

STADTBAU PFORZHEIM

GESCHÄFTSBERICHT 2017





Eisenbahnstraße 4-8

Titelseite: Wohnen mit Service
Lion-Feuchtwanger-Allee 100-106

INHALT

Die STADTBAU – Firmenporträt	2
Die STADTBAU im Überblick	3
Die STADTBAU in Zahlen	4
Neubaumaßnahmen	6
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	8
Lagebericht 2017	10
Grundlagen des Unternehmens.....	11
Wirtschaftsbericht: allgemeine Entwicklung.....	11
Geschäftsverlauf.....	11
Ertragslage.....	12
Finanzielle Leistungsindikatoren.....	13
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	13
Risikomanagement	15
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	15
Bericht des Aufsichtsrates	16
Bilanz zum 31.12.2017	18
Gewinn- und Verlustrechnung 2017	20
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	22
Anhang des Jahresabschlusses 2017	24

DIE STADTBAU – FIRMENPORTRÄT

Die STADTBAU GmbH PFORZHEIM wurde am 22. Juli 1966 unter dem damaligen Namen Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Pforzheim gegründet.

Vorgänger war das am 22. Oktober 1946 als Pforzheimer Bautreuhand GmbH, Organ der staatlichen Wohnungspolitik, ins Leben gerufene kommunale Wohnungsbauunternehmen. Dieses Unternehmen war maßgeblich am Wiederaufbau der am 23. Februar 1945 zerstörten Stadt beteiligt, wurde aber 1961 nach dem Willen des damaligen Gemeinderates der Stadt Pforzheim liquidiert. Da der freie Wohnungsmarkt aber nicht in der Lage war, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für Pforzheim zu leisten, wurde 1966 eine neue kommunale Wohnbaugesellschaft gegründet.

Im Jahre 1991 erfolgte die Namensänderung in STADTBAU GmbH PFORZHEIM. Nach wie vor verpflichtet sich unser Unternehmen, dem sozialen Auftrag gerecht zu werden, preisgünstige Wohnungen zu

bauen und zu vermieten. Neben Familien- und Kinderfreundlichkeit und dem Verständnis für den sozial Schwächeren kommen wir diesem sozialen Auftrag nach. Das wird auch in Zukunft Leitlinie unserer unternehmerischen Entscheidungen sein.

Seit 1999 ist die STADTBAU GmbH PFORZHEIM mit 38,67 % maßgeblich an der Pforzheimer Bau und Grund GmbH beteiligt.

Am 29.11.2006 wurde die Konversionsgesellschaft Buckenberg mbH gegründet, an der die STADTBAU GmbH PFORZHEIM zu 62,5 % beteiligt ist. Auf dem rund 20 ha umfassenden Gelände der ehemaligen Buckenberg-Kaserne, entstand mit dem Namen „tiergarten“ ein städtebaulich anspruchsvolles und nachhaltiges Wohngebiet.

DIE STADTBAU IM ÜBERBLICK

Sitz der Gesellschaft:

Schlossberg 20
75175 Pforzheim
Telefon: 07231 13998-0
Telefax: 07231 13998-99
info@stadtbau-pforzheim.de
www.stadtbau-pforzheim.de

Gesellschafter:

Stadt Pforzheim
EUR 12.750.000,00

Geschäftsführung:

Lamprecht, Oliver
Geschäftsführer

Maisch, Armin
Geschäftsführer

Schumacher, Peter
Prokurist

Aufsichtsrat:

Schüssler, Sibylle **Vorsitzende**
Bürgermeisterin

Weber, Konrad **stellv. Vorsitzender**
kommissarischer Stadtkämmerer

Baumbusch, Axel
Sozialmanager MA

Birkle, Waldemar
Vertriebsmitarbeiter

Braun, Carol
staatl. gepr. Pyrotechniker

Constantin, Rolf
Rektor i.R.

Eberle, Ellen
Kriminalbeamtin a.D.

Hutmacher, Helge
Dipl.-Finanzwirt FH

Pfeiffelmann, Peter
Techniker

Schick, Wolfgang
Polizeibeamter

Zilly, Bernd
Uhrmachermeister

DIE STADTBAU IN ZAHLEN

Stand: 31.12.2017

Bilanzsumme	129.777.044,76 €
Anlagevermögen	120.711.742,67 €
Umlaufvermögen/RAP	9.065.302,09 €

Eigenkapital	56.239.320,60 €
Rückstellungen/ Verbindlichkeiten/RAP	73.537.724,16 €

Jahresüberschuss	1.977.013,01 €
------------------	----------------

Wesentliche Beteiligungen:

Konversionsgesellschaft	
Buckenberg mbH	62,50 %
Pforzheimer Bau und Grund GmbH	38,67 %

Eigener Wohnungsbestand:

2.765	Wohnungen
1.332	Garagen
271	Pkw-Stellplätze
73	Gewerbeeinheiten
6	Sonstige Einheiten

Verwaltung:

125	Wohnungen
15	Gewerbeeinheiten
1	Sonstige Einheit
167	Garagen



NEUBAU- MASSNAHMEN

Die Neubauinvestitionen im Jahre 2017
beliefen sich auf 4.885.365,05 €.

Erlenweg 15-25 – Aufstockung

Parallel zu einer umfangreichen Modernisierung erhalten die drei Gebäudezeilen aus den frühen 70er Jahren jeweils eine Aufstockung, so dass hier insgesamt neun zusätzliche Wohnungen entstehen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 650 m². Die Maßnahmen wurden in 2017 ausgeschrieben und zum Teil vergeben.

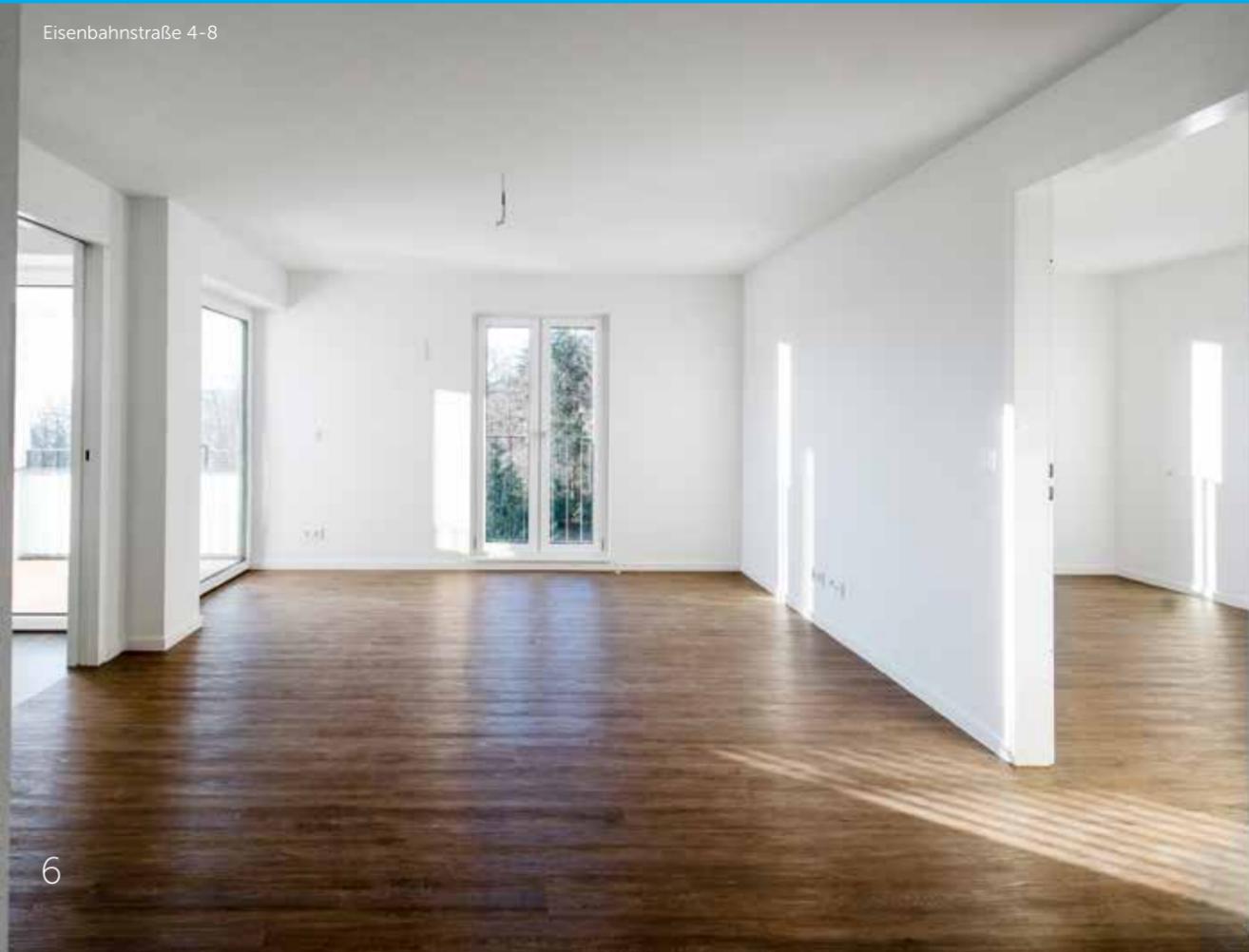
Holderweg 9, 9a-c, 11, 11a-b – Reihenhäuser

In zwei hintereinander liegenden Zeilen entstehen hier insgesamt sieben Reihenhäuser. Die Baumaßnahme wurde an einen Generalunternehmer vergeben.

Eisenbahnstraße 4-8

Die 33 Zweizimmer- und 15 Dreizimmerwohnungen, verteilt auf drei Häuser, wurden in 2017 weitgehend fertiggestellt. Mit den abschließenden Außenarbeiten an den Gebäuden und der Fertigstellung der Außenanlagen kann in Kürze auch die Gesamtabnahme erfolgen, so dass die Wohnungen im April bezogen werden können.

Eisenbahnstraße 4-8



Eisenbahnstraße 4-8



MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGS- MASSNAHMEN

Die Modernisierungsaufwendungen im Geschäftsjahr 2017 betragen 1.105.161,88 €. Weitere 4.557.671,24 € wurden für Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben. Dies entspricht 40,3 % der Jahresmieteinnahmen aus dem Jahr 2017.



Carl-Schurz-Straße 67a – Tiefgarage

Hirsauer Straße 83

Seine Eigenschaft als Kulturdenkmal und die schwierige Bausubstanz stellte an die Sanierung und Modernisierung dieses Gebäudes sehr hohe Anforderungen. Trotz der zahlreichen Probleme konnten die sieben Wohnungen zum Jahresende fertiggestellt werden. Nach Restarbeiten im Treppenhaus und Außenbereich werden die Wohnungen im März 2018 bezogen.

Rohrstraße 13

Das Hauptgebäude mit sechs Wohnungen und einem Ladengeschäft im Erdgeschoss, sowie ein Hinterhaus mit einer weiteren Wohnung, wurden zum Zweck der dezentralen Unterbringung von Obdachlosen erworben und ertüchtigt. Das Ladengeschäft wurde zu zwei Wohnungen umgebaut. Die Übergabe des Gebäudes ist erfolgt.

Pflügerstraße 24

Die Balkone und Laubengänge des Gebäudes aus den 50er Jahren erhielten eine umfangreiche Betonsanierung und neue Geländer. In diesem Zuge wurde auch die Fassade mit der geschützten Darstellung der Flößer sorgfältig ertüchtigt und Wohnungseingänge sowie Treppenhäuser saniert. Die Maßnahmen sind fertiggestellt; die Umgestaltung der Außenanlage erfolgt planmäßig in 2018.

Büchenbronner Straße 35

Eine dringend notwendige Betonsanierung von Tragstützen des Gebäudes sowie von Garagen und Balkonen wurde begleitet von einer Fassadensanierung. Hierdurch konnte gleichzeitig auch die vorhandene konstruktive und nutzungsbedingte Gliederung des Gebäudes deutlicher erkennbar gemacht werden.

Carl-Schurz-Straße 67a – Garage

Zum Abschluss der zahlreichen Mietgaragensanierungen im Sonnenhof wurden 2017 auch hier die zahlreichen Betonschäden beseitigt und die Garagenboxen mit neuen Toren ausgestattet.

Erlenweg 15-25 – Modernisierung Bestandsgebäude

Die drei Gebäudezeilen am Erlenweg erhalten neue bzw. vergrößerte Balkone, neue Fenster, ein Wärmedämmverbundsystem und in Verbindung mit der geplanten Aufstockung eine komplette Dachsanierung. Alle Maßnahmen wurden in 2017 ausgeschrieben, vergeben bzw. begonnen. Die Fenstersanierung konnte noch vor Jahresende 2017 fertig gestellt werden. Die weiteren Maßnahmenpakete, zu denen auch eine Heizungs- und Badsanierung zählt, werden noch bis Jahresende 2018 andauern.

Westliche Karl-Friedrich-Straße 221+223, Sickingenstraße 1

Die Gebäude aus den 20er Jahren erhielten bereits 2005 eine Fassaden- und Dachsanierung. Nach einer Neuordnung einiger problematischer Wohnungsgrundrisse erfolgte nun in allen Gebäuden die Sanierung der Treppenhäuser unter Brandschutzaspekten, inklusive Erneuerung der Wohnungseingangstüren.

Pforzheim, 23. Februar 2018

Oliver Lamprecht
Geschäftsführer

Armin Maisch
Geschäftsführer

LAGEBERICHT 2017

Sickingenstraße 7+9



Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist es, im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite, insbesondere einkommensschwächere Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die zwar sinkende, aber für Baden-Württemberg immer noch relativ hohe Arbeitslosigkeit in Pforzheim wird es weiterhin erforderlich machen, durch geförderten Wohnungsbau bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Im Vordergrund der Unternehmensstrategie stehen Kundenorientierung und Servicequalität. Es wurden Richtlinien zur Vorbeugung von Korruption erarbeitet und den Mitarbeitern ausgehändigt. Durch einen externen Datenschutzbeauftragten und ein Energieaudit wird die Unternehmensqualität weiter gesteigert. Auf Mitarbeiterqualifikation wird verstärkt Wert gelegt.

Wirtschaftsbericht: allgemeine Entwicklung

Die Wirtschaft Baden-Württembergs zeigte sich 2017 in guter Verfassung; die Steigerung des realen Bruttoinlandsproduktes betrug rund 2,5 %. Somit dürfte die Nachfrage nach Arbeitskräften, trotz des bereits sehr hohen Beschäftigungsstandes, weiter zunehmen.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg ist nach wie vor günstig. Die Arbeitslosenquote belief sich Ende 2017 im Landesdurchschnitt auf 3,3 %. Obwohl die Stadt Pforzheim bei der Arbeitslosigkeit mit einer Quote von 5,8 % weiterhin das Schlusslicht in Baden-Württemberg bildet, verringerte sich diese im Jahresverlauf überdurchschnittlich. Die positiven Arbeitsbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. Auch bei den Unternehmensinsolvenzen ist ein Rückgang zu verzeichnen.

In 2017 sind die Verbraucherpreise um fast 2 % angestiegen. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 einen weiteren Anstieg um ca. 1,8 %. Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Miete, Nebenkosten, Strom, Heizung). Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte ein starkes Umsatzplus verzeichnen.

Die Auftragseingänge und Baugenehmigungen lassen für den Wohnungsbau eine weiterhin hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an ihrer Kapazitätsgrenze. Die ultralockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sorgt weiterhin für ein sehr niedriges Zinsniveau. Viele Experten erwarten für 2018 bei Baudarlehen moderate Steigerungen der Zinsen.

Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft hat wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen. Der Jahresüberschuss 2017 liegt mit 1.977.013,01 € deutlich über dem Planansatz von 935.000 €. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 stellte sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft als weiterhin stabil dar. Die Eigenkapitalquote verminderte sich um 0,2 Prozentpunkte auf 43,3 Prozent (Vorjahr: 43,5 Prozent).

Der Wohnungsbestand erhöhte sich geringfügig. Die Leerstands- und Fluktuationsquoten haben sich nochmals verringert und liegen weiterhin auf sehr niedrigem Niveau (Grafik Seite 14).

In den letzten Jahren stand bei den zur Verfügung zu stellenden Asylbewerberunterkünften die Erstunterbringung im Vordergrund. Seit 2016 liegt der Schwerpunkt in der Anschlussunterbringung.

Finanz- und Vermögenslage

Bilanzsumme	129.777.044,76 €
Anlagevermögen	120.711.742,67 €
Unfertige Leistungen	5.556.349,07 €
Guthaben bei Kreditinstituten	2.838.125,41 €
Forderungen und sonstige VG, RAP	670.827,61 €
Eigenkapital	56.239.320,60 €
Rückstellungen	538.000,00 €
Verbindlichkeiten und RAP	72.999.724,16 €

Bilanzgewinn 2017 1.779.013,01 €

Im Februar 2017 wurden sieben Wohnungen in der Erbprinzenstraße 84 für die Anschlussunterbringung vermietet; im März 2018 werden weitere sieben Wohnungen in der Hirsauer Straße 83 für die Anschlussunterbringung fertiggestellt. Auch bei diesen Projekten nutzen wir die Fördermöglichkeiten.

Am Holderweg konnten wir 2017 ein Grundstück erwerben, das mit sieben Reihenhäusern für Familien bebaut wird. Der Baubeginn ist für Anfang 2018 geplant.

Ertragslage

Im Jahr 2017 konnten Umsatzerlöse von 19.774.772,79 € erzielt werden. Der Umsatz lag im Vorjahr noch bei 19.358.654,22 €. Die Umsatzerlöse stiegen somit um 416.118,57 € oder 2,2 %. Der Anstieg betrifft fast ausschließlich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und beruht vor allem auf moderaten Mietanpassungen bei Neuvermietungen und Erlösen aus Belegungsrechten sowie sozialorientierten Zuschüssen.

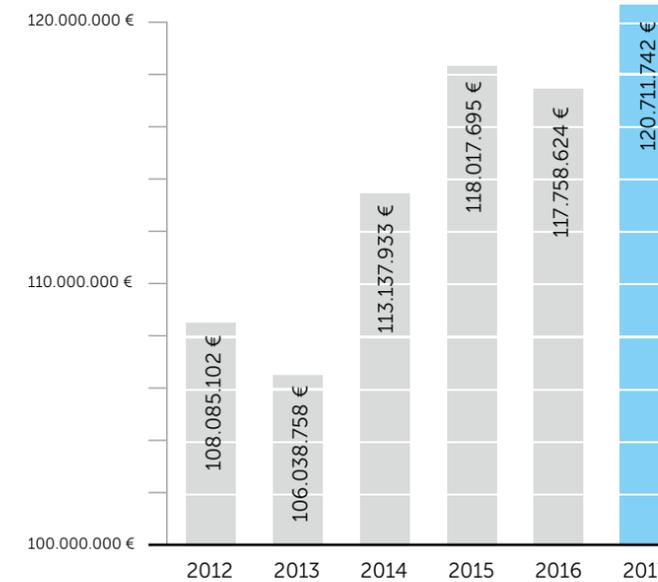
Der Vermietungsbereich stellt die Haupteinnahmequelle der STADTBAU GmbH PFORZHEIM dar. Die Erhaltung des Anlagevermögens ist deshalb für uns von essentieller Bedeutung. Durch hohe Investitionstätigkeiten und umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erreichen wir eine langfristige Sicherung des Unternehmens. Dementsprechend sind unsere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, die vor allem die Aufwendungen für die Instandhaltungsmaßnahmen enthalten, von 9.458.465,32 € auf 10.495.651,44 € gestiegen.

Die Abschreibungen erhöhten sich von 4.263.165,81 € auf 4.309.735,52 €. Im Geschäftsjahr 2017 sind die Erträge aus Beteiligungen um 443.114,37 € zurückgegangen, da die Konversionsgesellschaft Buckenberg mbH den Jahresüberschuss thesaurierte, um die geplanten Gebietserweiterungen zusätzlich auch mit Eigenmitteln finanzieren zu können.

Aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.977.013,01 € wurde ein Teilbetrag von 198.000,00 € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Der verbleibende Bilanzgewinn beträgt 1.779.013,01 € (Plan 841.000,00 €). Höhere sonstige betriebliche Erträge (540.000,00 €) und geringere Instandhaltungskosten (1.165.000,00 €) insbesondere aufgrund zeitlichen Verschiebungen führten gegenüber der Planung zu einer deutlichen Verbesserung des Jahresergebnisses.

Das Anlagevermögen ist auf 120.711.742,67 € gestiegen. Die Sachanlagen haben sich auf 113.433.613,89 € erhöht, da die in 2017 getätigten Investitionen für Neubaumaßnahmen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes die Abschreibungen überstiegen. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten Investitionen in Höhe von 8.622.134,40 € (Plan 2017: 11.044.000,00 €). Einige der geplanten Investitionen, insbesondere bei Asylbewerberunterkünften, wurden nicht realisiert bzw. verzögerten sich.

Schaubild Anlagevermögen



Durch die gute Ertragslage verstärkte sich das Eigenkapital weiter. Dies versetzt die Gesellschaft in die Lage, zukünftige hohe Investitionen vornehmen zu können. Insbesondere im sozialen Bereich beim geförderten Wohnungsbau und bei Asylbewerberunterkünften werden entsprechende Investitionen und ein hoher Kapitalbedarf erforderlich sein.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 55.132.850,35 € stiegen aufgrund der hohen Investitionstätigkeit (Vorjahr 53.646.255,58 €).

Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war jederzeit gegeben.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Dem Sachanlagevermögen von 113.433.613,89 € stand zum 31.12.2017 ein Eigenkapital einschließlich dem mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdkapital von insgesamt 116.812.235,30 € gegenüber. Somit ist das Sachanlagevermögen zu über 100 % gedeckt. Am 31. Dezember 2017 betrug die Anlageintensität 93,0 % und die Eigenkapitalquote 43,3 %.

Chancen, Risiken und Prognose der künftigen Entwicklung

Modernisierungs- und insbesondere Instandhaltungsmaßnahmen werden laufend durchgeführt. Bei Wohnungswechseln erfolgt oftmals die Erneuerung der Sanitärbereiche und Elektroinstallationen wie auch der Bodenbeläge. Dadurch modernisiert sich unser Wohnungsbestand permanent. Zur Zeit sind häufig Betonsanierungen in Tiefgaragen und bei Balkonen erforderlich. Teilweise sind diese durch Vorsatzbalkone zu ersetzen, womit die Wohnqualität spürbar ansteigt. In den überwiegenden Fällen werden bei diesen Objekten gleichzeitig energetische Maßnahmen durchgeführt und auch die Fassade und der Hauseingang- und Treppenbereich erneuert. Hierdurch ergibt sich die Chance, durch qualitativ hochwertigen Wohnungsbestand die Vermietbarkeit und Mieterträge nachhaltig zu sichern und die Leerstands- und Fluktuationsquote zu reduzieren.

Die ehrgeizigen Planungen im Instandhaltungsbereich lassen sich oftmals zeitlich nicht einhalten, da insbesondere im Altbestand und hier bei denkmalgeschützten Gebäuden im Speziellen, umfangreichere Maßnahmen erforderlich werden als geplant. So wurden die in 2017 geplanten Instandhaltungsarbeiten in der Felsenstraße 2 auf das kommende Jahr verschoben, da zusätzliche Arbeiten notwendig sind.

Alle sinnvollen Instandhaltungsmaßnahmen werden durchgeführt, wobei immer auch auf die wirtschaftlichen Aspekte geachtet wird. Durch entsprechende Planungskonzepte lassen sich oftmals Kosteneinsparungen in allen Bereichen des Unternehmens erzielen.

Wir kommen weiterhin unserer gesellschaftsvertraglichen Aufgabenstellung nach, sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite, insbesondere einkommensschwächere Schichten der Bevölkerung sicherzustellen. Im April 2018 rechnen wir in der Eisenbahnstraße mit der Bezugsfertigkeit von weiteren 48 geförderten Wohnungen. Dabei werden alle verfügbaren Fördermittel ausgeschöpft.

Wohnungsbestand und -leerstand (ohne gewerbliche Einheiten)

	Stand im Dezember 2016		Stand im Dezember 2017	
	Anzahl Wohnungen	Sollmiete Euro	Anzahl Wohnungen	Sollmiete Euro
Gesamtbestand :	2.756	917.367	2.765	937.309
Leerstehende Wohnungen insgesamt :	39	4.738	36	5.120
= in Prozent	1,4 %	0,5 %	1,3 %	0,6 %
darunter: wegen laufender/beabsichtigter Modernisierung/Abbruch	14	116	24	1.254
= in Prozent	0,5 %	0,0 %	0,9 %	0,1 %
wegen Verkaufsabsicht	1		0	
= in Prozent	0,0 %		0,0 %	
somit: tatsächlicher Leerstand	24	4.622	12	3.866
= in Prozent	0,9 %	0,5 %	0,4 %	0,5 %

Entwicklung Wohnungsbestand, Leerstands- und Fluktuationsquote

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gesamtbestand 31.12. Anzahl WE	2.722	2.776	2.747	2.753	2.756	2.765
Leerstand Anzahl WE	45	84	57	36	39	36
Leerstand in %	1,7 %	3,0 %	2,1 %	1,3 %	1,4 %	1,3 %
Fluktuation Anzahl WE	255	247	236	200	191	181
Fluktuation in %	9,4%	8,9 %	8,6 %	7,3 %	6,9 %	6,6 %

Der Mietspiegel in Pforzheim liegt deutlich unterhalb vergleichbarer Städte in Baden-Württemberg. Geförderter Wohnungsbau setzt einen Mietpreis bis zu 33 % unterhalb dieses Niveaus voraus. Durch konsequentes Kostencontrolling und -optimierung versuchen wir, die Risiken einzugrenzen.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und die Mietausfälle durch Wohnungsleerstände werden kontinuierlich analysiert. Derzeit gibt es kaum nennenswerten Leerstand, wobei auch die Fluktuationsquote beobachtet wird.

Für 2018 planen wir Umsatzerlöse in Höhe von 20.123.000,00 €. Die Planung berücksichtigt die Bezugsfertigkeit neuer Wohnungen. Wir werden 2018 die Mieten leicht anheben und rechnen mit einer weiterhin sehr geringen Leerstandsquote. Auch die Fluktuationsrate dürfte sich auf dem Niveau der letzten Jahre bewegen. Eine deutliche Steigerung ist bei den Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase werden die Zinsaufwendungen auch weiterhin auf diesem Niveau bleiben. Insgesamt rechnen wir mit einem geringeren Jahresüberschuss in Höhe von 48.000,00 €.

Risikomanagement

Die STADTBAU GmbH PFORZHEIM hat im Rahmen der Vorschriften des KonTraG seit Jahren ein umfassendes, der Größe des Unternehmens entsprechendes Risikomanagementsystem mit dem Ziel implementiert, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen, um rechtzeitig entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

Bestandsgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Finanzanlagen des Anlagevermögens, Forderungen sowie flüssige Mittel. Auf der Passivseite betreffen die Finanzinstrumente überwiegend die Aufnahme und Prolongation von Darlehen. Die liquiden Mittel und Liquiditätsreserven unterliegen keinen Kurs- und Währungsschwankungen. Der Auslauf von Zinsbindungen wird ständig überwacht. Durch eine breit gefächerte Laufzeit wird das Risiko bei anstehenden Zinsprolongationen eingegrenzt. Aufgrund des sehr niedrigen Zinsniveaus werden derzeit auch Darlehen mit Laufzeiten über 10 Jahre abgeschlossen. Das straffe Forderungs- und Mahnwesen trägt wesentlich dazu bei, dass sich der Abschreibungsbedarf bei Mieten auf sehr niedrigem Niveau befindet. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Pforzheim, den 23. Februar 2018

Oliver Lamprecht
Geschäftsführer

Armin Maisch
Geschäftsführer

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Rohrstraße 13/13a

Der Aufsichtsrat der STADTBAU GmbH PFORZHEIM ist seinen Pflichten gemäß Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung im Geschäftsjahr 2017 nachgekommen. Er hat in 4 Sitzungen und in einer Rundfahrt zu gesellschaftseigenen Objekten aktuelle Angelegenheiten des Unternehmens behandelt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Außerdem hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates wie in jedem Jahr mit den Wirtschaftsprüfern am 21.03.2018 eine Besprechung über das Ergebnis der Abschlussprüfung abgehalten.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat im vergangenen Jahr fristgerecht am 31.07.2017 stattgefunden und den Jahresabschluss 2016 und die dort vorgesehene Zuweisung des Bilanzgewinns 2016 in Höhe von 2.223.334,66 € zur Bauerneuerungsrücklage genehmigt. Geschäftsführung und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 wurde nach einer durchgeführten Ausschreibung an vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart übertragen. Sie hat vom 12.02.2018 bis 23.02.2018 stattgefunden und auch die Prüfungen nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG) beinhaltet. Die Prüfung gemäß § 16 Abs. 1 der Makler- und Bauträger-Verordnung (MaBV) war nicht erforderlich.

Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk am 23.02.2018 erteilt. Ebenso wurde die Ordnungsmäßigkeit aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages nach den Vorschriften des HGrG bestätigt.

Höhere sonstige betriebliche Erträge und geringere Instandhaltungskosten insbesondere aus zeitlichen Verschiebungen führten gegenüber der Planung zu einer deutlichen Verbesserung des Jahresergebnisses. Wir danken in diesem Zusammenhang der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihre im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Der Gesellschafterversammlung schlagen wir vor, den Jahresabschluss 2017 mit Aktiven und Passiven von je 129.777.044,76 € sowie Aufwendungen und Erträgen bei einem Jahresüberschuss von 1.977.013,01 € festzustellen und den nach Zuweisung von 198.000,00 € zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage verbleibenden Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 1.779.013,01 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Pforzheim, den 09.04.2018

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

Sibylle Schüssler
Bürgermeisterin

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	304,51	152,51
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.202.679,46	94.411.834,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.072.246,49	9.395.400,49
3. Grundstücke ohne Bauten	2.374.352,25	322.430,96
4. Bauten auf fremden Grundstücken	3.447.833,00	3.837.289,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.578,16	76.888,16
6. Anlagen im Bau	6.877.561,35	2.294.710,98
7. Bauvorbereitungskosten	366.363,18	127.282,34
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	17.935,50
Zwischensumme Sachanlagen:	113.433.613,89	110.483.771,61
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	7.191.784,27	7.188.660,27
2. Andere Finanzanlagen	86.040,00	86.040,00
Zwischensumme Finanzanlagen:	7.277.824,27	7.274.700,27
Zwischensumme Anlagevermögen insgesamt:	120.711.742,67	117.758.624,39
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	5.556.349,07	5.279.167,82
Zwischensumme:	5.556.349,07	5.279.167,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	68.700,84	82.240,17
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	310.000,00	90.336,97
3. Anteile an Arbeitsgemeinschaften	5.719,45	5.337,30
4. Sonstige Vermögensgegenstände	267.480,32	518.636,43
Zwischensumme:	651.900,61	696.550,87
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.838.125,41	998.070,70
Zwischensumme Umlaufvermögen insgesamt:	9.046.375,09	6.973.789,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	18.927,00	23.657,00
Bilanzsumme	129.777.044,76	124.756.070,78

Passivseite

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	12.750.000,00	12.750.000,00
II. Kapitalrücklagen	3.000.000,00	3.000.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	4.596.000,00	4.398.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	26.114.307,59	23.890.972,93
3. Andere Gewinnrücklagen	8.000.000,00	8.000.000,00
Zwischensumme Gewinnrücklagen:	38.710.307,59	36.288.972,93
IV. Bilanzgewinn	1.779.013,01	2.223.334,66
Eigenkapital insgesamt:	56.239.320,60	54.262.307,59
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	538.000,00	525.000,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.132.850,35	53.646.255,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.520.000,00	8.840.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	5.960.513,33	5.489.767,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.873,17	71.648,97
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.012.475,87	1.301.333,89
6. Sonstige Verbindlichkeiten	102.162,04	157.570,11
davon aus Steuern:	(91.713,95)	(27.449,61)
Zwischensumme Verbindlichkeiten:	70.742.874,76	69.506.575,55
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.256.849,40	462.187,64
Bilanzsumme	129.777.044,76	124.756.070,78

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr / Euro	Vorjahr / Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.602.438,47	19.188.018,25
b) aus Betreuungstätigkeit	55.751,96	44.474,18
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	116.582,36	126.161,79
Umsatzerlöse zusammen:	19.774.772,79	19.358.654,22
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	277.181,25	88.590,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	76.580,00	125.210,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	805.965,52	682.837,53
Zwischensumme:	20.934.499,56	20.255.292,23
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-10.495.651,44	-9.458.465,32
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	-1.735,48
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-17.134,06	-17.130,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen zusammen:	-10.512.785,50	-9.477.331,72
Rohergebnis	10.421.714,06	10.777.960,51
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.773.407,20	-1.696.342,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-443.623,39	-420.886,45
Personalaufwand zusammen: davon für Altersversorgung	-2.217.030,59 (-135.166,96)	-2.117.228,75 (-126.762,12)
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermög.-Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.309.735,52	-4.263.265,81
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-738.913,83	-983.246,70
Zwischensumme / Übertrag auf Seite 21:	3.156.034,12	3.414.219,25

	Geschäftsjahr / Euro	Vorjahr / Euro
Zwischensumme / Übertrag von Seite 20:	3.156.034,12	3.414.219,25
9. Erträge aus Beteiligungen	81.144,70	524.259,07
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.454,20	3.454,20
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40,07	137,19
Erträge aus Beteiligungen, Wertpapieren, Ausleihungen und Zinsen zusammen:	84.638,97	527.850,46
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.263.660,08	-1.470.735,05
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
14. Ergebnis nach Steuern	1.977.013,01	2.471.334,66
15. Jahresüberschuss	1.977.013,01	2.471.334,66
16. Gewinnvortrag	2.223.334,66	2.432.555,65
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-198.000,00	-248.000,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-2.223.334,66	-2.432.555,65
18. Bilanzgewinn	1.779.013,01	2.223.334,66

BESTÄTIGUNGS- VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der STADTBAU GmbH PFORZHEIM, Pforzheim, 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 Gesellschaftsvertrags 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 rech-

nungslegungsbezogenen 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 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 in 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 zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 23. Februar 2018

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

gez.
Vogel
Wirtschaftsprüfer

gez.
Beck
Wirtschaftsprüfer



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

A. Allgemeine Angaben

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Das Gliederungsschema ist um den Posten „Anteile an Arbeitsgemeinschaften“ erweitert worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung.

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr anteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150,00 €; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Es wurden Fremdkosten und selbst erbrachte Architektenleistungen aktiviert. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Abschreibungen erfolgten bei den Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten linear entsprechend der voraussichtlichen Restnutzungsdauer, der in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde liegt. Wohnungsneubauten ab 1987 werden mit 2 % abgeschrieben. Verschiedene in den Geschäftsjahren 1991, 1992, 1994 und 1995 neu fertig gestellte Gebäude werden degressiv gemäß den Sätzen § 7 EStG bzw. sonstige Bauten von 2,0 % bis 4,0 % abgeschrieben. Aus der degressiven Abschreibung ergibt sich für das Jahr 2017 eine Minderabschreibung von 84.086,00 € gegenüber der linearen Abschreibung. Containeranlagen für Asylbewerberunterkünfte werden auf 10 Jahre, also linear mit 10 %, die Photovoltaikanlage linear mit 5 % abgeschrieben.

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** ist mit den Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen erfolgen linear zwischen 3 und 14 Jahren. Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 150,00 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Die **Beteiligungen** und **Andere Finanzanlagen** sind ebenfalls mit den Anschaffungskosten bewertet; eine Wertberichtigung gemäß § 253 Abs. 2 HGB ist nicht erforderlich.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert angesetzt.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Latente Steuern: Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch. Die in Ausübung des Aktivierungswahlrechts nicht angesetzten aktiven latenten Steuern beruhen im Wesentlichen auf Differenzen beim Sachanlagevermögen.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten früherer Jahre wurden zeitanteilig über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ergibt.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Die passivierten Einnahmen der von der Stadt Pforzheim / L-Bank erworbenen Belegungsrechte für Obdachlosenwohnungen werden auf die Laufzeit (20 Jahre / 15 Jahre) jährlich ertragswirksam aufgelöst. Außerdem werden die passivierten Einnahmen von der L-Bank für die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen sowie von sozial orientierter Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand auf die Laufzeiten (25 bzw. 15 Jahre sowie 10 Jahre) jährlich ertragswirksam aufgelöst.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel auf den Seiten 28/29 dargestellt.

Unter der Position **Anlagen im Bau** sind die bis 2017 angefallenen Kosten in Höhe von 6.877.561,35 € (Vorjahr 2.294.710,98 €) für den Neubau von 48 Wohnungen in der Eisenbahnstraße 4 - 8 aufgeführt.

Unter der Position **Finanzanlagen** wird die Beteiligung der Gesellschaft am Stammkapital der Pforzheimer Bau und Grund GmbH mit Sitz in Pforzheim mit Anteilen von 809.020,00 € (entspricht 38,67 % des Stammkapitals) ausgewiesen. Das gezeichnete Kapital dieser Gesellschaft belief sich am 31.12.2016 auf 2.092.340,00 €. Der Jahresabschluss 2016 weist das gesamte Eigenkapital mit 67.072.947,67 € bei einem Jahresüberschuss 2016 von 1.381.460,87 € aus.

Ferner ist die STADTBAU GmbH PFORZHEIM an der Konversionsgesellschaft Buckenberg mbH Pforzheim mit nunmehr 62,5 % (Vorjahr 50,0 %) am Stammkapital (anteilig 15.624,00 €, Vorjahr 12.500,00 €) beteiligt. Das Eigenkapital der Konversionsgesellschaft beläuft sich am 31.12.2017 auf 1.564.364,02 €. Der Jahresüberschuss 2017 beträgt 275.614,84 € (Vorjahr 1.663.936,47 €).

Der Posten **Andere Finanzanlagen** betrifft Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Genossenschaften.

Umlaufvermögen

In der Position **Unfertige Leistungen** sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 5.656.349,07 € (Vorjahr 5.379.167,82 €) enthalten. Es wurden Fremd- und Eigenleistungen aktiviert. Nicht umlegbare Betriebskosten für leer stehende Wohneinheiten sind mit 100.000,00 € (Vorjahr ebenfalls 100.000,00 €) abgesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen – wie im Vorjahr – nicht. Gleichfalls bestehen bei den sonstigen Vermögensgegenständen in 2017 keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr 1.277,27 €).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 37.037,11 € (Vj. 129.454,30 €).

Als **Anteile an Arbeitsgemeinschaften** wird die 25 % – Beteiligung der Gesellschaft an der BGB-Gesellschaft „Arbeitsgemeinschaft tiergarten“ ausgewiesen. Diese erstellte acht Häuser im „tiergarten“, die alle verkauft wurden. Aufgrund von baulichen Problemen verzögert sich die Auflösung der Gesellschaft weiterhin.

In der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** mit insgesamt 267.480,32 € (Vorjahr 518.636,43 €) sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Auf Guthaben an den Instandhaltungsrücklagen bei WEG's entfallen 187.171,97 € (Vorjahr 178.681,67 €).

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen						Buchwert	
	Stand zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Stand zum 31.12.2017	Stand zum 01.01.2017 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Stand zum 31.12.2017 (kumuliert)	31.12.2017	31.12.2016
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	221.732,72	350,79	0,00	0,00	0,00	222.083,51	221.580,21	198,79	0,00	0,00	0,00	221.779,00	304,51	152,51
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	221.732,72	350,79	0,00	0,00	0,00	222.083,51	221.580,21	198,79	0,00	0,00	0,00	221.779,00	304,51	152,51
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke mit Wohnbauten	177.644.909,11	1.551.497,62	1.413.437,75	0,00	0,00	177.782.968,98	83.233.074,93	3.416.183,24	68.968,65	0,00	0,00	86.580.289,52	91.202.679,46	94.411.834,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.203.486,45	91.546,78	0,00	0,00	0,00	15.295.033,23	5.808.085,96	414.700,78	0,00	0,00	0,00	6.222.786,74	9.072.246,49	9.395.400,49
3. Grundstücke ohne Bauten	322.430,96	2.051.921,29	0,00	0,00	0,00	2.374.352,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.374.352,25	322.430,96
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	4.354.123,43	51.063,33	0,00	0,00	0,00	4.405.186,76	516.834,43	440.519,33	0,00	0,00	0,00	957.353,76	3.447.833,00	3.837.289,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	787.365,55	53.823,38	50.391,29	0,00	0,00	790.797,64	710.477,39	38.133,38	50.391,29	0,00	0,00	698.219,48	92.578,16	76.888,16
8. Anlagen im Bau	2.294.710,98	4.582.850,37	0,00	0,00	0,00	6.877.561,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.877.561,35	2.294.710,98
9. Bauvorbereitungskosten	127.282,34	239.080,84	0,00	0,00	0,00	366.363,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	366.363,18	127.282,34
10. Geleistete Anzahlungen	17.935,50	0,00	17.935,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.935,50
Summe Sachanlagen	200.752.244,32	8.621.783,61	1.481.764,54	0,00	0,00	207.892.263,39	90.268.472,71	4.309.536,73	119.359,94	0,00	0,00	94.458.649,50	113.433.613,89	110.483.771,61
Summe Immat. VG + Sachanlagen	200.973.977,04	8.622.134,40	1.481.764,54	0,00	0,00	208.114.346,90	90.490.052,92	4.309.735,52	119.359,94	0,00	0,00	94.680.428,50	113.433.918,40	110.483.924,12
III. Finanzanlagen														
1. Beteiligungen	7.188.660,27	3.124,00	0,00	0,00	0,00	7.191.784,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.191.784,27	7.188.660,27
2. Andere Finanzanlagen	86.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.040,00	86.040,00
Summe Finanzanlagen	7.274.700,27	3.124,00	0,00	0,00	0,00	7.277.824,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.277.824,27	7.274.700,27
Anlagevermögen gesamt	208.248.677,31	8.625.258,40	1.481.764,54	0,00	0,00	215.392.171,17	90.490.052,92	4.309.735,52	119.359,94	0,00	0,00	94.680.428,50	120.711.742,67	117.758.624,39



Sickingenstraße 1



Eisenbahnstraße 4-8

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete **Stammkapital** beträgt 12.750.000,00 €. Die Bilanz wurde unter Berücksichtigung einer teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt, da den Gewinnrücklagen gemäß § 20 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages ein Betrag von 198.000,00 € zuzuführen war.

Rückstellungen

In den **Sonstigen Rückstellungen** ist im Wesentlichen die Rückstellung für noch zu erwartende Betriebskosten 2017 in Höhe von 280.000,00 € enthalten. Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und Verpflichtungen in angemessener Höhe.

Entwicklung der Rücklagen

	Bestand am Ende des Vorjahres 2016	Einstellung der Gesellschafter- versammlung aus dem Bilanzgewinn 2016	Einstellung aus dem Jahres- ergebnis des Geschäftsjahres 2017	Entnahmen im Geschäftsjahr 2017	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 2017
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	4.398.000,00	0,00	198.000,00	0,00	4.596.000,00
Bauerneuerungsrücklage	23.890.972,93	2.223.334,66	0,00	0,00	26.114.307,59
Andere Gewinnrücklagen	8.000.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000.000,00
Gesamtbetrag	36.288.972,93	2.223.334,66	198.000,00	0,00	38.710.307,59

Verbindlichkeiten

In den **Verbindlichkeiten** sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Verbindlichkeiten gegenüber

anderen Kreditgebern enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 8.520.000,00 € (Vj. 8.840.000,00 €).

Die Entwicklung der Fristen der Verbindlichkeiten wird nachfolgend dargestellt:

Verbindlichkeiten am 31.12.2017	insgesamt Euro	Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr Euro	größer 1 Jahr Euro	davon über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung *)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.132.850,35 53.646.255,58	2.759.935,65 2.673.225,36	52.372.914,70 50.973.030,22	41.471.630,37 39.982.603,67	55.127.577,35 53.639.958,06	GPR/ Bürg- schaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.520.000,00 8.840.000,00	320.000,00 320.000,00	8.200.000,00 8.520.000,00	6.920.000,00 7.240.000,00	0,00	
Erhaltene Anzahlungen **)	5.960.513,33 5.489.767,00	5.960.513,33 5.489.767,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.873,17 71.648,97	14.873,17 71.648,97	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.012.475,87 1.301.333,89	1.012.475,87 1.301.333,89	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	102.162,04 157.570,11	102.162,04 157.570,11	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	70.742.874,76	10.169.960,06	60.572.914,70	48.391.630,37	55.127.577,35	
<i>Vorjahr</i>	<i>69.506.575,55</i>	<i>10.013.545,33</i>	<i>55.493.030,22</i>	<i>47.222.603,67</i>	<i>53.639.958,06</i>	

Zahlen in Kursivschrift = Vorjahr

*) GPR = Grundpfandrechte

**) davon zur Verrechnung bestimmt bei Abrechnung
Unfertige Leistungen 5.960.513,33 €
davon zur Verrechnung bestimmt bei Abrechnung
Kaufanwärter 0,00 €

D. Erläuterung zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich in Pforzheim erzielt und enthalten überwiegend Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 19.602.438,47 €.

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 652.358,39 € angefallen. Weiterhin enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 66.514,11 € und aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten über 67.560,00 €.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufgrund der erforderlichen Nachholung von Abschreibungen auf Mietforderungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 42.466,97 € angefallen.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Abteilung	10	2
Technische Abteilung	12	2
Geringfügig Beschäftigte u. a. Hauswarte	-	14
insgesamt:	22	18

Außerdem ist seit September 2016 ein Auszubildender zum Immobilienkaufmann mit Zusatzqualifikation Immobilienassistent beschäftigt.

Aufsichtsrat

Schüssler, Sibylle	Bürgermeisterin
Vorsitzende	
Weber, Konrad	kommissarischer Stadtkämmerer
stellv. Vorsitzender	
Baumbusch, Axel	Sozialmanager MA
Birkle, Waldemar	Vertriebsmitarbeiter
Braun, Carol	staatl. gepr. Pyrotechniker
Constantin, Rolf	Rektor i.R.
Eberle, Ellen	Kriminalbeamtin a.D.
Hutmacher, Helge	Dipl.-Finanzwirt FH
Pfeiffelmann, Peter	Techniker
Schick, Wolfgang	Polizeibeamter
Zilly, Bernd	Uhrmachermeister

Die Vergütungen des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf 19.980,00 €.

Geschäftsführung

Lamprecht, Oliver
Maisch, Armin

Von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Haftungsverhältnisse

Am Bilanzstichtag bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 343.000,00 € (Vorjahr 95.000,00 €). Derivative Finanzinstrumente jeglicher Art werden nicht eingesetzt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für die im Bau bzw. in Modernisierung befindlichen Objekten bestehen noch weitere, jedoch zum 31.12.2017 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen; diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf insgesamt 5.094.754,94 €. Demgegenüber stehen Kredit- bzw. Zuschusszusagen von insgesamt 950.220,00 €.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus folgenden langfristigen Erbbauverträgen:

Wilhelm-Becker-Str. / Deichlerweg

jährlicher Erbbauzins: 106.179,00 €
(Laufzeit bis 19.08.2092)

Im Fuchsenacker 3

jährlicher Erbbauzins: 2.941,66 €
(Laufzeit bis 09.07.2032)

Des Weiteren besteht eine sonstige finanzielle Verpflichtung aus einem Druckerleasingvertrag (Laufzeit bis 31.07.2020) in Höhe von jährlich 17.710,04 €.

Die Gesellschaft ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse (ZVK) des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg. Die ZVK gewährt Versorgungs- und Versicherungsrenten für Versicherte und deren Hinterbliebenen. Der Umlagesatz beträgt zum Bilanzstichtag 6,1 % zuzüglich 2,3 % Sanierungsgeld und 0,4 % Zusatzbeitrag. Ab einem Umlagesatz von 5,2 % sind alle weiteren Erhöhungen zu 50 % vom Arbeitnehmer zu übernehmen. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter lag im Jahr 2017 bei 1.560.336,23 €.

Gesamthonorar des Wirtschaftsprüfers

Das im Geschäftsjahr berechnete Honorar für die Abschlussprüfung beträgt 17.969,00 €.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 1.779.013,01 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Pforzheim, den 23. Februar 2018

Oliver Lamprecht
Geschäftsführer

Armin Maisch
Geschäftsführer

Hirsauer Straße 83



IMPRESSUM

STADTBAU GmbH PFORZHEIM
Schlossberg 20
75175 Pforzheim

Redaktion und Text:
STADTBAU GmbH PFORZHEIM

Bildnachweis:
Klaus Kerth Titel, Seite 9, 16, 23, 30, 36
Stefanie Morlok Seite U2, 6, 7, 31
Karin Günther Seite 4, 5
Dirk Altenkirch Seite 10

Gestaltung: Werbeagentur planB GmbH
Druck: Stark Druck GmbH

Auflage: 250 Stück
Mai 2018

STADTBAU PFORZHEIM

STADTBAU GmbH PFORZHEIM
Schlossberg 20
75175 Pforzheim

Telefon +49 (0)7231 13998-0
Telefax +49 (0)7231 13998-99
info@stadtbau-pforzheim.de
www.stadtbau-pforzheim.de