbaumeister)

Thomas Maier, Betriebswirt  
(Prokurist)

**7. Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Matthias Braun, Oberbürgermeister  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Michael Braun, Bankkaufmann  
(stellv. Vorsitzender)

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

**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 € 543.249,38 der freien Rücklage zuzuführen und zur Finanzierung von Modernisierungen zu verwenden.

Oberkirch, 22. Juni 2018

Die Geschäftsführung

gez. Peter Bercher

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, Oberkirch, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 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 und 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

---

# BESTÄTIGUNGS- VERMERK

---

Stuttgart, 27. Juli 2018

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

gez. Vogel, Wirtschaftsprüfer  
gez. Bauer, Wirtschaftsprüfer

**STÄDTISCHE BAUGESELLSCHAFT OBERKIRCH**

GESCHÄFTSBERICHT 2017

Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH

Hauptstraße 23 a · 77704 Oberkirch

Tel. 07802 70348-0

Fax 07802 70348-20

[info@baugesellschaft-oberkirch.de](mailto:info@baugesellschaft-oberkirch.de)

[www.baugesellschaft-oberkirch.de](http://www.baugesellschaft-oberkirch.de)