

# Geschäftsbericht für das Jahr 2020



**Titelbilder:** oben links: Neubau "Seniorenwohnen in Oberweier"  
oben rechts: Sanierung hist. Gebäude Kanalstraße 5  
unten links: Neubau "Stadtquartier Alte Feuerwehr"  
unten rechts: Neubau "Generationenpark Festplatz"

**Hausanschrift:** Stadtbau Ettlingen GmbH  
Ottostraße 9  
76275 Ettlingen

**E-Mail:** [stadtbau-gmbh@ettlingen.de](mailto:stadtbau-gmbh@ettlingen.de)

**Internet:** [www.stadtbau-ettlingen.de](http://www.stadtbau-ettlingen.de)

## Vorwort

Auch das Jahr 2020 war für die Stadtbau Ettlingen GmbH ein aufregendes Jahr. Dieses Mal jedoch in zweierlei Hinsicht. So wurden zum einen natürlich die übertragenen Großprojekte mit Engagement weiter vorbereitet bzw. abgearbeitet. Aber schon bald nach dem Jahreswechsel wurde auch klar, dass das Jahr 2020 ein besonderes werden würde. Am 27. Januar wurde bundesweit der erste Corona-Fall gemeldet. Danach hat die Pandemie das Leben von uns allen verändert und uns vor neue Herausforderungen gestellt. Noch nie wurde nach dem zweiten Weltkrieg so deutlich, wie verletzlich unsere wirtschaftlichen, sozialen und ökonomischen Strukturen sind. Dank des schnellen und umsichtigen Handelns der Stadtverwaltung und des von Oberbürgermeister Arnold eingesetzten Krisenstabes, in den auch die Stadtbau GmbH eingebunden ist, konnte schnell und flexibel auf die neuen Herausforderungen reagiert und die Strukturen aller Lebensbereiche unserer Stadt unterstützt werden. Hierfür an dieser Stelle vielen Dank.

Unsere Modernisierungs- und Neubaustrategie wurde als Hauptaktivität weiter fortgesetzt. So haben wir für zahlreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen rund 1,34 Mio. Euro in den Bestand investiert (2019: 3,47 Mio. Euro). Schwerpunkte der Investitionstätigkeit waren im Jahr 2020 wiederum der Neubau des Generationenparks am Festplatz, des Seniorenwohnens in Oberweier und die planerische Weiterentwicklung des Stadtquartiers "Alte Feuerwehr". Alle drei Projekte sind einen großen Schritt vorangekommen. 2021 werden 78 neue Wohnungen bezogen werden können. Der Planungsforgang auf dem Feuerwehr-Areal ermöglicht -trotz einiger erschwerend hinzugekommener Widrigkeiten und dem Vorziehen und Einbinden der Gebäudesanierung "Sonne"- 2021 zudem, dass im August mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Insgesamt wurden für Neubauprojekte im Geschäftsjahr 2020 Investitionen in Höhe von rund 7,55 Mio. Euro getätigt (2019: 2,88 Mio. Euro).

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich weiter positiv dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden und zinssicheren Finanzierung der Großprojekte und des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde zur Finanzierung der vielfältigen Aufgaben Fremdkapital in Höhe von 8,66 Mio. Euro aufgenommen. Und auch weiter zeichnet sich ab, dass die Investitionstätigkeit der Stadtbau GmbH in den nächsten Jahren die höchste in der Unternehmensgeschichte sein wird. Denn auch heute noch ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum groß. Menschen aller Generationen erhoffen sich eine eigene, bedarfsgerechte Wohnung, die zu ihren Lebensphasen und Ansprüchen passt und die sie finanzieren können. Hinzu kommen Herausforderungen wie der demografische Wandel und neue, generationenspezifische Bedürfnisse an Ausstattung und tragfähige Konzepte. Um dem gerecht zu werden, wurden bereits vor einigen Jahren unter Aufsichtsratsvorsitz von Oberbürgermeister Johannes Arnold und gemeinsam mit der Stadt Ettlingen die Weichen für eine Neubau- und Sanierungsoffensive mit dem Ziel gestellt, bis ins Jahr 2030 rund 350 neue Wohnungen für Ettlingen zu errichten.

Denn attraktiver und bezahlbarer Wohnraum ist ein unverzichtbarer Garant dafür, dass Menschen jeden Alters gern in unserer schönen Stadt leben. Dafür steht die Stadtbau GmbH seit nunmehr fünf Jahrzehnten, was sie zu einem wichtigen und verlässlichen Partner im städtischen Leben macht.

In diesem Sinne dankt die Geschäftsführung dem Gemeinderat der Stadt Ettlingen, an dessen Spitze Herr Oberbürgermeister Arnold und dem Aufsichtsrat mit seinem Vorsitzenden, Herrn Bürgermeister Dr. Heidecker, für die offene, zielgerichtete und zukunftsorientierte Zusammenarbeit. Ebenso allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das große Engagement und den Einsatz für das Unternehmen.

Steffen Neumeister  
Geschäftsführer



## Lagebericht

# Lagebericht

## der Stadtbau Ettlingen GmbH für das Geschäftsjahr 2020

### A. Grundlagen des Unternehmens

#### Grundlagen

Die Gründung der Gesellschaft erfolgte mit Beurkundung des Gesellschaftsvertrags am 7. Oktober 1971. Am 19. Januar 1972 wurde die Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Karlsruhe unter der Nr. HRB 231 E vorgenommen. Seit dem 1. Januar 2007 lautet die Handelsregisternummer beim Amtsgericht Mannheim HRB 360231.

#### Geschäftsfelder

- Verwaltung der gesellschaftseigenen Wohn- und Geschäftsgrundstücke.
- Verwaltung von städtischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken.
- Tätigkeit als Sanierungstreuhanderin im Rahmen der Sanierungsmaßnahme "Konversion Rheinlandkaserne mit Erweiterung".
- Bereitstellung und Verwaltung von Asylbewerber- und Obdachlosenunterkünften für die Stadt Ettlingen und den Landkreis Karlsruhe.
- Vermietung der Villa Schrempf (Wilhelmstraße 56) sowie An- und Vermietung weiterer bebauter Grundstücke der Stadt Ettlingen zum Umbau für Wohn- und Gewerbe Zwecke.

#### Beteiligungen

Die Gesellschaft ist an der im Mai 2012 gegründeten BürgerEnergiegenossenschaft Region Karlsruhe Ettlingen e. G. mit 200 Anteilen im Wert von 20.000 € beteiligt.

Eine weitere Beteiligung besteht bei der Baugemeinschaft Ettlingen e. G. mit 15 Geschäftsanteilen im Wert von 2.250 €.

Im Übrigen bestehen Kleinbeteiligungen bei der Volksbank Ettlingen e. G. und dem BGV/Badische Versicherungen mit 200 € bzw. 450 €.

Die Beteiligungen bestehen unverändert zum Vorjahr.

### B. Wirtschaftsbericht

#### I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

##### *Allgemeiner Teil*

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im ersten Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im zweiten Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist. Die Pandemie führte im zweiten Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 %. Im dritten Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Coronapandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden. Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet wa-

ren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen. Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regel-Umsatzsteuersatz befristet für das zweite Halbjahr 2020 von 19,0 % auf 16,0 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im vierten Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen. Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020. Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im ersten Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im ersten Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im ersten Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Ein-

wohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

#### *Regionale und lokale Rahmenbedingungen*

Der Geschäftsklima-Index in der Region verschlechterte sich im Verlauf des Jahres 2020 größtenteils coronabedingt. Zum Jahresbeginn 2021 konnte eine leichte Erholung verzeichnet werden. Die Erwartungen für 2021 fallen, bedingt durch erneute Lockdown-Maßnahmen branchenbedingt unterschiedlich aus. In der schwierig einschätzbaren und dynamischen Entwicklung der Corona-Pandemie sehen viele Unternehmen auch das größte Risiko für das kommende Geschäftsjahr 2021, was auch im Jahresverlauf 2020 der Fall gewesen ist. Die Bereitschaft zu Investitionen ist im Verlauf des Jahres gesunken. Zum Ende des Berichtsjahres konnte zwar ein leichter Anstieg verzeichnet werden, für 2021 sind die Planungen jedoch pandemiebedingt weiter verhalten. Die Entwicklung des Personalbedarfs korrespondiert ebenfalls mit der Entwicklung der Konjunkturerwartungen.

Die durchschnittliche Zahl der Erwerbslosen in der Region (IHK-Bezirk Karlsruhe) im Dezember 2020 (4,2 %) hat sich gegenüber dem Vorjahresmonat

deutlich erhöht (+ 1,0 %). Die durchschnittliche Arbeitslosenquote betrug im Mittel 4,1 % (VJ 3,9 %).

Die Bevölkerungszahl in Ettligen war im ersten Halbjahr 2020 leicht rückläufig (- 22).

Die Nachfrage nach Wohnraum war in Ettligen und der Umgebung auch 2020 nach wie vor ungebrochen. Die Mietpreise sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Es ist jedoch nicht absehbar, ob die Mieten auf dem vergleichsweisen hohen Niveau bleiben.

## II. Geschäftsverlauf

### Gebäudebestand zum 31.12.2020

	Anzahl (VJ)	Fläche in m <sup>2</sup>
eigene Whg.	443 (442)	27.302
angemietete Whg.	4 ( 4)	280
eigene gew. Einh.	44 ( 44)	7.204
angem. gew. Einh.	0 ( 0)	0
Wohnheime	9 ( 9)	4.144
Stellplätze	253 (254)	--
Garagen	79 ( 80)	--

### Vermietung von Wohnraum

Im Berichtsjahr fanden Mieterhöhungen nur im Rahmen von Mieterwechseln statt. Hierbei wurden die zuletzt erhobenen Mieten unter Berücksichtigung von sozialen Aspekten regelmäßig an die aktuelle Marktsituation angepasst. Coronabedingt fanden Besichtigungen nur noch mit ausgewählten Bewerbern statt. Durch vertragliche Aufteilung einer Wohnung in der Römerstraße wurde der Bestand intern um eine Wohnung erhöht. Tatsächlich wurde hierdurch jedoch kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Insgesamt 11 Wohnungen standen zum Bilanzstichtag leer. Davon fünf wegen Mieterwechseln und sechs wegen Modernisierungsmaßnahmen. Damit bewegt sich die Zahl auf Vorjahresniveau (11).

### Gewerbliche Vermietung

Zum Bilanzstichtag stand eine gewerbliche Einheit leer. Diese wird für den Zeitraum der geplanten Umbauarbeiten einer weiteren Einheit im selben Objekt als Lagerfläche für Material genutzt. Die bestehenden gewerblichen Mietverhältnisse werden regelmäßig unter Berücksichtigung der gegebenenfalls vereinbarten Indexklauseln überprüft und vereinbarte Mietzinsanpassungen umgesetzt.

### Neubautätigkeit

#### *Generationenpark Festplatz:*

Der Rohbau wurde im dritten Quartal 2020 fertiggestellt. Mit den Arbeiten für die Ausbaugewerke konnte im vierten Quartal 2020 begonnen werden. Im Geschäftsjahr wurden rund 5,19 Mio. € investiert.

#### *Seniorenwohnen Oberweier (Gässeläcker)*

Auch bei diesem Projekt konnte der Rohbau bis zum Ende des dritten Quartal 2020 fertiggestellt werden. Mit den Arbeiten im Inneren des Gebäudes wurde im vierten Quartal 2020 begonnen. Im Berichtsjahr wurden rund 966 T€ investiert.

#### *Feuerwehr-Areal*

Die Leistungsphasen 2 bis 4 wurden fertig gestellt und mit Abgabe des Bauantrags im Juni 2020 abgeschlossen. Aufgrund der grob mangelhaften Planerleistung (Architekt) hat die Gesellschaft entschieden, die Folgeleistungen im Zuge eines VgV-Verfahrens an ein Architekturbüro auszuloben, welches die Leistungsphasen 5 bis 9 erfüllt. Dies war, aufgrund der vertraglichen Gestaltung und der zunächst ausschließlichen Vergabe der Leistungsphasen 1 bis 4 möglich. Das VgV-Verfahren wurde von Juni bis Oktober 2020 durchgeführt. Zeitgleich haben die Fachplaner die Leistungsphase 5 begonnen. Das alte Feuerwehr-Gebäude wurde im Zeitraum Februar bis Juli 2020 abgebrochen. Im Oktober 2020 ging die Anhörung zur Ablehnung des Bauantrags ein. Bis zur Klärung und tatsächlichen Ablehnung des Bauantrags, wurden die Arbeiten bzw. weiteren Planungen der Fachplaner gestoppt. Trotz Zusammenarbeit mit den Fachplanern, hat das ursprünglich beauftragte

Architekturbüro die Frist zur Nacherfüllung und Nachbesserung des Bauantrags bis Ende Dezember 2020 nicht vollständig erfüllen können.

Für den Betrachtungszeitraum sind Investitionsaufwendungen für weitere planerische und vorbereitende Maßnahmen in Höhe von 1,21 Mio. € angefallen.

### **Sanierung/Modernisierung**

#### *Sanierung, Modernisierung und Aufstockung Ettligen-West:*

Im Geschäftsjahr wurden in den Gebäuden des dritten Bauabschnitts noch Restarbeiten durchgeführt bzw. bereits geleistete Arbeiten schlussabgerechnet. Die Neugestaltung der Freianlagen wurde begonnen. Bis zum Ende des Jahres konnten beispielsweise Hochbeete mit Sitzgelegenheiten für „Urban Gardening“ installiert werden. Für diese Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr insgesamt rund 349 T€ aktiviert.

Die nicht unerheblichen Kostensteigerungen zur ursprünglichen Kostenberechnung sind unverändert im Wesentlichen durch zu niedrig angesetzte Kostenberechnungen des Architekten sowie Kostensteigerungen auf Grund von vorab nicht absehbaren Modernisierungsleistungen, insbesondere in den Bädern, zu begründen. Auch die Aufstockung der drei Mehrfamilienhäuser war in der ersten, ursprünglichen Kostenberechnung nicht enthalten. Durch nachträgliche Optimierungen und Einsparungen in den Jahren 2016/2017 konnten die Steigerungen zum Teil abgemildert werden.

#### *Erweiterung Geschäftsstelle*

Die Ende 2019 begonnenen Arbeiten zur Erweiterung der Büro-Räumlichkeiten der Gesellschaft wurden Anfang des Berichtsjahres abgeschlossen. Die Neustrukturierung der räumlichen Situation konnte entsprechend zeitnah vollzogen werden. Für die Maßnahme sind noch Restkosten von rund 29 T€ angefallen. Für notwendige Anschaffungen (Möbiliar) sind zusätzlich etwa 53T€ aufgewendet worden.

#### *Dachdämmung Kanalstraße 5*

Im Geschäftsjahr wurde die energetische Sanierung des Daches weitgehend abgeschlossen. Es wurden hierfür rund 244 T€ aktiviert.

#### *Modernisierung Neuer Markt 9-11*

Für vorbereitende Maßnahmen der Modernisierung der HLS- und Elektro-Installation sowie der Erneuerung der Brandschutzklappen wurden im Geschäftsjahr rund 102 T€ investiert.

### **Instandhaltung**

Für laufende Instandsetzungsarbeiten und nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr rund 820 T€ aufgewendet. Wesentlich sind der Austausch der Fenster in der Fahrschule am Berliner Platz 2-4, verschiedene Sanierungsarbeiten (Eingangssituation Buchhandlung, Pflaster- und Stützensanierung) am Neuen Markt 9-11, sowie fünf Vollsanierungen in Wohnungen.

### **Unterbringung Obdachlose und Asylbewerber**

#### *Asylbewerber- und Obdachlosenunterbringung:*

Die Gesellschaft vermietet in der Pforzheimer Straße 112 a und b und im Lindenbergweg 16 insgesamt drei Wohnheime für Asylbewerber zur Anschluss-, sowie teilweise für Wohnungslose zur Obdachlosenunterbringung. Daneben vermietet die Gesellschaft weitere Objekte in der Neuwiesenrebenstraße 37, Rheinstraße 119, Rheinstraße 157, Bunsenstraße 2-4 und die Bulacher Straße 10 zur Anschlussunterbringung an die Stadt Ettligen.

Zum Zweck der Unterbringung von Obdachlosen werden Objekte in der Mittelbergstraße 44+44a, Rastatter Straße 10 und Rheinstraße 157 an die Stadt Ettligen vermietet. Eine teilweise Belegung mit Obdachlosen erfolgt in der Pforzheimer Straße 112 a und b (s. erster Absatz).

### **Fremdverwaltung**

Im Rahmen des mit der Stadt Ettligen abgeschlossenen Hausverwaltervertrages verwaltete die Gesellschaft für die Stadt Ettligen im Geschäftsjahr 57

Wohnungen und 16 Gewerbeeinheiten im kaufmännischen Bereich.

### **Betreuungstätigkeit**

Im Rahmen des Dienstleistungsvertrages über Hausmeister Tätigkeiten betreut die Gesellschaft im Berichtsjahr neun Anschlussunterkünfte für die Stadt Ettlingen.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit dem Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres trotz der durch die Corona-Pandemie entstandenen Unsicherheiten auf dem Vermietungsmarkt insgesamt zufrieden. Daneben konnten die laufenden, teils arbeitsintensiven Neubau- und Modernisierungsprojekte gut vorangebracht und erste Überlegungen für künftige Bauvorhaben angestellt werden.

### **III. Lage**

#### **Ertragslage**

Das im Vergleich zum Vorjahr geringere Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** resultiert im Wesentlichen aus einerseits zwar gestiegenen Erlösen aus der Vermietung (331 T€), welche überwiegend auf der ganzjährigen Auswirkung der im Vorjahr erfolgten Ankäufe zurückzuführen sind. Gegenläufig wirkten sich auf der anderen Seite im Wesentlichen die gestiegenen Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten (132 T€) Instandhaltungsaufwendungen (327 T€), Zinsaufwendungen (96 T€), Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen und Wertberichtigungen auf Forderungen (88 T€) aus.

Die **Betreuungstätigkeit** beinhaltet Honorare für die Fremdverwaltung, Hausmeisterdienstleistungen für Dritte und Vergütungen für Sanierungstätigkeit. Infolge einer vertraglichen Umstellung wird ein Teil der Hausmeisterkosten künftig im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung anstatt direkt mit dem Mieter abgerechnet. Hierin liegt auch der Rückgang der Erlöse aus diesem Bereich begründet (-71 T€)

Der **Kapitaldienst** erhöhte sich überwiegend durch gestiegene Avalprovisionen für bürgschaftsbesicherte Darlehen (43 T€).

Wesentliche Veränderung der **Übrigen Rechnung** im Vergleich zum Vorjahr ist der im Jahr 2019 ergebniswirksame Verkauf eines Bestandsobjekts (-155 T€) sowie der geringere Ertrag aus der Auflösung von Wertberichtigungen für Mietforderungen (-48 T€). Gegenläufig wirkte sich der höhere Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen aus (30 T€)

Der **Verwaltungsaufwand** verringerte sich im Wesentlichen durch die zwar einerseits durch Neueinstellungen bedingten höheren Personalkosten (+122 T€) aber andererseits den Wegfall von Abschlussgebühren für Bausparverträge im Berichtsjahr (-178 T€).

Anstatt des für 2020 geplanten **Jahresfehlbetrag** von ca. 48 T€ konnte erfreulicherweise ein Jahresüberschuss in Höhe von 14 T€ erwirtschaftet werden (+62 T€). Grund sind im Wesentlichen die im Vergleich zum Wirtschaftsplan deutlich höheren Erlöse (+431 T€) aus Mieten, abrechenbaren Betriebskosten und der Betreuungstätigkeit, der geringere Aufwand für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (+227 T€) sowie Zinsaufwendungen für Darlehen u.a. (+102 T€). Gegenläufig wirkten sich höhere, jedoch zum größten Teil abrechenbare Aufwendungen für Betriebskosten (-141 T€), durch geplante Neueinstellungen und tarifliche Erhöhungen gestiegene Personalaufwendungen (-56 T€), Abschreibungen auf Sachanlagevermögen (-171 T€), überwiegend durch coronabedingte Wertberichtigungen deutlich höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (-127 T€), die Ertragssteuern (-20 T€) sowie sonstige Erträge (-159 T€). Hier war ein nicht realisierter Verkauf eines Einzelobjekts mit einkalkuliert.

Die Ertragslage ist unter Berücksichtigung der außerordentlichen Einflüsse im Geschäftsjahr, insbesondere auch der Corona-Pandemie, als geordnet und insgesamt zufriedenstellend anzusehen.

## Ertragslage nach Unternehmenssparten

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.226,4	1.532,9	-306,5
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	162,5	233,3	-70,8
Kapitaldienst	-97,6	-54,4	-43,2
<b>Summe</b>	<b>1.291,3</b>	<b>1.711,8</b>	<b>-420,5</b>
Verwaltungskosten	-1.382,2	-1.416,8	34,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-90,9</b>	<b>295,0</b>	<b>-385,9</b>
Übrige Rechnung	125,6	304,0	-178,4
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	34,7	599,0	-564,3
Ertragssteuern	-20,5	-42,4	21,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>14,2</b>	<b>556,6</b>	<b>-542,4</b>

## Finanzlage

### a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 31,30 % (VJ 33,30 %). Die weitere Verschiebung nach unten lässt sich durch die investitionsbedingt erheblich gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, welche nicht im gleichen Maße durch Erhöhung des Eigenkapitals gedeckt werden konnten, erklären. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 0,07 % (VJ 2,96 %) leicht unter dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zum Eigenkapital beträgt 1,94 (VJ 1,73). Die Steigerung steht in engem Zusammenhang mit der Senkung der Eigenkapitalquote.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens zehn Jahre gesichert.

Kurzfristige Verbindlichkeiten werden innerhalb der durch die Kreditgeber gewährten Zahlungsfristen ausgeglichen.

Die Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten ist insbesondere auf die Neuaufnahme und den Abruf von bereits früher bewilligten Investitionsdarlehen für zwischenzeitlich fertiggestellte Baumaßnahmen in Ettligen-West, dem Neubau Festplatz und Oberweier sowie Planungskosten für das Feuerwehr-Areal zurückzuführen. Weitere Einflüsse sind der Anstieg der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen.

### b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen sind, wie im Bericht zum Geschäftsverlauf dargestellt, im Bereich der Sanierung und Modernisierung des eigenen Bestands und den Neubauvorhaben am Festplatz und in Oberweier erfolgt. Bei den Sanierungen und Modernisierungen standen die Verbesserung des energetischen Zustands, die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie Maßnahmen, die eine künftige Vermietung sicherstellen, im Vordergrund.

Durch gleichmäßige, kontinuierliche Investitionen sollen auch in den kommenden Jahren im Bereich der Abschreibungen wesentliche Schwankungen vermieden werden. Es wird jedoch durch die Vielzahl an geplanten Neubauprojekten in den nächsten Jahren immer wieder zu entsprechenden, sprunghaften, Erhöhungen kommen.

Für das Jahr 2021 werden aus laufenden Investitionsmaßnahmen noch Restkosten in Höhe von etwa 13,8 Mio. € (VJ 11,90 Mio. €) erwartet.

### c) Liquidität

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft wird anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2020 T€	2019 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>14,2</b>	<b>556,6</b>
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.073,5	1.014,1
Zunahme langfristiger Rückstellungen	1,0	23,4
Abschreibungen Mietforderungen	115,4	71,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0,0	0,0
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-330,0	-150,0
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	31,4	105,0
Gewinn/Verlust aus Gegenständen des AV	0,0	154,9
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-396,3	-66,2
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	65,3	648,9
Saldo zahlungsunwirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	441,8	318,0
Ertragssteueraufwand	20,5	42,4
Ertragssteuerzahlung	-97,1	0,0
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,5	0,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>940,2</b>	<b>2.718,6</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-14,4	-10,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6,8	-118,5
Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-8.227,7	-12.370,7
Erhaltene Zinsen	6,4	-0,3
Abgesetzter Tilgungszuschuss	330,0	150,0
Erträge aus anderen Finanzanlagen	-0,5	-0,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.899,4</b>	<b>-12.350,0</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	10.299,6	12.076,3
Planmäßige Tilgungen	-918,1	-809,2
Außerplanmäßige Tilgungen	-3.213,0	-150,0
Gezahlte Zinsen	-448,2	-317,7
Einzahlung Gesellschafter	1.000,0	1.000,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-87,4	-47,5
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.632,9</b>	<b>11.751,9</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-326,3</b>	<b>2.120,3</b>
+ Finanzmittelfonds am 31.12. des Vorjahres	4.749,1	2.628,8
<b>= Finanzmittelfonds am Ende des Jahres</b>	<b>4.422,8</b>	<b>4.749,1</b>

Die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cash-flow der laufenden Geschäftstätigkeit bezahlt werden. Die Liquiditätslage ist zufriedenstellend. Kurzfristiger Kapitalbedarf kann, über den mit der Stadt Ettlingen geschlossenen Rahmenvertrag über die Aufnahme kurzfristiger Darlehen, in Verbindung mit dem Wirtschaftsplan für das folgende Geschäftsjahr gedeckt werden.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gewährleistet. Die Finanzlage ist geordnet. Die Finanzierung der geplanten Investitionen für das Jahr

2021 ist grundsätzlich sichergestellt. Es wird angestrebt, einen Kreditrahmen für die Vorfinanzierung kommender Investitionsprojekte einzurichten. Dieser soll die Zeit zwischen der Planung und dem Einreichen der Baugenehmigung, welche Grundlage für die abschließende Projektfinanzierung ist, überbrücken und so die Liquidität des Unternehmens für die laufende Geschäftstätigkeit entlasten.

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet.

## Vermögenslage

Die Vermögenslage wird anhand der folgenden Strukturbilanz dargestellt:

<b>Vermögensstruktur</b>	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Veränderung
	T€		T€		T€
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	57.167,2	90,4	50.335,2	89,3	6.832,0
Finanzanlagen	22,9	0,0	22,9	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
unfertige Leistungen	1.183,7	1,9	1.026,4	1,8	157,3
Flüssige Mittel	4.706,4	7,4	4.945,5	8,8	-239,1
Übriges Umlaufvermögen	148,7	0,2	80,4	0,1	68,3
Rechnungsabgrenzungsposten	55,3	0,1	0,0	0,0	55,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>63.284,2</b>	<b>100,0</b>	<b>56.410,4</b>	<b>100,0</b>	<b>6.873,8</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	<b>19.811,0</b>	<b>31,3</b>	<b>18.796,8</b>	<b>33,3</b>	<b>1.014,2</b>
<b>Rückstellungen</b>					
Pensionsrückstellungen	520,2	0,8	519,2	0,9	1,0
übrige Rückstellungen	364,0	0,6	409,3	0,7	-45,3
<b>Verbindlichkeiten</b>					
gegenüber Kreditinstituten	38.450,8	60,8	32.611,5	57,9	5.839,3
erhaltene Anzahlungen	1.486,5	2,3	1.137,4	2,0	349,1
Übrige Verbindlichkeiten	2.651,7	4,2	2.936,2	5,2	-284,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>63.284,2</b>	<b>100,0</b>	<b>56.410,4</b>	<b>100,0</b>	<b>6.873,8</b>

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Investitionen um 7.912 T€ für Sanierungsmaßnahmen in Ettlingen-West, Neubauten, Zugängen bei Betriebs- und Geschäftsausstattung und immateriellen Vermögensgegenstände. Gegenläufig wirkten sich die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1.073,5 T€ aus.

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten, denen Abschlagszahlungen in angemessener Höhe gegenüberstehen.

Für die Entwicklung der **flüssigen Mittel** wird auf die Kapitalflussrechnung verwiesen. Im Wesentlichen sind der Abruf von Fremdmitteln, welcher geringer war als die getätigten Investitionen, ursächlich für die Abnahme im Vergleich zum Vorjahr.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss und der erfolgten Einlagen des Gesellschafters in die Kapitalrücklage in Form einer Bareinlage. Sein Anteil an der Gesamtfinanzierung reduzierte sich durch die gestiegene Verschuldung geringfügig auf 31,30 % (VJ 33,30 %).

Die **Rückstellungen** nahmen insbesondere durch den Wegfall der Steuerrückstellung ab. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Pensionsrückstellung aus.

Die Zunahme der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ist maßgeblich in der Investitionstätigkeit der Gesellschaft begründet.

Die **erhaltenen Anzahlungen** haben sich im Wesentlichen durch die ganzjährige Auswirkung der Neu-Zugänge im Anlagevermögen aus dem Vorjahr erhöht.

Die **übrigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen zwei Darlehen der Gesellschafterin (1.160,0 T€), treuhänderisch verwaltete Bankkonten (512,4 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (662,5 T€).

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist insgesamt geordnet.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage auf Grund der Stärkung des Eigenkapitals durch den Gesellschafter und der insgesamt trotz pandemiebedingter Unsicherheiten verbesserten Ertragslage im Geschäftsjahr positiv.

#### IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2020	2019
Leerstandsquote	2,41 %	2,64 %
Instandhaltung je m <sup>2</sup>	21,06 €	12,67 €
Ø-Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,76 €	7,43 €

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen dem Unternehmen zur Unternehmenssteuerung:

##### *Leerstandsquote*

Die Leerstandsquote zeigt den prozentualen Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtbestand. Die Quote ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Vier Wohnungen werden zum Jahresbeginn, zwei im ersten Halbjahr 2021 vermietet. Vier Wohnungen werden einer Sanierung unterzogen. Eine Einheit wird temporär auf Grund der aktuellen Lage als Ausweichbüro für einen Teil der Mitarbeiter der Gesellschaft zur Verfügung gestellt.

##### *Instandhaltung je m<sup>2</sup>*

Die Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> sollen zeigen, wie viel Aufwand die Gesellschaft betreiben muss, um die Substanz der bewirtschafteten Objekte nachhaltig zu erhalten. Der deutliche Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist unter anderem dadurch bedingt, dass im Vorjahr zurückgestellte Maßnahmen, bspw. Wohnungssanierungen oder die Stützen- und Pflastersanierung am Neuen Markt 9-11, durchgeführt werden konnten. Durch vermehrten Einsatz eigenen Personals für Kleinreparaturen können auf lange Sicht Kosten für Fremdleistungen eingespart werden. Zudem wirkt sich dies auch positiv auf das Verhältnis zwischen der Mieterschaft zur Gesellschaft aus.

### *Durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> vermieteter Wohnfläche*

Diese Zahl zeigt den Preis pro m<sup>2</sup> für den Wohnungsbestand inklusive Wohnheime der Gesellschaft im Berichtsjahr und stellt das Preisniveau für das Kerngeschäft der Wohnraum-Vermietung dar. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen durch allgemeine Anpassungen bei Neuvermietungen und der ganzjährigen Auswirkungen der zusätzlich vermieteten Einheiten im Rahmen der Bestandserweiterung begründet.

## **C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht**

### **I. Prognose**

#### *Regionale Wirtschaft*

Bezugnehmend auf den Konjunkturbericht der IHK Region Karlsruhe zum Jahresbeginn 2021 sieht die regionale Wirtschaft auf Grund diverser Herausforderungen, insbesondere der Corona-Pandemie, eher verhalten auf das Jahr 2020 was die Geschäftserwartungen angeht. Trotz der per Saldo voraussichtlich leicht sinkenden Beschäftigungsabsichten wird ein nach wie vor großer Bedarf an Wohnraum, auch in Ettlingen, erwartet. Dies zeigt sich unter anderem bei der großen Anzahl von Interessensbekundungen an den voraussichtlich im Herbst 2021 bezugsfertigen Neubauvorhaben der Gesellschaft. Zudem zeichnet sich nach wie vor eine Entwicklung hin zu mehr Haushalten an sich, insbesondere zu Einpersonenhaushalten ab. Dies lässt ebenfalls den Schluss zu, dass der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum weiterhin steigen wird. Inwieweit sich die erhöhte Homeofficequote auf einen Mehrbedarf an Wohnfläche auswirkt, bleibt abzuwarten.

#### *Finanzwirtschaft*

Im Berichtsjahr hat sich gezeigt, dass die Zinssätze für langfristige Finanzierungen weiterhin nur moderat ansteigen. Dieser Trend wird sich aller Wahrscheinlichkeit auch im Jahr 2021 fortsetzen. Es ist aber zu beachten, dass der Zinsmarkt ständig marktbedingten Schwankungen unterliegt.

#### *Sanierung/Modernisierung/Instandhaltung/Neubau*

Das Sanierungs- und Modernisierungsprojekt in Ettlingen-West wird im Frühjahr 2021 mit der Fertigstellung der Neugestaltung der Außenanlagen zum Abschluss gebracht. Zudem ist angedacht, im Rahmen der Neubaumaßnahme auf dem ehemaligen Feuerwehrareal das angrenzende Gebäude, Hotel Sonne, einer Kernsanierung zu unterziehen. Hierfür werden 2021 voraussichtlich die notwendigen Planungen ausgeführt.

Für das Jahr 2021 plant die Gesellschaft Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von rund 1,19 Mio. €. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwartenden, ungeplanten Instandhaltungsaufwendungen. Um dem entgegenzusteuern werden quartalsweise Soll/Ist-Vergleiche durchgeführt und analysiert.

Die Arbeiten für die Neubauten am Festplatz und in Ettlingen-Oberweier werden im kommenden Jahr weiter fortgesetzt. Mit der Fertigstellung wird für beide Projekte im Herbst 2021 gerechnet. Zudem werden die Planungen für die Neubebauung des ehemaligen Feuerwehr-Areals weiter vorangetrieben. Auf Grund der im Geschäftsverlauf beschriebenen Problematik mit dem ehemaligen Planungsbüro verzögert sich der Baubeginn. Es sind dazu noch weitere Neubauprojekte in Planung. Voraussichtlich werden 2021 vorbereitende Maßnahmen für drei Mehrfamilienhäuser in den Ortsteilen Oberweier, Schluttenbach und Bruchhausen mit teilweiser oder vollständiger Mietpreisbindung sowie die Überplanung des Areals des ehemaligen Hotel Holder beginnen.

Die *Leerstandsquote* wird im Jahr 2021 zwischen 2,50 % und 3,60 % erwartet.

Die *Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> vermieteter Fläche* wird sich im Jahr 2021 voraussichtlich zwischen 25 € und 30 € bewegen.

Die *durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche* wird sich im Jahr 2021 voraussichtlich zwischen 7,30 € und 7,60 € bewegen.

Ausgehend vom Wirtschaftsplan geht die Gesellschaft insgesamt für das Geschäftsjahr 2021 von einem im Vergleich zum Vorjahr deutlich höheren Jahresfehlbetrag von ca. -616 T€ aus.

## **II. Risikobericht**

### *Corona-Pandemie*

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ist nicht absehbar, wie lange diese Situation anhalten wird. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es dazu noch schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Mietausfälle wurden im Verlauf der Pandemie schließungsbedingt überwiegend bei gewerblichen Mietern verzeichnet. Ein Teil der Forderungen wurde gestundet und mit entsprechenden Rückzahlungsvereinbarungen gesichert. Diese Rückzahlungen wurden bis zum Ablauf des Berichtszeitraums überwiegend eingehalten. Durch die nach wie vor anhaltenden Einschränkungen und dem nicht absehbaren Ende derer, ist jedoch weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind, neben einem möglichen, deutlichen Anstieg von Mietausfällen durch Zahlungsverzug und/oder einer insbesondere durch Zahlungsunfähigkeit höheren Anzahl an leerstehenden gewerblichen Einheiten, welche bei der Gesellschaft einen nicht unerheblichen Anteil der Miet- und Pachteinnahmen darstellen, Risiken aus der zeitlichen Verschiebung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von erheblichen Kostensteigerungen im Vergleich zur künftigen Erwartung und einer deutlichen zeitlichen Verzögerung von geplanten Einnahmen.

### *Baukosten/baurechtliche Anforderungen*

Durch die nach wie vor gute wirtschaftliche Situation auf dem Bausektor könnten sich die bereits in Umsetzung befindlichen Neubauprojekte „Generationenpark Festplatz“, das Projekt in Oberweier wie auch die sich in Planung befindliche Bebauung auf

dem ehemaligen Feuerwehr-Areal deutlich verteuern. Dies gilt analog für alle weiteren geplanten Neubauprojekte der Gesellschaft. Eine genaue Einschätzung kann aber erst mit Fortschreiten der jeweiligen Planungen und dem dadurch konkretisierten zeitlichen Ablauf dieser Projekte vorgenommen werden. Die Gesellschaft versucht, insbesondere durch zeitliche Streckung bzw. zielgerichtet platzierte Ausschreibungen, das Risiko zu minimieren. Die Kosten aller weiteren laufenden Projekte werden regelmäßig anhand eines dafür eingerichteten Kostencontrollings überwacht. Informationen über den aktuellen Stand der Maßnahmen werden periodisch an den Aufsichtsrat weitergegeben. Ein weiteres, unter Umständen erhebliches Risiko einer Kostensteigerung im Baubereich stellen die in der Vergangenheit deutlich gestiegenen Anforderungen durch die verschärften Regelungen u.a. der EnEV und des Baurechts dar. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Anforderungen auch in Zukunft weiter steigen werden, da der Gesetzgeber versucht, die Energiewende unter anderem auch über den Bausektor abzubilden.

### *Finanzierung*

Trotz nach wie vor niedriger Kapitalzinsen ist eine deutliche Steigerung nicht auszuschließen. Eine leichte Bewegung nach oben hat im langfristigen Bereich bereits stattgefunden. Diese könnte je nach Höhe mittel- bis langfristig ein erhebliches Risiko für die erwarteten Aufwendungen des Kapitaldienstes darstellen. Hierbei spielt in der Regel auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eine nicht unerhebliche Rolle. Die Gesellschaft versucht daher, investive Maßnahmen mit längeren Zinsbindungsfristen von im Allgemeinen 10 bis 30 Jahren abzusichern.

### *Leerstand*

Ein zusätzliches, branchenbedingtes Risiko stellen ungewollt langfristig leerstehende Wohnungen und Gewerbeeinheiten dar. Dadurch könnte sich die erwartete Leerstandsquote, wahrscheinlich aber eher geringfügig, noch erhöhen. Als Instrument dagegen wird der Leerstand im Wesentlichen durch zeitnahe Weitervermietung insbesondere von frei gewordenem Wohnraum aus beendeten Mietverhältnissen, auch im Hinblick auf notwendige Sanierungs- und

Modernisierungsmaßnahmen, optimiert. Eine Überprüfung der leerstehenden Einheiten findet regelmäßig statt.

#### *Mietausfälle*

Um das Mietausfallrisiko so gering wie möglich zu halten, wird bei der Auswahl der Mieter eine Abfrage über die Schufa-Datenbank bzw. Creditreform vorgenommen. Weiter verfolgt die Stadtbau zeitnah offene Posten säumiger Mietzahler und überprüft den kompletten Forderungsbestand in periodischen Abständen auf mögliche beizutreibende Beträge. Zahlungs- und Räumungsklagen werden zudem weitgehend in Eigenregie durchgeführt, um Rechtsberatungskosten einzusparen. Ebenso werden Forderungen aus laufenden Mietverhältnissen, bei denen der Erfolg der Beitreibung durch die Gesellschaft ausbleibt an Creditreform zur Inkassobearbeitung abgegeben. Zum Bilanzstichtag werden Forderungen nach Einschätzung der Zahlungswahrscheinlichkeit wertberichtigt bzw. abgeschrieben, um ein möglichst realistisches Bild der bestehenden Forderungen zu vermitteln. Negativ auf das Ausfallrisiko wirkt sich die Zahl der Insolvenzanmeldungen aus. Die Forderungen werden, soweit sie berechtigt sind, im Insolvenzverfahren angemeldet. Die Wahrscheinlichkeit von Zahlungen während der Wohlverhaltensperiode bis zur Restschuldbefreiung ist in der Regel aber eher gering. Dies wird sich künftig aller Wahrscheinlichkeit, falls überhaupt, nur geringfügig verbessern.

#### *Auswirkungen auf die Prognose*

Die vorstehend geschilderten Risiken wirken sich insgesamt eher mittel- bis langfristig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus. Daher erwarten wir aufgrund der geschilderten Risiken – sofern diese im Prognosezeitraum wirksam werden – nur moderate Verschlechterungen des prognostizierten Ergebnisses.

#### *Bestandsgefährdende Risiken*

Entwicklungs- oder bestandsgefährdende Risiken bestehen aus Sicht der Gesellschaft Stand heute nicht.

### **III. Chancenbericht**

#### *Vermietung*

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt im Stadtgebiet Ettlingen nach wie vor groß. Bislang können vermietbare Wohnungen bei Mieterwechseln nachfragebedingt in der Regel ohne nennenswerte Leerstandszeiten neu belegt werden. Längere Zeit leerstehende Wohnungen sind in der Regel durch notwendige, teils umfangreiche Sanierungsmaßnahmen begründet. Dadurch erwartet man mittelfristig einen leichten Rückgang der Leerstandsquote.

Die Gesellschaft versucht durch regelmäßige Mieterhöhungsrunden im gesetzlichen Rahmen sowie bei Neuvermietungen die Mieten an das ortsübliche Niveau anzupassen. Dabei wird jedoch stets der soziale Auftrag im Auge behalten. Bei Neubauten wird der Mietzins ebenso unter Abwägung sozialer und wirtschaftlicher Interessen festgelegt. Hierdurch kann die Gesellschaft die Ertragslage unter Umständen deutlich verbessern.

#### *Dienstleistungen*

Durch die Übernahme weiterer Objekte in die Hausmeisterbetreuung für die Stadt Ettlingen kann die Gesellschaft ihre Ertragssituation leicht verbessern. Man muss hierbei jedoch berücksichtigen, dass sich diese in dieser Hinsicht jederzeit, unter Umständen auch erheblich, verschlechtern kann, wenn die Betreuungsleistung seitens der Stadt nicht mehr benötigt wird.

Daneben geht die Gesellschaft durch eine geplante Durchführung von Arbeiten, insbesondere in den Bereichen Grünpflege, Hausreinigung und Winterdienst in Eigenregie davon aus, dass eine deutlich höhere Bindung der Mieterschaft und daraus folgend eine geringere Fluktuation resultieren wird.

#### *Energetische Modernisierung/Aufstockung*

Durch die kontinuierlich durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen sowie der Nach-

verdichtung durch Aufstockungen kann die Gesellschaft auf die deutlich wachsende Nachfrage nach modernen Wohnungen reagieren.

#### *Mögliche Auswirkungen auf die Prognose*

Die vorstehend geschilderten Chancen wirken sich insgesamt eher mittel- bis langfristig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus. Daher erwarten wir aufgrund der geschilderten Chancen – sofern diese im Prognosezeitraum wirksam werden – nur geringe Verbesserungen des prognostizierten Ergebnisses.

#### **IV. Gesamtaussage**

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein erheblich steigendes Risiko aus im Vergleich zu den voraussichtlich deutlich steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht in gleichem Maße steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt, sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

#### **D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

##### *Aktive Finanzinstrumente*

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

##### *Passive Finanzinstrumente*

Auf der Passivseite sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten maßgeblich. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt zwi-

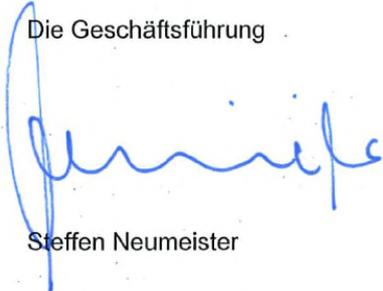
schen fünf und dreißig Jahren. Die Gesellschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung aus. Die Sicherstellung erfolgt in der Regel durch Kommunalbürgschaft und Grundschuldeinträge.

##### *Derivate*

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos eines mit variablem Zinssatz abgeschlossenen Darlehens mit Restschuld zum 31. Dezember 2020 von 3,35 Mio. € wurde eine CAP-Vereinbarung getroffen. Darüber hinaus werden keine derivaten Finanzinstrumente eingesetzt.

Ettlingen, 24. März 2021

Die Geschäftsführung



Steffen Neumeister

## **Bericht des Aufsichtsrats**



# Bericht des Aufsichtsrates

der Stadtbau Ettlingen GmbH  
für das Geschäftsjahr 2020

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung laufend überwacht und die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Aufsichtsrat war in alle grundlegenden Entscheidungen eingebunden. Er hat sich von der Geschäftsführung regelmäßig, zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der künftigen Geschäftsführung und Unternehmensplanung, über die Entwicklung und Lage der Gesellschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle schriftlich und mündlich unterrichten lassen.

Im Berichtszeitraum hat der Aufsichtsrat drei Sitzungen im Beisein der Geschäftsführung abgehalten. Die Sitzungen fanden zu folgenden Terminen statt:

- 23. Juni 2020
- 22. September 2020
- 24. November 2020

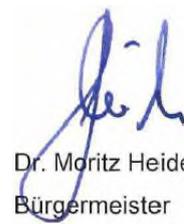
Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 mit Anhang und Lagebericht ist von dem durch den Aufsichtsrat bestellten Abschlussprüfer, vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., geprüft und als mit den gesetzlichen Vorschriften sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden worden.

Der Abschlussprüfer hat auch die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz wahrgenommen.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Prüfungsbericht des vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat von dem Ergebnis der Prüfung Kenntnis genommen. Er hat den vorgelegten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Ergebnisverwendungsvorschlag geprüft und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie bei der Geschäftsführung für ihren Einsatz und ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2020.

Ettlingen, den 22. Juni 2021  
Der Aufsichtsratsvorsitzende



Dr. Moritz Heidecker  
Bürgermeister



## **Jahresabschluss**

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE	2020 €	2020 €	2019 €	Veränderung €
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		17.101,00	8.113,00	8.988,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.333.735,69		32.949.427,25	-615.691,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.156.254,51		6.351.829,89	-195.575,38
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.753.940,74		3.934.506,86	-180.566,12
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	180.769,00		94.233,00	86.536,00
7. Anlagen im Bau	13.093.568,64		6.003.612,64	7.089.956,00
8. Bauvorbereitungskosten	<u>1.631.789,17</u>	57.150.057,75	993.476,22	638.312,95
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Andere Finanzanlagen		22.900,00	22.900,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		<b>57.190.058,75</b>	<b>50.358.098,86</b>	<b>6.831.959,89</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen		1.183.752,68	1.026.429,51	157.323,17
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	76.299,64		28.360,06	47.939,58
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>72.388,10</u>	148.687,74	52.070,45	20.317,65
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.422.778,35		4.749.123,96	-326.345,61
2. Bausparguthaben	<u>283.659,19</u>	4.706.437,54	196.334,15	87.325,04
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		55.285,62	0,00	0,00
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>63.284.222,33</b>	<b>56.410.416,99</b>	<b>6.873.805,34</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

<b>PASSIVSEITE</b>	2020 €	2020 €	2019 €	Veränderung €
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital		9.582.500,00	9.582.500,00	0,00
II. Kapitalrücklage		9.871.354,78	8.871.354,78	1.000.000,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
1. Andere Gewinnrücklagen		287.375,00	287.375,00	0,00
<b>IV. Bilanzverlust</b>				
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-55.546,70		501.022,38	556.569,08
2. Jahresüberschuss	14.231,45	-69.778,15	556.569,08	-542.337,63
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>19.811.007,93</b>	<b>18.796.776,48</b>	<b>1.014.231,45</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	520.204,00		519.194,00	1.010,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		80.470,00	-80.470,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>364.090,00</u>	884.294,00	328.840,00	35.250,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.450.777,47		32.611.509,98	5.839.267,49
2. Erhaltene Anzahlungen	1.486.516,44		1.137.408,65	349.107,79
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.941,64		12.978,03	-4.036,39
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	662.527,78		1.322.877,45	-660.349,67
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.842.460,13		1.446.674,88	395.785,25
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>80.426,97</u>	42.531.650,43	101.412,45	-20.985,48
davon aus Steuern	80.426,97 €			
Vorjahr	101.412,45 €			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		19.319,97	17.745,07	1.574,90
<b>E. Passive latente Steuern</b>		37.950,00	34.530,00	3.420,00
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>63.284.222,33</b>	<b>56.410.416,99</b>	<b>6.873.805,34</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

	2020 €	2020 €	2019 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.737.783,98		4.406.415,01
b) aus Betreuungstätigkeit	162.481,43		233.306,38
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	4.900.265,41	0,00
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		157.323,17	142.850,59
3. Sonstige betriebliche Erträge		125.580,60	304.027,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.088.107,44	1.627.420,30
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>3.095.061,74</b>	<b>3.459.179,01</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	834.042,38		738.029,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>215.756,65</u>	1.049.799,03	189.981,25
davon für Altersversorgung			
56.264,10 €			
Vorjahr 45.864,50 €			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.073.522,73	1.013.877,21
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		402.861,55	525.608,06
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	494,00		498,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>-6.385,58</u>	-5.891,58	385,58
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		465.262,96	333.225,30
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>20.453,80</u>	42.420,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		77.270,09	616.921,38
14. Sonstige Steuern		63.038,64	60.352,30
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>14.231,45</b>	<b>556.569,08</b>

# Anhang

zum Jahresabschluss  
für das Geschäftsjahr 2020

der Stadtbau Ettlingen GmbH mit Sitz in Ettlingen, eingetragen beim Handelsregister Mannheim unter der Nummer HRB 360231

## 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 gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Von der Schutzklausel des § 286 Absatz 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Folgende lineare Abschreibungssätze werden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	33,30%
Wohngebäude	2,00% - 5,00%
Außenanlagen	5,26% bzw. 10,00%
Geschäftsbauten	2,50% bzw. 4,00%
Bauten auf fremden Grundstücken	4,00% bis 5,00%

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 7,00% bis 33,33%

Erbbaurechte werden über die Laufzeit von 75 Jahren abgeschrieben.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird eine Restnutzungsdauer zwischen 30 und 40 Jahren festgesetzt. Bei aufgestockten und modernisierten Gebäuden wird die Abschreibung auf eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren festgesetzt.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter (AK zwischen 250,00 € und 1.000,00 € netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20% abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen

Bei den Forderungen werden erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen berücksichtigt.

### Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß Sachverständigenurteilen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Es wird ein Rentensteigerungssatz von 2,00 % unterstellt. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank er-

mittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre zum Dezember 2020 von 2,30 % (Stand Dezember 2019 2,71 %, Restlaufzeit 15 Jahre).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem Zehn-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem Sieben-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 36.634,00 (Vorjahr: 39.367,00 €). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

### Verbindlichkeiten

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 1.183.752,68 € (Vorjahr 1.026.429,51 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten und eigene Hausmeisterleistungen enthalten.

2. Entwicklung des Anlagevermögens  
(siehe Folgeseite)

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

Abbruchkosten	65.000,00 €
Urlaub	187.000,00 €
Betriebskosten	79.700,00 €

4. Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestehen nicht.

5. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen:

#### Forderungen

Mitzugehörigkeit zu:	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	2.057,71 €	10.419,76 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38.449,44 €	73.844,42 €

Sonstige Vermögensgegenstände	53.374,00 €	0,00 €
-------------------------------	-------------	--------

#### Verbindlichkeiten

Ausweis :	Gesamt	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr
Unverzinsl. Darlehen	1.160.000,00 € (1.170.000,00 €)	10.000,00 € (10.000,00 €)	1.150.000,00 € (1.160.000,00 €)
Verb. aus Vermietung	85.547,61 € (793,40 €)	85.547,61 € (793,40 €)	
Verb. aus Lief.+Leist.	148.502,96 € (74.576,89 €)	148.502,96 € (74.576,89 €)	
Verb. aus Betreuung	512.438,87 € (285.568,77 €)	512.438,87 € (285.568,77 €)	

*Hinweis: Werte in Klammer sind Vorjahreswerte!*

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in der Bilanz saldiert dargestellt.

6. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten  
(siehe Folgeseite)

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2019 €	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2020 €	Buchwert zum 31.12.2019 €	Buchwert zum 31.12.2020 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	70.820,98	14.370,72	0,00	0,00	85.191,70	62.707,98	5.382,72	0,00	0,00	0,00	68.090,70	8.113,00	17.101,00
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.701.511,20	88.986,70	0,00	0,00	39.790.497,90	6.752.083,95	704.678,26	0,00	0,00	0,00	7.456.762,21	32.949.427,25	32.333.735,69
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.163.479,83	133.818,56	4.870,00	0,00	14.292.428,39	7.811.649,94	324.523,94	0,00	0,00	0,00	8.136.173,88	6.351.829,89	6.156.254,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.934.506,86	154.932,42	957,77	-334.540,77	3.753.940,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.934.506,86	3.753.940,74
Bauten auf fremden Grundstücken	1.497.894,21	0,00	0,00	0,00	1.497.894,21	1.497.894,21	0,00	0,00	0,00	0,00	1.497.894,21	0,00	0,00
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
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	191.207,45	126.339,81	12.993,58	0,00	304.553,68	96.974,45	38.937,81	12.127,58	0,00	0,00	123.784,68	94.233,00	180.769,00
Anlagen im Bau	6.003.612,64	6.334.391,97	0,00	755.564,03	13.093.568,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.003.612,64	13.093.568,64
Bauvorbereitungskosten	993.476,22	1.059.336,21	0,00	-421.023,26	1.631.789,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	993.476,22	1.631.789,17
<b>Summe Sachanlagen</b>	66.485.688,41	7.897.805,67	18.821,35	0,00	74.364.672,73	16.158.602,55	1.068.140,01	12.127,58	0,00	0,00	17.214.614,98	50.327.085,86	57.150.057,75
<b>Finanzanlagen</b>													
Andere Finanzanlagen	22.900,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00	22.900,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	22.900,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00	22.900,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>66.579.409,39</b>	<b>7.912.176,39</b>	<b>18.821,35</b>	<b>0,00</b>	<b>74.472.764,43</b>	<b>16.221.310,53</b>	<b>1.073.522,73</b>	<b>12.127,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.282.705,68</b>	<b>50.358.098,86</b>	<b>57.190.058,75</b>

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

	Insgesamt €	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit		gesichert		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.450.777,47 32.611.509,98	1.016.296,64 1.548.380,60	13.432.835,03 13.168.777,73	24.001.645,80 17.894.351,65	23.782.008,33 24.048.041,46	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.486.516,44 1.137.408,65	1.486.516,44 1.137.408,65				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.941,64 12.978,03	8.941,64 12.978,03				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	662.527,78 1.322.877,45	662.527,78 1.322.877,45				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.842.460,13 1.446.674,88	692.460,13 286.674,88	390.000,00 390.000,00	760.000,00 770.000,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	80.426,97 101.412,45	80.426,97 101.412,45				
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>42.531.650,43</b>	<b>3.947.169,60</b>	<b>13.822.835,03</b>	<b>24.761.645,80</b>	<b>23.782.008,33</b>	
<i>Gesamtbetrag Vorjahr:</i>	<i>36.632.861,44</i>	<i>4.409.732,06</i>	<i>13.558.777,73</i>	<i>18.664.351,65</i>	<i>24.048.041,46</i>	

Hinweise: kursiv angedruckte Werte sind Vorjahreswerte; GPR = Grundpfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	13.639,00 €	15.124,00 €

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert- folgende wesentlichen periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen enthalten:

### Sonstige betriebliche Erträge:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	34,00 €	154.927,64 €
Auflösung Rückstellungen	31.530,86 €	1.065,36 €

### Sonstige betriebliche Aufwendungen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Abschreibung auf Mietforderungen:	115.427,12 €	71.021,67 €
Zuweisung Pensions- und Beihilferückstellung	19.829,58 €	39.440,46 €
Abschlussgebühren Bau-sparverträge	0,00 €	118.500,00 €

Das Honorar für die Abschlussprüfung 2020 beträgt netto 15,0 T€.

## D. Sonstige Angaben

1. Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen.

### Aktive Steuerlatenzen:

- a) Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt teilweise über denen der Handelsbilanz, da in der Handelsbilanz vorgenommene außerordentliche Abschreibungen in Vorjahren, steuerrechtlich keine Berücksichtigung fanden.

- b) Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

### Passive Steuerlatenzen:

- c) Aus der Übertragung von Abschreibungen nach § 6b EStG liegen die Ansätze in der Steuerbilanz unter denen in der Handelsbilanz.

Bei der Gewerbesteuer überwiegen die passiven Latenzen.

Die Bildung der passiven latenten Steuern erfolgte mit einem Steuersatz von 12,80 % (Hebesatz 365 %) entwickelten sich wie folgt:

Stand 01.01.2020:	34.530,00 €
Verbrauch:	3.420,00 €
Stand 31.12.2020:	37.950,00 €

Der Verbrauch der passiven latenten Steuern ist unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag als Ertrag ausgewiesen.

2. Bei einem Darlehen über 3,35 Mio. € erfolgt die Sicherung durch ein Cap mit einem vereinbarten Höchstzinssatz von 1,60 %. Der Zinssatz richtet sich am 6 Monats EURIBOR aus. Die angefallene Cap-Prämie wird bis zum 31.12.2024 linear abgeschrieben.
3. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verpflichtungen aus laufender Bautätigkeit	13.800.000,00 €	11.900.000,00 €

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	6	0
Technische Mitarbeiter	3	0
Hausmeister	4	1
	<hr/> <b>13</b>	<hr/> <b>1</b>

Außerdem sind ein Auszubildender und zwei geringfügig Beschäftigte angestellt.

5. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats:

1.140,00 €

6. Mitglieder der Geschäftsführung:

Steffen Neumeister

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Heidecker, Moritz	Bürgermeister	Aufsichtsratsvorsitzender
Arnold, Johannes*	Oberbürgermeister	stellvertretender Vorsitzender
Steinmann, Sonja	Rechtsanwältin	
Kölper, Sibylle	Kfm. Angestellte	
Stauch, Christa	Pensionärin	
Führinger, Elisabeth	Lehrerin a.D.	
Becker-Binder, Christa	Realschuldirektorin a.D.	
Obreiter, Jannik	Bauingenieur	
Dr. Schneider, Jörg	Arzt	

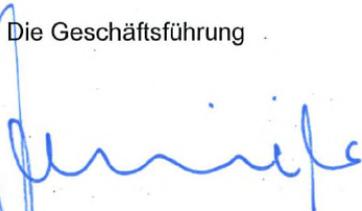
\*stellvertretendes Aufsichtsratsmitglied

#### E. Weitere Angaben

1. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 69.778,15 € auf neue Rechnung vorzutragen.
2. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

Ettlingen, den 24. März 2021

Die Geschäftsführung



Steffen Neumeister

## **Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**



## Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr der Stadtbau Ettlingen GmbH, Ettlingen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"An die Stadtbau Ettlingen GmbH, Ettlingen:

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtbau Ettlingen GmbH, Ettlingen, - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadtbau Ettlingen GmbH, Ettlingen, für das Geschäftsjahr 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht dienen.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und des Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine we-

sentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystemen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrund-

satzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben an den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigen-

ständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 23. April 2021

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

gez. Dux  
Wirtschaftsprüfer

## **Bilanzkennzahlen**



## Kennzahlen 2020

### Rentabilitätskennzahlen

	Berechnung	€ lfd. Jahr	€ Vorjahr	% lfd. Jahr	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	479.494	889.794	<b>0,76</b>	1,58
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	63.284.222	56.410.417		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	14.231	556.569	<b>0,07</b>	2,96
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	19.811.008	18.796.776		
Return on Investment	Jahresüberschuss	14.231	556.569	<b>0,02</b>	0,99
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	63.284.222	56.410.417		

### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlagenintensität	Anlagevermögen	57.190.059	50.358.099	<b>90,37</b>	89,27
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	63.284.222	56.410.417		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	57.150.058	50.327.086	<b>90,31</b>	89,22
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	63.284.222	56.410.417		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	6.038.878	6.052.318	<b>9,54</b>	10,73
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	63.284.222	56.410.417		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	38.427.399	32.588.932	<b>193,97</b>	173,38
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	19.811.008	18.796.776		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	38.427.399	32.588.932	<b>60,72</b>	57,77
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	63.284.222	56.410.417		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	58.758.611	51.904.902	<b>102,74</b>	103,07
	Anlagevermögen	57.190.059	50.358.099		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	58.758.611	51.904.902	<b>102,81</b>	103,14
	Sachanlagevermögen	57.150.058	50.327.086		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	19.811.008	18.796.776	<b>31,30</b>	33,32
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	63.284.222	56.410.417		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstel- lungen + Veränderungen Sonderposten	1.204.191	1.664.891		



## **Verwaltungsorgane**



# Organe der Stadtbau Ettlingen GmbH

## **Geschäftsführung:**

Neumeister, Steffen

## **Mitglieder des Aufsichtsrats:**

Heidecker, Dr. Moritz	Vorsitzender
Arnold, Johannes	stellvertretender Vorsitzender
Becker-Binder, Christa	Realschuldirektorin a.D.
Führinger, Elisabeth	Lehrerin a.D.
Kölper, Sibylle	Kfm. Angestellte
Obreiter, Jannik	Bauingenieur
Schneider Dr., Jörg	Arzt
Stauch, Christa	Pensionärin
Steinmann, Sonja	Rechtsanwältin