

Geschäftsbericht 2015

Städtische Baugesellschaft
Oberkirch mbH



Geschäftsbericht 2015

Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH

Inhalt

2	Auf einen Blick		
3	Organe der Gesellschaft		
	Lagebericht		
4	Grundlagen des Unternehmens		
	Wirtschaftsbericht		
5	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen		
7	Wohnungsmarkt Oberkirch		
7	Geschäftsverlauf		
8	Neubautätigkeit		
9	Modernisierung - Sanierung - Instandhaltung		
10	Erwerbs- und Erschließungsmaßnahmen		
10	Verwaltungsbetreuung		
10	Immobilienbestand		
11	Vermietung		
			Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
		12	Ertragslage
		12	Finanzlage
		13	Vermögenslage
		14	Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
		15	Prognosebericht
		15	Chancen- und Risikobericht
		16	Schlusswort
		17	Bericht des Aufsichtsrates
		18	Bautätigkeit 2015 - Impressionen
			Jahresabschluss
		22	Bilanz
		25	Gewinn- und Verlustrechnung
		27	Anhang
		32	Bestätigungsvermerk

Auf einen Blick

	2015	2014
Anlagevermögen	28,351 Mio. €	24,597 Mio. €
Umlaufvermögen	1,968 Mio. €	3,799 Mio. €
Bilanzsumme	30,319 Mio. €	28,396 Mio. €
Eigenkapital	13,374 Mio. €	12,899 Mio. €
Eigenkapitalquote	44,11 %	45,43 %
Fremdkapital	16,702 Mio. €	15,103 Mio. €
Jahresüberschuss	0,474 Mio. €	0,288 Mio. €
Baumaßnahmen	3,235 Mio. €	1,538 Mio. €
Modernisierungsvolumen	1,200 Mio. €	1,209 Mio. €
Mietwohnungsbestand	661 Einheiten	640 Einheiten
Verwaltete Eigentumseinheiten (inkl. Garagen)	230 Einheiten	230 Einheiten
Vermietete Garagen	322 Einheiten	291 Einheiten
Gewerbeeinheiten	3 Einheiten	3 Einheiten
Altenpflegeheim	1 Einheit	1 Einheit
Verwaltete Einheiten insgesamt	1.217 Einheiten	1.165 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:

Vorsitzender	Matthias Braun, Oberbürgermeister
Stellvertretender Vorsitzender	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:

Geschäftsführer	Peter Bercher, Dipl.-Ing., Stadtbaumeister
Prokurist	Thomas Maier, Betriebswirt

Lagebericht

| Grundlagen des Unternehmens

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. 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.

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.



2015 hat die Städt. Baugesellschaft das Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptstraße 23 a erworben und nutzt einen Teil der Räumlichkeiten als Geschäftsstelle.

Wirtschaftsbericht

| Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankfurteruntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), 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 knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Millionen belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von – 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5 prozentigen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbaurbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

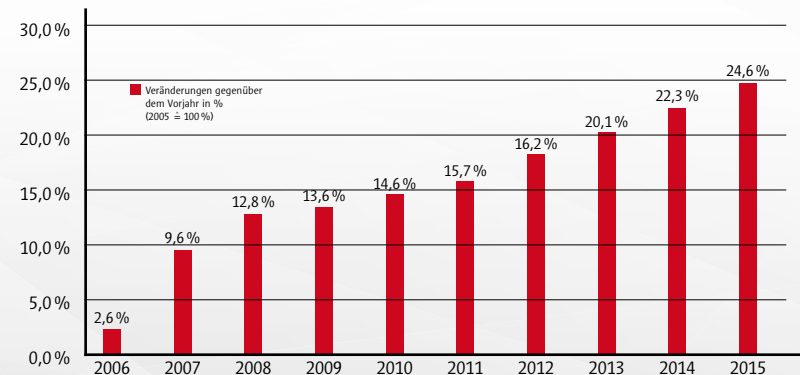
Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen. Für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württembergs 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau.

Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.



Baupreisentwicklung für Wohngebäude in Baden-Württemberg 2006 - 2015

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

| Wohnungsmarkt Oberkirch

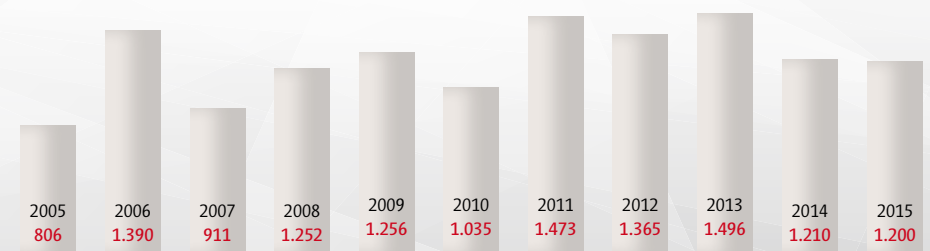
Die regionalen Rahmenbedingungen sind auch im Jahre 2015 ähnlich wie in den Vorjahren. Die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen ist in Oberkirch und Umgebung nach wie vor hoch. Der Trend zum Wohnen in zentraler Innenstadtlage oder zumindest in Stadtnähe hat sich weiterhin verstärkt. Die Städt. Baugesellschaft Oberkirch hat im Geschäftsjahr 2015 den Neubau von 22 attraktiven Neubaumietwohnungen an der Charles-de-Gaulle-Straße fertiggestellt. Die Wohnungen wurden stark nachgefragt und nach Fertigstellung des Gebäudes im Herbst 2015 waren alle Neubauwohnungen innerhalb kürzester Zeit vermietet. Die Nachfrage nach zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen aber auch nach Neubauwohnungen ist nach wie vor groß. Bezahlbare Wohnungen werden überall gefordert, gleichzeitig steigen aber die Baukosten durch hohe Auflagen und die Grundstücke werden immer teurer. Beim Neubau von Wohnungen der Investitionen von privatem Kapital konzentriert sich der Markt weiterhin auf den Bau im oberen Preissegment. Damit wird aber die Wohnversorgung aller Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien mit Kindern und Personen mit mittleren und kleineren Einkommen in keinster Weise Rechnung getragen.



Fertigstellung des modernen Mehrfamilienwohnhauses an der Charles-de-Gaulle-Straße 2, 4, 6

| Geschäftsverlauf

Die Städt. Baugesellschaft konnte auch im Jahre 2015 die gute Entwicklung und die solide Geschäftspolitik fortsetzen. Der Schwerpunkt lag sowohl auf der Neubautätigkeit, aber auch die energetische Modernisierung und die Bestandsbewirtschaftung wurden nicht vernachlässigt. Durch die Bautätigkeiten wurde der Unternehmenswert der Gesellschaft gestärkt und auch die Modernisierung der Gebäude im Bereich der Energieeffizienz und ein generationengerechtes Bauen im Zuge des demographischen Wandels sind wichtige Bausteine der Geschäftspolitik.



Die Investitionen in Instandhaltung- und Modernisierung von 2005 - 2015 in Tausend Euro

| Neubautätigkeit

Im Baugebiet Obere Höhe II wurde von der Städt. Baugesellschaft im Geschäftsjahr 2015 der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 22 Wohneinheiten zur Vermietung planmäßig fertiggestellt. Der Bauablaufplan wurde eingehalten und nach 15 Monaten Bauzeit konnten zum 1. September 2015 die ersten Wohnungen an die Mieter übergeben werden. Im Geschäftsjahr 2015 wurden für den Neubau der barrierefreien Wohnungen 2.116.000,- € investiert. Zum Berichtszeitpunkt stehen die Schlussrechnungen der Baumaßnahme an und es kann davon ausgegangen werden, dass das Gesamtbudget in Höhe von 3.916.000,- € eingehalten wird.

Das gewählte Bebauungskonzept fügt sich nach Fertigstellung mit seiner leicht gekrümmten Form, welche dem Straßenraum folgt gut in den Bestand ein und wirkt wie eine schützende Schale um den eher kleinteilig strukturierten Kern des Wohnquartiers. Auch die an der Nordfassade überspannten hochformatigen Glaslamellen an der LaubengangschlieÙung verleihen der Masse des Baukörpers eine leichte, teildurchlässige Erscheinung.

Der Neubau wurde gemäß dem hohen „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.

Die Wärmeversorgung des Quartiers erfolgt in Form eines Fernwärmeanschlusses an das vorhandene BHKW der Stadtwerke Oberkirch in der StraÙburger StraÙe. Durch dieses Wärme-Contracting-Modell wird der stetigen Verteuerung der Energiekosten entsprechend Rechnung getragen und durch die Emmissionsverringderung auch ein wichtiger Beitrag für das Klima und die Umwelt geleistet. Des Weiteren profitieren die Mieter von der hohen Versorgungssicherheit durch die Versorgung mit der modernen Heizungstechnologie und von den geringen Ausfallwahrscheinlichkeiten.

Mit der Bebauung des Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus findet die Umwandlung der im Jahre 2000 durch die Städt. Baugesellschaft gekauften Konversationsfläche, welche jahrelang durch die ehemaligen französischen Streitkräfte genutzt wurden, seinen Abschluss. Die Entwicklung des Quartiers kann als sehr gelungen bezeichnet werden, da hier ein stadtnahes Baugebiet mit vielen Einfamilienwohnhäusern und Eigentumswohnungen entstanden ist. Insbesondere Familien mit Kindern konnten sich hier mit Wohnungseigentum versorgen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde durch die Städt. Baugesellschaft auch mit dem Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft zur Unterbringung von rd. 70 Flüchtlingen begonnen. Der Auftrag wurde nach der erfolgten Generalunternehmerausschreibung im August 2015 an die Firma Frammelsberger Holzbau, Oberkirch vergeben. 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. Zum Berichtszeitpunkt steht das Bauvorhaben kurz vor der Fertigstellung. Das Landratsamt Ortenaukreis wird das Gebäude ab Juli 2016 langfristig anmieten um es als Flüchtlingerstunterkunft zu nutzen.

Durch diese Neubaumaßnahme 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.



Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel) von 2005 - 2015 in Prozent

| Modernisierung · Sanierung · Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2015 wurden von der Städt. Baugesellschaft wieder erhebliche Mittel zur Verbesserung des Wohnungsbestandes investiert. Insgesamt wurden für die Modernisierung und Instandhaltung 1.200.000,- € ausgegeben. Diese Investitionen sind deshalb so wichtig, da sie erheblich zur Verbesserung des Wohnungsbestandes und den Erhalt der Gebäude beitragen. Diese 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.

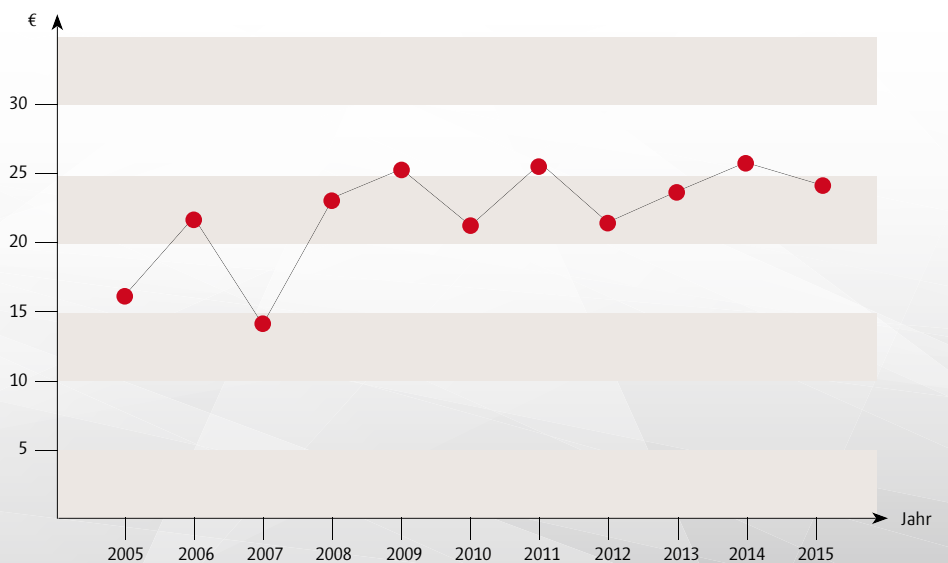
Am Gebäude Adolf-Kolping-Straße 6/8 mit 25 Wohneinheiten wurde das Dach entsprechend den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung gedämmt und mit neuen Dachziegeln eingedeckt. Dieses Mehrfamilienwohnhaus ist inzwischen mit Vollwärmeschutz, neuen Fenstern und einem neuen Dach den energetischen Anforderungen gerecht geworden.

Am Gebäude Franz-Schubert-Straße 2 wurden die alten Holzfenster gegen neue Isolierglasfenster ausgetauscht. Da im Jahre 2014 bereits die Holzbalkone teilweise saniert und mit einem Neuanstrich versehen wurden und die komplette Fassade neu gestrichen wurde, tritt dieses Gebäude in zentraler Lage in ein positives Erscheinungsbild. Am Gebäude St.-Josef-Straße 18 im Ortsteil Nußbach wurde die veraltete Heizungsanlage gegen eine neue Pelletheizung ausgetauscht. Hier hat die Städt. Baugesellschaft erfolgreich in erneuerbare Energien investiert.

An den Gebäuden Butschbacher Straße 50-56 wurden die veralteten Treppenhausfenster durch neue und moderne Isolierkunststoffverglasungen ersetzt. Ebenso wurde bei dieser Wohnanlage der Spielplatz neu überplant und inklusive Landschafts- und Gartenbauarbeiten mit neuen Spielgeräten ausgestattet. Der Baumbestand wurde ausgelichtet und die Spielgeräte aus Rubinholz wirken zeitlos und modern zugleich. Diese Investitionen in die Spielplätze und in gepflegte Außenanlagen erhöhen den Wohnwert für die Mieter nachhaltig.

Bei den 15 betreuten Seniorenwohnungen am Marktplatz wurden im Jahre 2015 elektrische Rollläden eingebaut. Diese Investition kommt insbesondere bei den älteren Bewohnern gut an, da dies im Alltag für die Bewohner erhebliche Erleichterungen bringt.

Im Berichtsjahr konnten in insgesamt 17 Wohnungen Generalsanierungen durchgeführt werden. Neben der Bad- und Küchensanierung wurden auch gleichzeitig die Elektroinstallationen erneuert. In weiteren Wohnungen wurden Bad- und Küchensanierungen vorgenommen. Auch im Jahre 2016 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 Instandhaltungsaufwendungen in € pro m² Wohn- und Nutzfläche

| Erwerbsmaßnahmen / Erschließungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2015 wurde von der Stadt Oberkirch das Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 23 a in Oberkirch erworben. Mit dem Erwerb des Objekts zog die Geschäftsstelle der Städt. Baugesellschaft von der Eisenbahnstraße 1 in das Erdgeschoss in die Hauptstraße um. Das größere Flächenangebot und die Raumaufteilung kann optimal als Geschäftsstelle genutzt werden und stellt eine Verbesserung der bisherigen Räumlichkeiten dar.

Zusammen mit der Stadt Oberkirch konnte die Städt. Baugesellschaft entlang der neuen B-28-Umfahrung das Baugebiet „Heimkehrer Straße“ entwickeln. In die Erschließung der Baugrundstücke wurden insgesamt rd. 330.000,- € investiert. Im Februar 2016 wurde dann der Tauschvertrag mit der Stadt Oberkirch notariell beurkundet, so dass der Grunderwerb erfolgen konnte. Hier stehen der Städt. Baugesellschaft 3 Grundstücke zur Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern zur Verfügung.

| Verwaltungsbetreuung

Die Städt. Baugesellschaft verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Zu den Dienstleistungen im Geschäftsjahr 2015 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 Dienstleistung, die zu den ergänzenden Tätigkeiten zählt, leistete einen weiteren positiven Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft.

| Immobilienbestand

Im Bestand der Städt. Baugesellschaft Oberkirch mbH befinden sich zum 31. Dezember 2015 insgesamt:

- 661 Mietwohnungen
- 4 gewerbliche Einheiten

- 322 Autogaragen/Stellplätze

Die Gesellschaft vermietet in 66 Gebäuden rd. 48.603,- m² Wohn- und Gewerbefläche.

Mit der Fertigstellung des Neubaus an der Charles-de-Gaulle-Straße vergrößerte sich der Wohnungsbestand um 22 Wohneinheiten. Hinzu kommen 31 neu geschaffene Stellplätze für das Wohngebäude. Mit dem Erwerb des Geschäftsobjekt Hauptstraße 23 a wird eine Gewerbeeinheit als Geschäftsstelle selbst genutzt und eine Gewerbeeinheit ist an das Notariat Oberkirch vermietet.



Die Mietpreisentwicklung in €/m² von 2005 - 2015

| Vermietungen

Im Geschäftsjahr 2015 kann die Vermietungssituation wie auch in den vergangenen Jahren weiterhin als gut bezeichnet 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. Durch die Fertigstellung des Neubaus an der Charles-de-Gaulle-Straße im September 2015 hat die Städt. Baugesellschaft 22 attraktive Neubauwohnungen hinzugewonnen. Von den modernen 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu den 4-Zimmer-Penthousewohnungen wird die gesamte Vielfalt des Wohnungsmarkts abgedeckt. Die drei größeren Penthouse Wohnungen zählen sicherlich mit zu den attraktivsten und schönsten Wohnungen im Portfolio. Die Nachfrage nach den Neubauwohnungen war größer als das Angebot. Gerade 3-Zimmerwohnungen mit einer Größe von 90 m² hätten noch einige mehr vermietet werden können.

Sowohl Familien mit Kindern, als auch Senioren, die auf Barrierefreiheit angewiesen sind, sind in das Gebäude eingezogen. Die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen ist insbesondere bei Senioren sehr rege. 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 Wohnungssanierungen 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 2015 betrug der Mietausfall durch Leerstand rd. 23.790,- € = 0,56 % der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr 22.414,- € = 0,54 %).

Im Jahr 2015 wurden 2 Räumungsklagen bei Gericht eingereicht. Davon wurde eine Wohnung geräumt. Bei der anderen Wohnung konnte aufgrund einer vertretbaren Ratenzahlungsvereinbarung auf die Räumung verzichtet werden. Der Forderungsausfall bei den Mieten beträgt rd. 2.600,- € (0,09 % der Sollmiete). Die Mietzahlungen werden von der Verwaltung laufend überwacht und es wird ein konsequentes Forderungsmanagement betrieben.

Im Geschäftsjahr 2015 waren insgesamt 62 (Vorjahr: 70) Wohnungswechsel festzustellen. Hiervon sind 11 Wechsel innerhalb des Bestandes enthalten. Die Fluktuationsrate beträgt 9,37 %. (Vorjahr: 10,94 %). Die Fluktuationsrate ohne Wohnungstausch innerhalb der Gesellschaft beträgt 7,71 % (Vorjahr: 8,28 %). 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.

Bei den Wohnungsmieten ergab sich im Jahr 2015 eine Mietsteigerung von rd. 108.000,- € was auf den Erstbezug des Mehrfamilienwohnhauses an der Charles-de-Gaulle-Straße und auf die Mieterhöhungen bei Neuvermietungen zurückzuführen ist.

Im Jahre 2015 konnten wir insgesamt 11 Mietparteien einen Wohnungstausch in eine größere oder auch in eine kleinere Wohnung ermöglichen. Somit konnte die Mieterzufriedenheit hierdurch gesteigert werden.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

| Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2015 nahm für die Städt. Baugesellschaft Oberkirch erneut einen positiven Verlauf. Es konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 474.190,58 € (Vorjahr 287.937,02 €) erwirtschaftet werden. Somit weist das Ergebnis eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr aus. Als größter Einflussfaktor gilt hier die Hausbewirtschaftung. Aufgrund von Erstbezügen und durch vertretbare Mieterhöhungen bei Neuvermietungen stiegen die Sollmieten gegenüber dem Vorjahr um 3,57 %.

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 2015 fortgesetzt. Der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand belief sich auf rd. 1.200.186,- (Vorjahr 1.209.789,- €). Somit investierte die Gesellschaft wieder erhebliche Mittel für die Verbesserung der Wohnwerte in die Instandhaltung. Im Berichtsjahr wurden je m² vermietete Wohnfläche 24,70 € (Vorjahr: 25,95 €) investiert. Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

| Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist insgesamt ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 44,11 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 3,55 % 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 des Mehrfamilienwohnhauses an der Charles-de-Gaulle-Straße 2, 4, 6 wurde ein zinsgünstiges KfW-Darlehen in Höhe von 2.200.000,- € in Anspruch genommen. Demgegenüber stehen die planmäßigen Tilgungen sowie eine Sondertilgung in Höhe von rd. 210.000,- €.

Die wesentlichen Investitionen betreffen den o. g. Neubau sowie den Neubau der Gemeinschaftsunterkunft am Waldweg 12 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.

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.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 1.993,1, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -4.504,8 und Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 859,4 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ -1.652,3.

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 wurden nicht in Anspruch genommen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist wie in den Vorjahren geordnet. Der Vermögensaufbau stellt sich wie folgt dar:

Vermögensaufbau	Euro	%
Anlagevermögen	28.351.428,34	93,6
Umlaufvermögen	1.968.026,14	6,4
	30.319.454,48	100,0

Die Vermögensstruktur wird durch das Anlagevermögen bestimmt. Das Anlagevermögen hat sich aufgrund der Fertigstellung des Neubaus an der Charles-de-Gaulle-Straße 2, 4, 6 und dem Neubau der Gemeinschaftsunterkunft sowie dem Erwerb des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 23 a erhöht.

Im Umlaufvermögen wurde bei dem Baugrundstück Hesselbacher Straße mit insgesamt 7.288,- m² aufgrund der festgestellten Kontaminierung im Geschäftsjahr 2015 eine Abwertung von 123.000,- € vorgenommen. Hier ist langfristig zu prüfen, ob in diesem Bereich ein neues Baugebiet erschlossen und die Entsorgung der Kontaminierung vorgenommen wird oder ob nur Teilflächen bebaut werden und die versiegelten Flächen als Garagenhof oder für eine Carportanlage genutzt werden.

Die Anlagenintensität beträgt 93,51 % (Vorjahr: 86,62 %). Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und Fremdkapital langfristig finanziert.



Neubauplanung eines Betriebshofes für den Hausmeisterregiebetrieb an der Hesselbacher Straße

Der Kapitalaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Vermögensaufbau	Euro	%
Gezeichnetes Kapital	6.826.000,00	22,5
Rücklagen, Bilanzgewinn	6.547.831,75	21,6
	13.373.831,75	44,1
Rückstellungen	229.597,34	0,8
Verbindlich. aus der Dauerfinanzierung	14.638.380,36	48,3
Andere Verbindlichkeiten	2.063.676,39	6,8
Rechnungsabgrenzungsposten	13.968,64	0,0
	16.945.622,73	55,9
Eigenkapital	13.373.831,75	44,1
Fremdkapital	16.945.622,73	55,9
	30.319.454,48	100,0

Die Kapitalstruktur ist im wesentlichen geprägt durch das Eigenkapital und die Dauerfinanzierungsmittel.

Planmäßige Abschreibungen mindern das Anlagevermögen im Geschäftsjahr 2015 um rd. 783.600,- €. Die unfertigen Leistungen in Höhe von rd. 1.076.000,- € betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Demgegenüber stehen Abschlagszahlungen der Mieter in Höhe von rd. 996.000,- €.

In den Verbindlichkeiten sind im wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 2.200.000,- € stehen die planmäßigen Tilgungen und Sondertilgungen mit insgesamt rd. 925.501,- € gegenüber.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2015 44,11 % (Vorjahr 45,43 %) der Bilanzsumme. Das bilanzielle Eigenkapital hat sich trotz des Jahresüberschusses im Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 474.191,- € aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme etwas verringert.

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

| Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2015	2014
Gesamtkapitalrentabilität	2,94 %	2,55 %
Eigenkapitalrentabilität	3,55 %	2,23 %
Eigenkapitalquote	44,11 %	45,43 %
Ø Miete / m ² Wohnfläche	5,46 €	5,50 €
Fluktuationsquote	9,37 %	10,94 %
Instandhaltungskosten / m ² Wohnfläche	24,70 €	25,95 €

Neben dem nebenamtlichen Geschäftsführer sind 6 Vollzeit- und 4 Teilzeitbeschäftigte beschäftigt. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

Im Aufsichtsrat gab es im Geschäftsjahr 2015 keine personellen Veränderungen.

| Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben. Die Gesellschaft geht auch im Jahre 2016 von einem stabilen Geschäftsjahr mit positivem Ergebnis aus.

| Prognosebericht

Auch in Zukunft wird die Nachfrage nach qualitativ gutem aber auch bezahlbarem Wohnraum weiter hoch sein. In Verbindung mit dem attraktiven Zinsniveau gilt es diese Chancen zu nutzen und mit dem eingeschlagenen Weg sowohl weiterhin Modernisierungen im Bestand durchzuführen, als auch Neubauwohnungen zu erstellen, gilt es fortzufahren.

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. Durch diese Investitionen wird Ertragslage der Gesellschaft weiterhin gestärkt.

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. 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.

Hierbei ist auch immer zu prüfen, inwieweit eine Modernisierung und Sanierung noch sinnvoll ist oder ob es nicht wirtschaftlicher ist den Altbestand durch einen Neubau zu ersetzen.

Der Aufsichtsrat unserer Gesellschaft hat am 15. März 2016 den Wirtschafts- und Finanzplan 2016, einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2019 beschlossen. Auf dieser Basis ist davon auszugehen, dass geplante positive Ergebnis von rd. 344.000,- € realisiert werden kann.

| Chancen- und Risikobericht

Die Städt. Baugesellschaft sieht für das Jahr 2016 eine positive Geschäfts- und Ertragsentwicklung. Durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die gegebenen Konjunkturperspektiven wird von einer anhaltenden Nachfrage nach attraktivem aber auch bezahlbarem Wohnraum ausgegangen. Das niedrige Zinsniveau ermöglicht für die Gesellschaft weiterhin günstige Finanzierungen. Die gute Konjunktur sorgt für sichere Arbeitsplätze und die Einkommenssituation wird dadurch positiv beeinflusst. Die Zahlungsmoral der Mieter ist somit gestärkt.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen insbesondere auch im preisgünstigen Segment in Oberkirch ist nach wie vor groß. Dies wird durch steigende Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte bestätigt. Die Verlagerung des Wohnortes vom ländlich geprägten Raum in die Stadt ist ein weiterer Grund für die Nachfrage nach Wohnungen. Des Weiteren wird die Städt. Baugesellschaft auch ihrem sozialen Auftrag gerecht, um in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberkirch und dem Landratsamt Ortenaukreis die Unterbringung von Flüchtlingen und wohnungssuchende mit Migrationshintergrund zu gewährleisten. Auch hierdurch wird die Nachfrage nach sozialem Wohnraum noch verstärkt.

Es ist weiterhin in Oberkirch und Umgebung von einer anhaltenden Nachfrage nach Immobilien und attraktivem Wohnraum auszugehen. Das niedrige Zinsniveau ermöglicht weiterhin günstige Finanzierungen. 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.

Im Jahre 2015 konnten wir unseren Bestand an attraktiven und vor allen Dingen barrierefreien Mietwohnungen durch den Neubau an der Charles-de-Gaulle-Straße mit 22 Wohneinheiten weiter ausbauen. Hier entspricht die Gesellschaft den heutigen Ansprüchen an Bauqualität und Ausstattung sowie modernen Wohnungsgrundrissen. Durch den Anschluss an das Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Oberkirch als Wärme-Contracting-Modell ergeben sich niedrige Kosten bei der Bewirtschaftung. Damit wird weiterhin ein langfristiger Beitrag zur Mieterbindung geleistet. Der Kostenrahmen konnte trotz angespanntem Markt und sehr guter Auslastung der Baufirmen in der Baubranche eingehalten werden.

Im Jahre 2016 baut die Städt. Baugesellschaft für den Hausmeisterregiebetrieb einen neuen Betriebshof an der Hesselbacher Straße. Dieser Betriebshof mit Werkstatt, Büroteil und Sozialräumen entspricht den aktuellen Anforderungen an den Arbeitsstättenrichtlinien und führt zu Kostenminimierungen beim Regiebetrieb, da alle Fahrzeuge und Geräte an einem Standort zur Verfügung stehen. Bisher waren die Fahrzeuge und Gerätschaften auf mehrere Garagen verteilt.

Das Grundstück an der Hesselbacher Straße ist gut an die neue B 28 angeschlossen, so dass alle Liegenschaften innerhalb kürzester Zeit für die Hausmeister erreichbar sind. Dieser Betriebshof wird die Städt. Baugesellschaft weiterhin zukunftsfähig machen.

Das im Jahre 2015 erworbene Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 23 a in Oberkirch, bei dem es sich um ein Kulturdenkmal handelt, soll im Jahre 2016 überplant und um- bzw. ausgebaut werden. Das im Jahre 1929 als Beamtenwohnhaus erbaute Gebäude soll barrierefrei mit Aufzug erschlossen werden und die Räumlichkeiten sollen zu insgesamt drei Gewerbeeinheiten ausgebaut werden. Die Städt. Baugesellschaft hat hier die Möglichkeit genutzt, in den historischen Räumen eine moderne und ansprechende Geschäftsstelle einzurichten. Die Geschäftsräume innerhalb des Gebäudes sollen noch weiter in enger Absprache mit den Denkmalbehörden modernisiert und optimiert werden.

Die Städt. Baugesellschaft ist mit einer Eigenkapitalquote von 44,11 % komfortabel ausgestattet. Für die Bestandsmodernisierungen können sowohl Eigenkapital als auch günstige Finanzierungsmittel eingesetzt werden. Aufgrund langfristiger Zinsbindungen bei verschiedenen Banken bestehen keine Zinsänderungsrisiken. Auf den Einsatz von risikoreichen Finanzinstrumenten wird auch weiterhin verzichtet.

In Zusammenarbeit mit der Stadt Oberkirch wurde das Baugebiet „Heimkehrer Straße“ entlang der neuen B-28-Umfahrung entwickelt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgte im Jahre 2015. Zum Berichtszeitpunkt konnte mit der Stadt Oberkirch der notarielle Tauschvertrag geschlossen werden, so dass von der Städt. Baugesellschaft drei größere Grundstücke bebaut werden können.

Auf diesen Grundstücken wird die Städt. Baugesellschaft Mehrfamilienhäuser realisieren, die zum einen dafür genutzt werden können, Mieter im älteren Wohnungsbestand umzusiedeln und diesen Bestand neu zu überplanen. Bei den Neubauten ist es geplant, die Vorgaben des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus zu erfüllen, damit die Gesellschaft der hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum gerecht werden kann. Zurzeit werden öffentlichen Förderungsinstrumente und die gesetzlichen Vorgaben geprüft. Grundvoraussetzung für eine öffentliche Förderung mit Belegungsbindung ist, dass die Gesellschaft 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete im Neubaubereich vermietet.

Das Architekturbüro Schweiker aus Oberkirch wurde bereits beauftragt Ideenskizzen und Kostenberechnungen zu den drei Baugrundstücken vorzunehmen.

Die größte Herausforderung bei diesem Neubauprojekt sind die enorm gestiegenen Baukosten, sowie die gesetzlichen Vorschriften. Seit dem Jahr 2000 sind die Kosten rund um den Neubau von Mehrfamilienwohnhäusern in Deutschland um nahezu 40 % gestiegen. Die Bauwerks- und Planungskosten sind insbesondere durch immer schärfere Regeln vor allem in den Bereichen Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz um mehr als 19 % gestiegen.

Die Städt. Baugesellschaft sieht sich aufgrund der ständig steigenden Baukosten aber auch durch steigende Grundstückspreise vermehrt der Herausforderung gegenüber, 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. Risiken welche sich auf die Gesellschaft bestandsgefährdend auswirken könnten, sind aber trotz dieser Herausforderungen nicht erkennbar.

Bei Ausschreibungen macht es sich durch einen recht geringen Rücklauf bemerkbar, dass die Auftragsbücher der Handwerksbetriebe gut gefüllt sind und die Handwerkerkapazitäten weitgehend ausgebucht sind. Hierdurch wird es auch im Jahr 2016 bei Auftragsvergaben zu weiteren Preissteigerungen kommen. Auch in Zukunft ist durch verschärfte Umweltauflagen und Energiepreissteigerungen mit steigenden Baupreisen zu rechnen.

Das bestehende Risikomanagementsystem entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße der Gesellschaft. Die wesentlichen Kennzahlen der Wohnungswirtschaft werden zeitnah und regelmäßig beobachtet. Bei Neubauprojekten und Investitionen in den Bestand erfolgt eine permanente Kontrolle der anfallenden Kosten um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren.

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.

| Schlusswort

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 2016



Peter Bercher
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr eingehend über die Tätigkeit der Gesellschaft sowie über die Lage und die Entwicklung des Unternehmens informiert. Die ihm nach dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wurden wahrgenommen. Der Aufsichtsrat förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführung. In insgesamt 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 2014 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 2015 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 5. Oktober 2016 dem von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 zugestimmt. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen und den Jahresüberschuss wie folgt zu verteilen:

Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage	47.500,00 €
Zuführung zu den Gewinnrücklagen	426.690,58 €
Gesamt	474.190,58 €

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitern des Unternehmens für das Geleistete und das gute Ergebnis im Geschäftsjahr 2015.

Oberkirch, 5. Oktober 2016

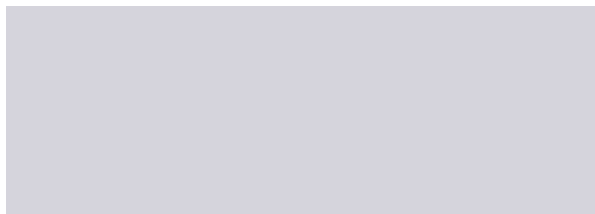
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates


Matthias Braun
Oberbürgermeister

Bautätigkeit 2015 - Impressionen



Fotos: Städtische Baugesellschaft Oberkirch



Projekt: Neubau
Mehrfamilienwohnhaus
mit 22 WE

Planer: schweiker architekten
Oberkirch

Wohnfläche: 1.821 m²

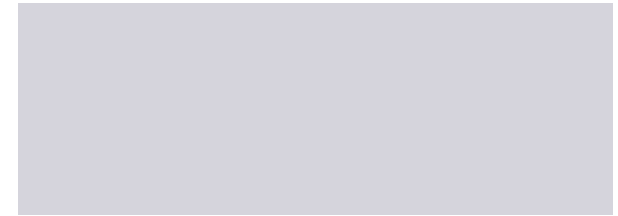
April 2014: Öffentliche Ausschreibung
aller Gewerke nach VOB

Juni 2014: Spatenstich

Dezemer 2014: Fertigstellung der
Erd- und Rohbauarbeiten

September 2015: Einzug der ersten Bewohner

Fotos: Laila Weber



Fotos: Städtische Baugesellschaft Oberkirch

Projekt: Neubau einer
Gemeinschaftsunterkunft
Planer: Dipl.-Ing. Johannes Bähr
Oberkirch-Bottenau
Nutzfläche: 887 m²
Februar 2015: Generalunternehmer-
ausschreibung nach VOB
August 2015: Auftragsvergabe
und Baubeginn
Fa. Frammelsberger
Holzbau, Oberkirch
Juli 2016: Fertigstellung und
Anmietung durch das
Landratsamt Ortenaukreis

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

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

der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch mbH

1. Bilanz zum 31. Dezember 2015

| 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. Bauten auf fremden Grundstücken
5. Technische Anlagen und Maschinen
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung
7. Anlagen im Bau
8. Bauvorbereitungskosten

III. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

	2015 €	2015 €	2014 €
		2.266,00	4.536,00
	25.462.891,86		21.792.039,60
	771.166,17		0,00
	669.594,55		339.139,73
	0,00		13.729,00
	125.195,00		139.395,00
	189.446,00		152.771,00
	1.125.826,28		2.146.736,53
	4.642,48	28.348.762,34	8.497,20
		400,00	400,00
		28.351.428,34	24.597.244,06

B. Umlaufvermögen

	2015 €	2015 €	2014 €
Übertrag:	28.351.428,34		24.597.244,06
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	112.705,10		235.705,10
2. Bauvorbereitungskosten	15.631,03		15.631,03
3. Unfertige Leistungen	1.076.235,85		1.014.283,72
4. Andere Vorräte	227.630,87	1.432.202,85	369.357,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	21.842,54		23.836,97
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.792,15		38.182,45
3. Sonstige Vermögensgegenstände	50.881,32	149.516,01	63.486,99
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		386.307,28	2.038.604,00
Bilanzsumme		30.319.454,48	28.396.332,20

| Passivseite

A. Eigenkapital

	2015 €	2015 €	2014 €
I. Gezeichnetes Kapital		6.826.000,00	6.826.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	816.500,00		769.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	5.304.641,17	6.121.141,17	5.045.504,15
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	474.190,58		287.937,02
2. Einstellungen in Rücklagen	47.500,00	426.690,58	28.800,00
Eigenkapital insgesamt		13.373.831,75	12.899.641,17

B. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen		229.597,34	361.558,45
----------------------------	--	------------	------------

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.638.380,36		13.397.277,10
2. Erhaltene Anzahlungen	996.274,84		970.941,73
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	655.092,71		593.831,17
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	407.545,58		137.586,54
5. Sonstige Verbindlichkeiten	4.763,26	16.702.056,75	3.199,70
davon aus Steuern:			
4.763,2 €			
Vorjahr	3.199,70 €		

D. Rechnungsabgrenzungsposten

		13.968,64	32.296,34
Bilanzsumme		30.319.454,48	28.396.332,20

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015 €	2015 €	2014 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.252.803,57		4.176.810,26
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		556.050,00
c) aus Betreuungstätigkeit	30.883,62		30.883,79
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.321,01	4.326.008,20	39.343,82
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		61.952,13	4.908,82
3. Sonstige betriebliche Erträge		228.760,96	49.772,81
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.214.912,22		2.136.831,96
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	123.000,00	2.337.912,22	487.711,96
5. Rohergebnis		2.278.809,07	2.233.225,58
6. Personalaufwand			
a) Löhne	316.561,67		319.413,56
b) soziale Abgaben	117.637,10	434.198,77	113.362,86
davon für Altersversorgung:			
34.369,26 €			
Vorjahr 33.230,95 €			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		783.608,08	747.346,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		104.245,14	264.831,10
Übertrag:		956.757,08	788.271,16

	2015 €	2015 €	2014 €
Übertrag:		956.757,08	788.271,16
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.623,22	3.233,90
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		418.692,93	437.439,43
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		540.687,37	354.065,63
12. Sonstige Steuern		66.496,79	66.128,61
13. Jahresüberschuss		474.190,58	287.937,02
14. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		47.500,00	28.800,00
15. Bilanzgewinn		426.690,58	259.137,02

3. Anhang des Jahresabschlusses 2015

A. Allgemeine Angaben

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. 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:

Bewertungsmethoden:

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	20% linear
Wohngebäude	2% - 5% linear bzw. 2 Gebäude degressiv mit 1,25%.
Geschäftsgebäude	4 % linear
Bauten auf fremden Grundstücken	7% linear
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7% - 35% linear
Technische Anlagen	5% - 10% linear

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 wird im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet, der linear mit 20% abgeschrieben wird.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung	Einzelwertberichtigung
Grundstücke ohne Bauten	Anpassung an den niedrigeren Marktpreis

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.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.076.235,85 (Vorjahr € 1.014.283,72) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulativ) €	Buchwert zum 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.455,15					26.189,15	2.266,00	2.270,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.945.551,86			4.374.883,21		17.857.543,21	25.462.891,86	704.030,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00	781.516,70				10.350,53	771.166,17	10.350,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	339.139,73	330.454,82		0,00			669.594,55	
Bauten auf fremden Grundstücken	345.451,94		345.451,94				0,00	1.905,00
Technische Anlagen und Maschinen	177.583,19					52.388,19	125.195,00	14.200,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	428.161,70	87.526,60	783,88			325.458,42	189.446,00	50.851,60
Anlagen im Bau	2.146.736,53	3.346.966,24		-4.367.876,49			1.125.826,28	
Bauvorbereitungskosten	8.497,20	3.152,00		-7.006,72			4.642,48	
	42.391.122,15	4.549.616,36	346.235,82	0,00	0,00	18.245.740,35	28.348.762,34	781.338,08
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	400,00						400,00	
Anlagevermögen insgesamt	42.419.977,30	4.549.616,36	346.235,82	0,00	0,00	18.271.929,50	28.351.428,34	783.608,08

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

Altersteilzeitrückstellungen	19.450,00 €
Nachschussverpflichtung	55.566,26 €
Instandhaltungskosten unter 3 Monate	90.000,00 €
Urlaub	25.725,22 €
Prüfungskosten	18.000,00 €

4. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Sonstige Vermögensgegenstände	50.862,02 €
-------------------------------	-------------

5. 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	14.638.380,36 (13.397.277,10)	771.968,14 (783.856,96)	3.226.797,03 (3.030.870,13)	10.639.615,19 (9.582.550,01)	11.998.643,88 (10.453.114,68)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	996.274,84 (970.941,73)	996.274,84 * (970.941,73) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	655.092,71 (593.831,17)	655.092,71 (593.831,17)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	407.545,58 (137.586,54)	407.545,58 (137.586,54)				
Sonstige Verbindlichkeiten	4.763,26 (3.199,70)	4.763,26 (3.199,70)				
Gesamtbetrag	16.702.056,75 (15.102.836,24)	2.835.644,53 (2.489.416,10)	3.226.797,03 (3.030.870,13)	10.639.615,19 (9.582.550,01)	11.998.643,88 (10.453.114,689)	

GPR = Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	0,00 €	8.897,57 €
Zinserträge	2.196,54 €	0,00 €

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

Sonstige betriebliche Erträge

Auflösung von Rückstellungen	156.886,93 €
Verkauf Anlagevermögen	32.564,27 €
Erträge früherer Jahre	26.247,88 €

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Außerplanmäßige Abschreibung unbebautes Grundstück 123.000,00 €

D. Sonstige Angaben

- Das im Aufwand des Geschäftsjahres enthaltene Honorar des Abschlussprüfers beträgt netto 19.271,63 €.
- Von der Befreiungsmöglichkeit des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.
- Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanziell Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben des Anlagevermögens über rd. € 472.000,00.
- 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 Immobilienbestand 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.

5. Gesamtbezüge:

des Aufsichtsrats 1.760,00 €

6. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten

		Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen		
Vorjahr	41.093,99 € (4.820,99 €)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Vorjahr	363.417,17 € (781.480,17 €)	Flüssige Mittel
Verbindlichkeiten		
Vorjahr	5.062.930,34 € (5.492.224,63 €)	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Vorjahr	5.822,55 € (5.211,36 €)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber den Stadtwerken Oberkirch € 66.211,39 (Vorjahr: € 27.708,40), bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen € 1.362,20 (€ 0,00) enthalten.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Regiebetrieb; Reinigung	3	2
	<hr/>	<hr/>
	6	4

8. Mitglieder der Geschäftsführung:

Peter Bercher Dipl.-Ingenieur (Stadtbaumeister)

9. 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

Gesellschafter

Stadt Oberkirch, Sparkasse Offenburg/Ortenau, Papierfabrik August Koehler SE.
Das Stammkapital der Gesellschafter ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

E. Weitere Angaben

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 426.690,58 € der freien Rücklage zuzuführen und zur Finanzierung von Modernisierungen zu verwenden.

Oberkirch, den 22. Juni 2016

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 2015 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 Gesellschaftsvertrags 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, 5. August 2016

vbw

Verband baden-württembergischer Wohnungs- un Immobilienunternehmen e. V.

gez.
Schwärzle, Wirtschaftsprüfer

gez.
Beck, Wirtschaftsprüfer

Geschäftsbericht 2015

Städtische Baugesellschaft
Oberkirch mbH

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