



**Stadtbau**  
Ettlingen GmbH

# Geschäftsbericht für das Jahr 2024



Stand: 30. Juni 2025

**Titelbilder:** oben links: Neubau Feuerwehr-Areal  
oben rechts: Neubau Pforzheimer Straße 108 (ehem. 112)  
unten links: Sanierung Hirschgasse 4+6  
unten mitte: Sanierung ehem. Hotel Sonne  
unten rechts: Sanierung Kirchenplatz 5-7+ Kirchenplatz 9

**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

Das Umfeld, in dem sich die Wohnungswirtschaft bewegt, blieb auch im Jahr 2024 von enormen Herausforderungen geprägt. Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen und hohe gesetzliche und regulatorische Anforderungen im baulichen und energetischen Bereich erschweren nach wie vor den Neubau bezahlbarer Wohnungen erheblich. Gestiegene Preise für Energie und Instandhaltung sind zudem eine Belastung für den Erhalt und die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Dennoch konnte sich die Stadtbau erneut erfolgreich behaupten. Das Geschäftsjahr schließt mit einem negativen Gesamtergebnis ab. Dies war jedoch aufgrund der hohen Investitionstätigkeit, der erst zeitversetzt Mieterträge entgegenstehen, erwartet und planmäßig, weshalb der Geschäftsverlauf als gut und stabil bewertet wird.

Insgesamt konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr 24 Wohnungen auf dem ehemaligen Feuerwehr-Areal fertigstellen und an ihre neuen Mieterinnen und Mieter übergeben. Es folgen Anfang 2025 rund 1.750 m<sup>2</sup> Bürofläche für zwei städtische Ämter sowie weitere 14 Wohnungen. Und auch das in Ausbau befindliche neue Café/Bistro wird Ende des Jahres öffnen und als attraktiver Schlusspunkt das Areal abrunden.

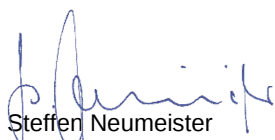
Aktuell befinden sich auch weitere Projekte in Planung und Umsetzung. Als Neubauvorhaben sind dies die Asyl- und Obdachlosenunterkunft in der Pforzheimer Straße und die KiTas im Neubaugebiet Kaserne-Nord und in der Hornisgrindestraße. Und als Sanierungsvorhaben stehen unter anderem an, die Umnutzung von Büro- zu Wohnraum am Kirchenplatz 5-7 und 9, die Hirschgasse 4-6 mit dem beliebten Gasthaus "Rose" sowie das ehemalige Hotel "Sonne". Dies alles unterstreicht unsere Fähigkeit, langfristig der Stadt dienliche Vorhaben kontinuierlich fortzuführen und erfolgreich umzusetzen. Insgesamt wurden für diese Projekte im Geschäftsjahr 2024 Investitionen in Höhe von rund 12,4 Mio. Euro getätigt (2023: 11,5 Mio. Euro).

Auch im Bestand stellen uns steigende Anforderungen vor immer größere Aufgaben. Dennoch setzen wir, auch zusammen mit der Stadtwerke Ettlingen GmbH, mit umfassenden Modernisierungen weiterhin Maßstäbe: Neue emissionsfreie Heizsysteme, Anschluss an das Ettlinger Nahwärmenetz, moderne Fenster, gedämmte Fassaden und Dächer reduzieren nicht nur den Energieverbrauch, sondern auch den Ausstoß klimaschädlicher Emission. Weitere PV-Anlage, PV-Dachziegel und E-Ladestationen (Wallboxen) in unseren Tiefgaragen sind wichtige Bausteine unserer umfassenden Klimastrategie. Im Jahr 2024 haben wir im Rahmen unserer Modernisierungs- und Neubaustrategie in den Bestand rund 1,0 Mio. Euro investiert (2023: 1,2 Mio. Euro).

Natürlich würden wir manches gerne schneller umsetzen. Doch neben den internen und externen Kapazitäten, müssen wir immer auch die Belastbarkeit und finanzielle Tragfähigkeit des Unternehmens auf der einen, wie auch die der Mieterschaft auf der anderen Seite mitdenken. Hier gilt es auch in Zukunft, mit Augenmaß und Verantwortung zu handeln.

Unser Erfolg im Jahr 2024 und der beachtliche Geschäftsverlauf wäre ohne den Einsatz unserer engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht denkbar gewesen. Ihre Bereitschaft, sich tagtäglich für unsere Mieterinnen und Mieter einzusetzen, verdienen große Anerkennung. Ich bedanke mich herzlich beim gesamten Team. Gleichfalls danke ich dem Gemeinderat der Stadt Ettlingen, an dessen Spitze Herrn Oberbürgermeister Arnold und dem Aufsichtsrat mit seinem Vorsitzenden, Herrn Bürgermeister Dr. Heidecker, für die sehr gute und zielorientierte Zusammenarbeit und das Vertrauen.

Auch in Zukunft werden wir mit voller Kraft daran arbeiten, bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen in Ettlingen zu gestalten und weiterzuentwickeln – ganz nach unserer Devise: Die Stadtbau(t).



Steffen Neumeister  
Geschäftsführer



**Stadtbau**  
Ettlingen GmbH

## **Lagebericht**

# Lagebericht

der Stadtbau Ettlingen GmbH  
für das Geschäftsjahr 2024

## 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 Sanierungstreuhänderin im Rahmen der Sanierungsmaßnahme "Konversion Rheinlandkaserne mit Erweiterung".
- Bereitstellung und Verwaltung von Asylbewerber- und Obdachlosenunterkünften für die Stadt Ettlingen und zeitweise für den Landkreis Karlsruhe.
- An- und Vermietung weiterer bebauter Grundstücke für die Stadt Ettlingen zum Umbau für Wohn- und Gewerbezwecke.

### Beteiligungen

Die Gesellschaft ist an der im Mai 2012 gegründeten *Bürger Energiegenossenschaft 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

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus. Sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,00 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

*Regionale und lokale Rahmenbedingungen*

*Quelle: IHK-Konjunkturbericht Jahresbeginn 2025*

Der Geschäftsklimaindex im IHK-Bezirk Karlsruhe zeigte im Jahr 2024 eine insgesamt leicht rückläufige Entwicklung. Verschiedene wirtschaftliche und politische Herausforderungen trübten die allgemeine Stimmung. Zudem blieb die Suche nach qualifiziertem Personal für viele Unternehmen in der Region schwierig.

Zum Jahresbeginn 2025 ist die Zufriedenheit mit der Geschäftslage weiterhin verhalten. Während der Dienstleistungssektor sowie Bau und Einzelhandel etwas optimistischer gestimmt sind, bleiben die Geschäftserwartungen insgesamt eher pessimistisch. Die größten Risiken stellen die Nachfrageentwicklung, steigende Arbeitskosten und wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen dar.

Auch die Beschäftigungs- und Investitionsabsichten gingen zurück. Der für die Gesellschaft relevante Indikator für den Dienstleistungssektor verzeichnete über das Geschäftsjahr hinweg eine leichte Abschwächung. Im Bausektor war das Geschäftsklima insgesamt rückläufig, zeigte jedoch zum Jahresende eine leichte Erholung.

Die Finanzlage vieler Unternehmen verschärfte sich im Laufe des Jahres zunehmend. Wachsende Forderungsausfälle, Liquiditätsengpässe und ein Rückgang des Eigenkapitals erwiesen sich dabei als die größten Herausforderungen.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote (Agenturbezirk Karlsruhe-Rastatt) ist im Vergleich zum Vorjahr etwas angestiegen und betrug im Dezember 4,3 % (VJ 4,1 %). Die Anzahl der im Landkreis Karlsruhe lebenden Personen kann zum Ende des Geschäftsjahres zum Erstellungszeitpunkt dieses Berichts nicht ermittelt werden. Im 3. Quartal betrug die Zahl 456 Tsd. Die Entwicklung der Vorjahre lässt aber darauf schließen, dass es höchstwahrscheinlich einen leichten Anstieg gegeben hat (VJ 455 Tsd.).

Die Nachfrage nach Wohnraum war in Ettlingen und Umgebung auch 2024 nach wie vor ungebrochen. Die Mietpreise sind im Durchschnitt eher moderat angestiegen (ca. 11,17 €/m² (VJ 10,74 €/m²) (Quelle: Immobilienscout). Auf Grund der nach wie vor hohen Bau- und Finanzierungskosten ist davon auszugehen, dass die Kaltmieten für neu errichteten Wohnraum in der nächsten Zeit auch weiterhin ansteigen werden.

**Geschäftsverlauf**

**Bestand zum 31.12.2024**

|                       | Anzahl (VJ) | Fläche in m²    |
|-----------------------|-------------|-----------------|
| eig. Wohnungen        | 572 (533)   | 36.582 (33.644) |
| angem. Wohnungen      | 4 ( 4)      | 280 ( 280)      |
| eigene gew. Einheiten | 52 ( 47)    | 9.436 ( 7.369)  |
| angem. gew. Einheiten | 0 ( 0)      | 0 ( 0)          |
| Wohnheime             | 11 ( 10)    | 5.270 ( 4.794)  |
| Stellplätze           | 273 (272)   | --              |
| Garagen               | 220 (148)   | --              |

**Vermietung und Verpachtung**

Im Berichtsjahr wurden Mietpreisanpassungen ausschließlich im Rahmen von Mieterwechseln vorgenommen. Dabei wurde die zuletzt erhobene Miete unter Berücksichtigung des geltenden Mietspiegels und sozialer Aspekte geprüft und gegebenenfalls an die aktuelle Marktsituation angepasst. Besichtigungen fanden ausschließlich mit vorausgewählten Bewerbern statt, eine Vorgehensweise, die sich seit der Corona-Pandemie im Jahr 2020 als besonders effizient erwiesen hat.

Seit der Abrechnungsperiode 2023 profitieren Mieter vom CO2-Kosten-Aufteilungsgesetz, das je nach energetischem

Zustand des bewohnten Gebäudes eine teilweise Entlastung bei den Heizkosten vorsieht. Im Berichtsjahr hat die Stadtbau von den in den Verbrauchskosten enthaltenen CO<sub>2</sub>-Abgaben einen Betrag von rund 2.300 EUR nicht auf die Bewohner umgelegt.

Zum Bilanzstichtag standen insgesamt 27 Wohnungen leer. Davon waren 14 für eine Neuvermietung vorgesehen, 11 aufgrund anstehender oder laufender Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht vermietbar, und 2 Wohnungen standen aufgrund von Verkaufsabsichten leer. Zwischen Januar und März 2024 konnten 6 dieser Wohnungen erfolgreich neu vermietet werden. Darüber hinaus waren zum Bilanzstichtag 9 gewerbliche Einheiten ungenutzt, von denen 8 aufgrund geplanter Umbau- und Sanierungsvorhaben bewusst nicht weitervermietet wurden. Eine Einheit war zum Zeitpunkt der Berichterstellung bereits wieder vermietet. Die bestehenden gewerblichen Mietverhältnisse wurden regelmäßig überprüft, wobei vereinbarte Indexklauseln berücksichtigt und erforderliche Mietzinsanpassungen umgesetzt wurden. Im Berichtsjahr wurden keine Erhöhungen vorgenommen.

### **Neubautätigkeit**

Die Rohbauarbeiten auf dem ehemaligen „Feuerwehr-Areal“ wurden im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen. Bis Jahresende konnten – mit wenigen Ausnahmen – alle Wohnungen vermietet werden. Die ersten fertiggestellten Wohnungen standen ab Mitte Oktober zum Bezug bereit, während die übrigen Einheiten im 1. Quartal 2025 bezogen werden sollen. Bis zum Jahresende konnten für nahezu alle Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden. Die Fertigstellung und der Bezug der Gewerbeeinheit sowie der Verwaltungsräume sind für das 2. bzw. 3. Quartal 2025 geplant. Die durch notwendige Wiederholungsplanungen entstandenen Mehrkosten wurden gegenüber dem ehemaligen Architekturbüro im Rahmen einer Regressforderung geltend gemacht. Sollte keine gütliche Einigung erzielt werden, plant die Stadtbau, gerichtliche Schritte einzuleiten. Bis zum Bilanzstichtag lag noch keine Einigung vor. Im Geschäftsjahr wurden Investitionen in Höhe von rund 11,0 Mio. € getätigt. Die Gesamtinvestitionen belaufen sich bislang auf etwa 28,6 Mio. €. Darüber hinaus wurden die Planungen für das Vorhaben auf dem ehemaligen Kasernengelände zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit aufgestocktem Wohnraum bis zur Bauantragsreife vorangetrieben. Der Ersatzneubau der Asylbewerber- und Obdachlosenunterkunft in der Pforzheimer Straße 112 wurde bis zur Vergabereife vorbereitet. Die Vergabe erfolgt im Frühjahr 2025 im Rahmen des GdW-Rahmenvertrags

für serielles Bauen. Für weitere Projektoptionen, wie z. B. den Bau einer Kindertagesstätte im Stadtteil Bruchhausen, wurden Machbarkeitsstudien und Vorplanungen erstellt. Die wirtschaftliche Umsetzbarkeit wird jeweils mit Erreichen eines entsprechenden Planungsstands geprüft, in der Regel nach Abschluss der Leistungsphase 3.

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

Im Geschäftsjahr wurden die Planungen für die Sanierung und die Umnutzung der ehemaligen Verwaltungsräume in den Objekten *Kirchenplatz 5-7 und Kirchenplatz 9* weiter vorangetrieben. Im 4. Quartal wurde der Bauantrag eingereicht. Die Verzögerung beruht auf der Entscheidung, im Kirchenplatz 9 im Erdgeschoss eine Arztpraxis unterzubringen, was eine Anpassung der bereits fertiggestellten Planungen zur Folge hatte. Der Baubeginn ist für das kommende Jahr geplant. Für die Sanierung des ehemaligen „Hotel Sonne“ in der Pforzheimer Straße 21 wurden neben der Ermittlung der voraussichtlichen Kosten erste konkrete Maßnahmen durchgeführt (u.a. Abriss der Anbauten). Für die Sanierung des historischen Gebäudeensembles *Hirschgasse 4+6* wurden die Planerleistungen europaweit ausgeschrieben und im Sommer des Berichtsjahres vergeben. Die Planungsgrundlagen wurden erarbeitet. Ziel ist die Einreichung des Bauantrags im 1. Quartal des kommenden Jahres. Die energetische Sanierung des Objekts Baptist-Göhring-Straße 11 wurde im Herbst 2024 begonnen und wird voraussichtlich im 2. Quartal 2025 fertiggestellt sein. Für „laufende Instandsetzungsarbeiten und nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen“ wurden im Geschäftsjahr rund 0,86 Mio. € aufgewendet. Unter anderem wurden in diversen Objekten Heizungen getauscht oder saniert. Bei Mieterwechseln wurden, je nach Zustand der Wohnung, Teil- bzw. Vollsanierungen vorgenommen. Zur Ermittlung notwendiger Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands wurde in Zusammenarbeit mit einem Dienstleister eine Klimaroadmap erstellt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden in die künftige Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung einbezogen.

### **Unterbringung von Obdachlosen und Geflüchteten.**

Die Gesellschaft vermietet in der Pforzheimer Straße 112 a und b sowie im Lindenweg 16 insgesamt drei Wohnheime zur Anschlussunterbringung von Geflüchteten sowie teilweise zur Obdachlosenunterbringung. Im November des Berichtsjahres wurden die Bewohner der Pforzheimer Straße 112 übergangsweise in Wohncontainer auf dem ehemaligen Elba-Areal umgesiedelt. Auf dem bisherigen Grundstück soll ein Neubau entstehen, in dem eine größere

Zahl an Personen untergebracht werden kann. Darüber hinaus vermietet die Gesellschaft weitere Objekte in der Neuwiesenrebenstraße 37, Rheinstraße 119, Rheinstraße 155, Bunsenstraße 2–4, Bulacher Straße 10 und Englerstraße 22 an die Stadt Ettlingen, ebenfalls zur Anschlussunterbringung. Zur reinen Obdachlosenunterbringung werden, neben einzelnen Wohnungen in unterschiedlichen Objekten im Bestand, zusätzlich Immobilien in der Mittelbergstraße 44/44a, Rastatter Straße 10 und Rheinstraße 157 an die Stadt Ettlingen vermietet.

### **Fremdverwaltung/Hausmeisterdienste**

Im Rahmen des mit der Stadt Ettlingen abgeschlossenen Hausverwaltervertrages verwaltete die Gesellschaft für die Stadt Ettlingen im Berichtsjahr 51 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten und eine Garage im kaufmännischen Bereich. Technisch werden diese Objekte von der Stadt Ettlingen in Eigenregie betreut. Im Rahmen eines Dienstleistungsvertrags für Hausmeistertätigkeiten betreute die Gesellschaft im Berichtsjahr verschiedene Unterkünfte für Geflüchtete im Auftrag der Stadt Ettlingen. Darüber hinaus werden auch dezentral von der Stadt Ettlingen angemietete Wohnungen und Wohnobjekte, die der Unterbringung von Geflüchteten dienen, über diesen Vertrag hausmeisterlich verwaltet.

### **Personal**

Zum Bilanzstichtag waren insgesamt 23 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt. Darunter 16 Voll- und 3 Teilzeitkräfte sowie 3 geringfügig Beschäftigte.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit dem Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres insgesamt zufrieden.

## **II. Lage**

### **Ertragslage**

Das im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Zinsaufwendungen und Abschreibungen, die durch die gestiegenen Erlöse aus der zeitversetzten Vermietung nicht ausgeglichen werden konnten (-211 T€).

Die **Betreuungstätigkeit** beinhaltet Honorare für die Fremdverwaltung, Hausmeisterdienstleistungen für Dritte und Vergütungen für Sanierungstätigkeit. Insgesamt erhöhten sich die Erlöse aus dieser Sparte leicht (+11 T€).

Der **Kapitaldienst** zeigt das zusammengefasste Zinsergebnis. Die Aufwendungen für die Abzinsung von langfristigen Rückstellungen und sonstigen Kosten konnten durch Zinserträge aus der Anlage liquider Mittel und sonstigen Zinserträgen nicht finanziert werden.

Der **Verwaltungsaufwand** beinhaltet sowohl Personal- als auch alle sonstigen Verwaltungskosten und ist im Wesentlichen unverändert bzw. etwas niedriger als im Vorjahr (-16,4 T€).

Das Ergebnis der **Übrigen Rechnung** ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer (-147 T€). Ursächlich sind hierfür im Wesentlichen die im Vergleich zum letzten Jahr deutlich geringeren sonstigen Erträge, die auch durch die Forderungen aus Ertragssteuern nicht aufgefangen werden konnten.

Der für 2024 geplante **Jahresfehlbetrag** von ca. -789 T€ wurde auf Grund verschiedener, außerordentlicher Einflüsse mit einem Ergebnis von -840 T€ unterschritten.

Die Umsatzerlöse sind auf Grund der ganzjährigen Vermietung der Englerstraße 22, dem Zugang der Gewerbeeinheit im Kirchenplatz 5-7, höheren Umsatzerlösen aus Nebenkostenabrechnungen des Vorjahres sowie abgerechneten Personal- und Materialkosten für Betreuungstätigkeiten im Rahmen der Dienstleistungsverträge mit der Stadt Ettlingen höher ausgefallen (+206 T€). Sowohl die abrechenbaren Nebenkosten für 2024 als auch die abgerechneten Nebenkosten für 2023 sind höher als geplant ausgefallen. Daher hat sich die Bestandsveränderung deutlich positiver entwickelt als angenommen (+339 T€). Trotz der Erstattung der Kosten für den Brandschaden in der Pforzheimer Straße 112b durch die Gebäudeversicherung, die einen wesentlichen Teil dieser Position ausmacht, konnte das angepeilte Ertragsziel nicht erreicht werden. Hier sind die Erwartungen zu hoch angesetzt worden (-52 T€). Der Aufwand für Betriebskosten ist deutlich höher ausgefallen als angenommen. Wesentlich sind hier die Positionen Wasser, Gas, Strom, Gebäudeversicherung sowie Material- und Instandhaltungskosten für gesellschaftseigene Asyl- und Obdachlosenunterkünfte zu nennen. Allerdings wirkt sich diese Position, anteilig der umlegbaren Kosten, auch positiv auf die Bestandsveränderung aus (-110 T€). Hier konnte der Planansatz auf Grund geplanter, aber nicht umgesetzter Maßnahmen, insbesondere im Bereich der energetischen Sanierungen, deutlich unterschritten werden (+515 T€). Hier hat sich insbesondere die Verzögerung bei der Abwicklung des Grundstückskaufs der Pforzheimer Straße 112 sowie die Pachtaufwendungen für die Containeranlage auf dem

ehemaligen ELBA-Gelände, welche beide nicht in der Planung berücksichtigt wurden, negativ auf das Ergebnis ausgewirkt (-44 T€). Der den Ansatz überschreitende Betrag ist im Wesentlichen auf die Sonderumlage für die Sanierung des Objekts Berliner-Platz 2-4 entstanden, die in der Wirtschaftsplanung nicht enthalten war (-70 T€). Hier konnte trotz der geplanten und tatsächlichen Neueinstellung mehrerer Mitarbeiter und der Erhöhung der Rückstellung für Resturlaubstage sowie positive Gleitzeitsalden insgesamt ein positives Ergebnis erzielt werden (+80 T€). Die Abschreibungen sind unter anderem auf Grund zu niedrig angesetzter Werte für die Containeranlage auf dem ELBA-Gelände und dem Neubau auf dem ehemaligen Feuerwehr-Areal höher als geplant (-180 T€). Auf Grund der positiven Zinsentwicklung für Kapitalanlagen konnten im Geschäftsjahr sogar höhere Zinserträge als erwartet erwirtschaftet

werden (+1 T€). Die Zinsaufwendungen weichen im Wesentlichen durch deutlich höhere Bereitstellungszinsen für nicht abgerufene Darlehen und allgemein etwas höhere Fremdkapitalzinsen vom geplanten Ansatz ab (-259 T€). Durch erhaltene Erstattungen aus Gewerbesteuern der Vorjahre konnte, abweichend von der geplanten Zahllast, ein positives Ergebnis erreicht werden (+7 T€). Die tatsächlich angefallenen Grundsteuern sind etwas höher ausgefallen, als angesetzt. Daher schließt diese Position geringfügig negativer ab als vorgesehen (-2 T€).

*Hinweis: Die Zahlen in Klammern zeigen die Abweichung zum Ansatz im Wirtschaftsplan und anhand des Vorzeichens die Auswirkung auf das Jahresergebnis.*

Die Ertragslage ist trotz der außerordentlichen Einflüsse als geordnet und insgesamt zufriedenstellend anzusehen.

#### Ertragslage nach Unternehmenssparten

|                                         | 2024           |              | 2023           |              | Veränderung   |
|-----------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
|                                         | T€             |              | T€             |              | T€            |
| Hausbewirtschaftung                     | 678,2          | 66,7         | 888,8          | 64,5         | -210,6        |
| Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit | 127,8          | 12,6         | 116,5          | 8,5          | 11,3          |
| Kapitaldienst                           | -7,7           | -0,7         | 6,3            | 0,5          | -14,0         |
| Übrige Rechnung                         | 217,8          | 21,4         | 364,7          | 26,5         | -146,9        |
| <b>Deckungsbeitrag</b>                  | <b>1.016,1</b> | <b>100,0</b> | <b>1.376,3</b> | <b>100,0</b> | <b>-360,2</b> |
| Verwaltungskosten                       | 1.856,5        | 182,7        | 1.872,9        | 136,1        | -16,4         |
| <b>Betriebsergebnis</b>                 | <b>-840,4</b>  | <b>82,7</b>  | <b>-496,6</b>  | <b>36,1</b>  | <b>-343,8</b> |

#### Finanzlage

##### a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist trotz des nach wie vor hohen Investitionsvolumens in das Anlagevermögen ausgewogen. Die *Eigenkapitalquote* beträgt 23,13 % (VJ 23,65 %). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist wesentlich dem Jahresergebnis, der gestiegenen Urlaubs- und Überstundenrückstellung und dem Anstieg des Fremdkapitals geschuldet. Eine weitere Verschiebung nach unten lässt sich aber auf Grund der aktuellen Investitionstätigkeit für die Zukunft nicht ausschließen. Entgegenwirken kann hier ggf. eine weitere Kapitalzuführung durch die Gesellschafterin. Die *Eigenkapitalrendite* liegt mit -3,36 % (VJ -2,22 %) deutlich unter dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das *Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zum Eigenkapital* beträgt 3,04 (VJ 2,99). Die Steigerung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass das langfristige Fremdkapital verhältnismäßig mehr zugenommen hat

als das Eigenkapital, welches im Geschäftsjahr leicht rückläufig war.

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 in der Regel innerhalb der durch die Kreditgeber gewährten Zahlungsfristen ausgeglichen.

Die Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten ist insbesondere auf den Abruf von bereits in Vorjahren bewilligten Investitionsdarlehen für das Neubauvorhaben auf dem ehemaligen Feuerwehr-Areal und kurzfristigen Fremdmitteln für Vorplanungen zurückzuführen.

## b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen sind, wie im Bericht zum Geschäftsverlauf dargestellt, im Bereich Neubau und der Sanierung und Modernisierung des eigenen Bestands erfolgt. Bei den Sanierungen und Modernisierungen standen bzw. stehen die Verbesserung des energetischen und technischen Zustands sowie Maßnahmen, die eine künftige Vermietung (bspw. Umwidmung von Gewerbe- in Wohnraum/Erweiterung/Optimierung von Wohnraum) sicherstellen, im Vordergrund.

Grundsätzlich plant die Gesellschaft, durch gleichmäßige, kontinuierliche Investitionen auch in den kommenden

Jahren im Bereich der Abschreibungen wesentliche Schwankungen zu vermeiden. Es wird jedoch durch die Vielzahl an geplanten Neubau- und Sanierungsprojekten in den nächsten Jahren immer wieder zu entsprechend sprunghaften Erhöhungen bei Fertigstellung eines Objektes kommen können.

Für das Jahr 2024 werden aus laufenden Investitionsmaßnahmen noch Restkosten in Höhe von etwa 12,21 Mio. € (VJ 11,88 Mio. €) erwartet.

## c) Liquidität

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

|                                                                    | 2024<br>T€       | 2023<br>T€       |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Jahresüberschuss</b>                                            | <b>-840,3</b>    | <b>-496,6</b>    |
| Abschreibungen beim Anlagevermögen                                 | 1.866,3          | 1.627,2          |
| Abnahme (VJ: Zunahme) langfristiger Rückstellungen                 | -31,4            | 9,4              |
| Abschreibungen auf Mietforderungen                                 | 31,7             | 73,7             |
| Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten                          | 0,0              | 3,2              |
| Sonstige zahlungsunwirksame Erträge                                | 0,0              | 0,0              |
| Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse                               | 0,0              | 0,0              |
| Zunahme kurzfristiger Rückstellungen                               | 92,3             | 249,0            |
| Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens             | 0,0              | -215,8           |
| Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva                             | -453,5           | -215,5           |
| Zunahme (VJ: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Passiva              | 1.722,0          | -414,6           |
| Saldo zahlungsunwirksamer Zinsaufwendungen/-erträge                | 1.252,2          | 1.074,1          |
| Steuerertrag (VJ: Ertragssteueraufwand)                            | -5,5             | 7,4              |
| Ertragssteuerzahlung                                               | -17,4            | -7,4             |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen                                  | 0,3              | 0,3              |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                   | <b>3.616,7</b>   | <b>1.694,5</b>   |
| Einzahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen  | 0,0              | 0,0              |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 1,5              | 252,0            |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen           | -14.576,3        | -12.746,9        |
| Erhaltene Zinsen                                                   | 4,2              | 6,4              |
| Abgesetzter Tilgungszuschuss                                       | 0,0              | 0,0              |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen                                  | -0,3             | -0,3             |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                          | <b>-14.570,9</b> | <b>-12.488,8</b> |
| Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen                      | 15.930,7         | 12.972,9         |
| Planmäßige Tilgungen                                               | -5.748,6         | -1.490,4         |
| Außerplanmäßige Tilgungen                                          | 0,0              | 0,0              |
| Gezahlte Zinsen                                                    | -1.256,4         | -1.080,5         |
| Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen                               | 0,0              | 0,0              |
| Einzahlung Gesellschafter                                          | 3.534,7          | 0,0              |
| Einzahlungen aus Bausparguthaben                                   | 234,1            | 0,0              |
| Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben                    | -595,0           | -552,0           |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                     | <b>12.099,5</b>  | <b>9.850,0</b>   |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>    | <b>1.145,3</b>   | <b>-944,3</b>    |
| + Finanzmittelfonds am 31.12. des Vorjahres                        | 749,6            | 1.693,9          |
| <b>= Finanzmittelfonds am Ende des Jahres</b>                      | <b>1.894,9</b>   | <b>749,6</b>     |

Die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nicht vollständig bezahlt werden. Die Liquiditätslage ist trotz des hohen Investitionsvolumens insgesamt 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. Zudem hat die Gesellschaft einen Rahmenvertrag zur kurzfristigen Finanzmittel-Disposition mit der Sparkasse Karlsruhe abgeschlossen, der insbesondere für die Finanzierung von Planungs- und anderer Bauvorbereitungskosten

aktivierungsfähiger Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gedacht ist, welche die Stadtbau Ettlingen GmbH in der Regel im Interesse der Stadt Ettlingen durchführt.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gewährleistet. Die Finanzierung der geplanten Investitionen für das Jahr 2025 ist grundsätzlich sichergestellt.

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet.

## Vermögenslage

Die Vermögenslage wird anhand der folgenden Strukturbilanz dargestellt:

| Vermögensstruktur                               | 31.12.2024<br>T€ | %            | 31.12.2023<br>T€ | %            | Veränderung<br>T€ |
|-------------------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|-------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                           |                  |              |                  |              |                   |
| Immaterielle Vermögensgegen-<br>und Sachanlagen | 101.771,7        | 94,1         | 89.963,4         | 94,4         | 11.808,3          |
| Finanzanlagen                                   | 22,9             | 0,0          | 22,9             | 0,0          | 0,0               |
| <b>Umlaufvermögen</b>                           |                  |              |                  |              |                   |
| unfertige Leistungen                            | 2.150,6          | 2,0          | 1.774,4          | 1,8          | 376,2             |
| Flüssige Mittel                                 | 4.015,4          | 3,7          | 2.509,2          | 3,5          | 1.506,2           |
| Übriges Umlaufvermögen                          | 195,7            | 0,2          | 127,0            | 0,3          | 68,7              |
| Rechnungsabgrenzungsposten                      | 0,0              | 0,0          | 0,0              | 0,0          | 0,0               |
| <b>Gesamtvermögen</b>                           | <b>108.156,3</b> | <b>100,0</b> | <b>94.396,9</b>  | <b>100,0</b> | <b>13.759,4</b>   |
| <b>Kapitalstruktur</b>                          |                  |              |                  |              |                   |
| <b>Eigenkapital</b>                             | 25.015,5         | 23,1         | 22.321,2         | 23,6         | 2.694,3           |
| <b>Rückstellungen</b>                           |                  |              |                  |              |                   |
| Pensionsrückstellungen                          | 495,3            | 0,5          | 526,8            | 0,6          | -31,5             |
| übrige Rückstellungen                           | 622,1            | 0,6          | 529,7            | 0,6          | 92,4              |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                        |                  |              |                  |              |                   |
| gegenüber Kreditinstituten u.a.                 | 76.061,6         | 70,3         | 66.824,3         | 70,8         | 9.237,3           |
| erhaltene Anzahlungen                           | 1.290,9          | 1,2          | 1.263,8          | 1,3          | 27,1              |
| Übrige Verbindlichkeiten                        | 4.670,9          | 4,3          | 2.931,1          | 3,1          | 1.739,8           |
|                                                 | 83.140,8         | 76,9         | 72.075,7         | 76,4         | 11.065,1          |
| <b>Gesamtkapital</b>                            | <b>108.156,3</b> | <b>100,0</b> | <b>94.396,9</b>  | <b>100,0</b> | <b>13.759,4</b>   |

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Investitionen um 13.676,2 T€ für Neubauten, Sanierungsmaßnahmen und Grundstückseinlagen des Gesellschafters, sowie durch Zugänge bei Betriebs- und Geschäftsausstattung, Technischen Anlagen und Bauten auf fremden Grundstücken. Gegenläufig wirkten die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1.866,4 T€ und Abgänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (1,5 T€).

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 erhöhten sich diese durch Einzahlungen in Bausparverträge, der Bar-Einlage der Gesellschafterin sowie ausbezahlte Beträge aus Darlehensvalutierungen, die stichtagsbedingt noch nicht abgeflossen sind.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich durch eine Grundstücks- sowie eine Bar-Einlage der Gesellschafterin. Gegenläufig wirkte sich der Jahresfehlbetrag aus. Der Anteil an der Gesamtfinanzierung verringerte sich auf 23,1 % (VJ 23,6 %).

Die **Rückstellungen** erhöhten sich insbesondere durch den Anstieg der Urlaubs- und Abbruchverpflichtungen sowie ausstehender Betriebskosten.

Die Zunahme der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** resultiert im Wesentlichen aus der Investitionstätigkeit der Gesellschaft.

Die **erhaltenen Anzahlungen** haben sich überwiegend auf Grund von Anpassungen auf Grund von Nachzahlungen aus Abrechnungsspitzen und dem teilweisen Erstbezug auf dem ehemaligen Feuerwehrgelände erhöht.

Die **übrigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist insgesamt geordnet.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage insgesamt positiv - trotz verschiedener wirtschaftlicher und (geo-)politischer Unsicherheiten – auf Grund der verbesserten Ertragslage im Geschäftsjahr.

### III. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

|                                      | 2024    | 2023    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Leerstandsquote                      | 5,16 %  | 4,10 %  |
| Instandhaltung je m <sup>2</sup>     | 17,15 € | 21,62 € |
| Ø-Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche | 8,77 €  | 8,62 €  |

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen dem Unternehmen zur Unternehmenssteuerung:

#### *Leerstandsquote*

Die Leerstandsquote gibt den prozentualen Anteil der leerstehenden Wohnungen, die das Kerngeschäft der Gesellschaft abbilden, am Gesamtbestand der Gesellschaft an. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Quote leicht gestiegen. Hauptursachen für den Leerstand sind Mieterwechsel sowie teilweise größere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

#### *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 Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist unter anderem auf geplante, aber nicht durchgeführte Wohnungssanierungen sowie allgemein etwas geringere Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen zurückzuführen. Ein weiterer Punkt sind Material- und Instandsetzungsaufwendungen, die durch die Betreuungstätigkeit der Gesellschaft für fremde Asyl- und Obdachlosenunterkünfte anfallen. Diese werden in der Regel vollständig weiter verrechnet. Dies wird buchhalterisch über die Erlöse aus Betreuungstätigkeit abgebildet. Diese Kosten werden auf Grund einer Änderung in der Darstellung künftig in einer separaten Position in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Durch den vermehrten Einsatz eigenen Personals für Kleinreparaturen können auf längere Sicht Kosten für Fremdleistungen eingespart werden. Zudem wirkt sich dies positiv auf das Verhältnis zwischen der Mieterschaft zur Gesellschaft aus.

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

Diese Kennzahl gibt den Preis pro m<sup>2</sup> für den Wohnungsbestand der Gesellschaft im Berichtsjahr an, einschließlich der Wohnheime für Obdachlose und Geflüchtete. Sie reflektiert das aktuelle Preisniveau des Kerngeschäfts – der Vermietung von Wohnraum. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Wert nur geringfügig gestiegen, was unter anderem auf den für das Stadtgebiet Ettlingen geltenden Mietspiegel zurückzuführen ist, der die Möglichkeiten zur Mietpreisgestaltung im Bestand begrenzt.

#### *CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Bestand*

Auf Basis der Daten von 2022 hat die Gesellschaft im Berichtsjahr mit Unterstützung eines externen Dienstleisters eine Klimaroadmap entwickelt. Diese legt den erforderlichen Investitionsbedarf für die kommenden Jahre dar, um den eigenen Gebäudebestand schrittweise zu dekarbonisieren. Die Datenbasis wird jährlich fortgeschrieben.

### C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

#### I. Prognose

##### *Regionale Wirtschaft*

Die Unternehmen im IHK-Bezirk Karlsruhe blicken verhalten auf das Jahr 2025 und erwarten keine spürbare Verbesserung ihrer Geschäftslage. Als wesentliche Risikofaktoren

gelten die Entwicklung der Inlandsnachfrage, steigende Arbeitskosten und der anhaltende Fachkräftemangel. Zudem zeichnet sich immer noch eine Entwicklung hin zu mehr Haushalten an sich, insbesondere zu Ein- und Zweipersonenhaushalten, ab. Dieser Trend ist auf den demografischen Wandel und veränderte Lebensformen zurückzuführen. Das lässt nachgelagert den Schluss zu, dass weiterhin ein großer Bedarf an zusätzlichem, insbesondere bezahlbarem Wohnraum besteht.

#### *Personal*

Auf Grund der Neueinstellungen im Jahr 2024 sind derzeit alle offenen Stellen besetzt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auf Grund persönlicher oder beruflicher Veränderungen die eine oder andere Position neu besetzt werden muss. Für 2025 ist die Einstellung eines Auszubildenden im Bereich der Immobilienwirtschaft geplant.

#### *Finanzwirtschaft*

Die EZB (Europäische Zentralbank) hat den unter anderem für die Beschaffung von Fremdkapital bedeutenden Leitzins im Berichtsjahr mehrfach gesenkt, um auf die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum zu reagieren. Unter anderem dadurch sind die Zinsen für langfristige Finanzierungen, ebenso wie die EURIBOR-Zinssätze für kurzfristige Ausleihungen etwas zurückgegangen. Aktuelle Entwicklungen zeigen aber, dass auf Grund des Investitionsprogramms der Bundesrepublik und der dadurch verteuerten Bundesanleihen langfristige Baufinanzierungen eher verteuert werden. Daneben ist die Höhe der Zinsen sowohl im kurz- als auch im langfristigen Bereich ständig markt- und geopolitisch bedingten Schwankungen unterlegen und die künftige Entwicklung daher nur schwer einzuschätzen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die sich in Planung und Umsetzung befindlichen Bau- und Sanierungsprojekte der Gesellschaft ein wesentlicher Einflussfaktor. Daneben spielt auch die Förderlandschaft im wohnwirtschaftlichen Bereich, insbesondere auf Grund der nach wie vor hohen Baupreise, weiterhin eine große Rolle. Die derzeit vorhandenen Förderprogramme sind unter anderem auf Grund ihrer bautechnischen Anforderungen nur in begrenztem Maße für die Projekte der Gesellschaft relevant. Ob sich dies im kommenden Jahr verändern wird, bleibt abzuwarten. Zum Ende des Geschäftsjahres waren zudem die Fördermittel aus Landesförderprogrammen ausgeschöpft. Hier bleibt abzuwarten, ob im kommenden Jahr neue Mittel ausgegeben werden. Auf Grund der angespannten Lage auf dem Wohnungssektor ist aber davon auszugehen.

#### *Bautätigkeit (Sanierungsmaßnahmen)*

Die weiteren Planungsleistungen der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in den Objekten *Kirchenplatz 5-7 und 9* wurden im Jahr 2024 auf Grund vergaberechtlicher Vorschriften europaweit ausgeschrieben (VgV). Der tatsächliche Baubeginn ist für Herbst 2025 vorgesehen. Die Planungen für die Sanierung und den Umbau des Gebäudeensembles *Hirschgasse 4+6* wurden im Jahr 2024 weiter vorangetrieben. Auch hier wird es ein Vergabeverfahren anlog zum Kirchenplatz 5-7 und 9 geben. Die tatsächlichen Arbeiten werden voraussichtlich im Spätjahr 2025 beginnen. Das Sanierungsvorhaben im ehemaligen *Hotel Sonne (Pforzheimer Straße 21)* wurde planerisch im Geschäftsjahr weitgehend fertiggestellt. Begonnen werden soll mit den Arbeiten im Frühjahr 2025. Die Arbeiten am und im Objekt *Baptist-Göhring-Straße 11* sollen im 2. Quartal 2025 abgeschlossen werden. Daneben sind weitere Modernisierungen im eigenen Wohnungsbestand sowie die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen, die aus der Klimaroadmap resultieren, vorgesehen.

Für das Jahr 2025 plant die Gesellschaft Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 0,95 Mio. €. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwartenden, ungeplanten Instandsetzungsaufwendungen. Um dem entgegenzusteuern, werden durch die verantwortlichen Personen regelmäßig, mindestens jedoch quartalsweise Soll/Ist-Vergleiche durchgeführt, analysiert und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen ergriffen, um einer etwaigen, negativen Entwicklung entgegenzuwirken.

#### *Bautätigkeit (Neubau)*

Die Fertigstellung des Neubauvorhabens, insbesondere dem Verwaltungsgebäude und den Außenanlagen auf dem ehemaligen Feuerwehr-Areal ist für das 2. Quartal 2025 geplant. Weitere Neubauprojekte, unter anderem ein Kindergarten mit zusätzlichem Wohnraum in den Obergeschossen auf dem ehemaligen Kasernengelände, eine reine Kindertagesstätte in der Hornisgrindestraße in Bruchhausen sowie kleinere Wohnobjekte, sind in Planung. Hier soll unter anderem auf Grundlage eines Forschungsprojekts „Holzbauoffensive“ ein Wohngebäude in der Dieselstraße mit regionalem Holz realisiert werden. Unter anderem auf Grund des militärischen Konflikts zwischen Russland und der Ukraine muss zusätzlicher Wohnraum für Geflüchtete geschaffen werden. Um die Gesellschafterin, die Stadt Ettlingen, hierbei zu unterstützen, plant die Stadtbau Ettlingen GmbH den Abriss und Neubau der Anschlussunterkunft in

der Pforzheimer Straße 112 mit zusätzlichem Wohnraum. Die weiteren Planungen und die Realisierung des Neubauprojekts auf dem Gelände des ehemaligen Hotel Holder sind derzeit auf Eis gelegt. Nach Fertigstellung der Unterkunft in der Pforzheimer Straße 112 sollen die Bewohner aus dem ehemaligen Hotel Holder dorthin umgezogen werden, um die Planungen für das Projekt zügig wiederaufnehmen zu können.

Die *Leerstandsquote* für Wohnraum wird im Jahr 2025 zwischen 3,00 % und 4,00 % erwartet.

Die *Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen je m<sup>2</sup> vermieteter Fläche* wird sich im Jahr 2024 voraussichtlich zwischen 18 € und 20 € bewegen.

Die *durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche* wird sich im Jahr 2025 voraussichtlich zwischen 9,80 € und 10,00 € bewegen.

Quantitative Angaben zum Einfluss aktueller, weltpolitischer Ereignisse auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen vom weiteren Verlauf, dem Ausmaß und der Dauer der Ereignisse und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings eher mit einer negativen als einer positiven Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren haben unter anderem der nach wie vor laufende Ukraine-Krieg sowie andere kriegerische Auseinandersetzungen und wirtschaftlich schwache Regionen aufgrund der daraus resultierenden Fluchtbewegungen voraussichtlich auch weiterhin Auswirkungen auf die geplanten Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Obdachlosen und Geflüchteten beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Ausgehend vom Wirtschaftsplan geht die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2025 von einem Jahresüberschuss von ca. 112 T€ aus.

## II. Risikobericht

### *Ukraine-Konflikt/Energie*

Seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Durch den bewaffneten Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 und der dadurch entstandenen Unsicherheit im Bereich der Gasversorgung wurde dieser Aufwärtstrend zeitweise deutlich verstärkt. Auch wenn sich die Preise zum Zeitpunkt der Berichterstellung auf einem höheren, aber nicht wie erwartet hohen Niveau befinden, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Durch Entlastungspakete seitens der Bundesregierung hat man in der Vergangenheit versucht, die Mehrbelastungen zumindest teilweise abzumildern. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Daneben könnten weitere Entlastungspakete seitens der Bundesregierung die genannten Risiken abmildern. Allerdings sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung für das Jahr 2025 und folgend keine weiteren staatlichen Entlastungen geplant. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen auf die identifizierten Risiken. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen ist die Stadtbau Ettlingen GmbH dabei ihre Klimastrategie zu überarbeiten bzw. anzupassen. Ein Baustein war die Erstellung einer Klimaroadmap in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister im Jahr 2024, die die Grundlage für diese Transformation ist. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen sowie erheblichen Kostensteigerungen und

damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

#### *Baukosten/baurechtliche Anforderungen*

Die Baukosten sind in den letzten Jahren unter anderem auf Grund von deutlichen Preissteigerungen bestimmter Baumaterialien, Lieferkettenproblemen, Fachkräftemangel erheblich gestiegen. Dadurch könnten sich alle in Umsetzung und Planung befindlichen Bauprojekte der Gesellschaft deutlich verteuern. 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 laufenden Projekte werden regelmäßig anhand eines dafür eingerichteten Kostencontrollings überwacht. Informationen über den aktuellen Stand der Maßnahmen werden periodisch an den Aufsichtsrat weitergegeben. Daneben wird die Gesellschaft bereits in Planung befindliche Projekte nach Fertigstellung der Leistungsphase 4 (Entwurfsplanung) eine erneute wirtschaftliche Betrachtung vornehmen und je nach Ergebnis darüber entscheiden, ob das betreffende Projekt zeitlich nach hinten verschoben oder nicht weiter verfolgt wird. Ein weiteres, unter Umständen erhebliches Risiko einer Kostensteigerung im Baubereich stellen die nach wie vor hohen Anforderungen durch die deutlich verschärften Regelungen u.a. des Gebäudeenergiegesetzes 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 über den Bausektor abzubilden.

#### *Finanzierung*

Im Berichtsjahr sind die Zinsen für Fremdkapital nach mehrfacher Senkung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB) etwas zurückgegangen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass es kurz- oder mittelfristig wieder eine Entwicklung nach oben geben kann. 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 politische bzw. gesamtwirtschaftliche Entwicklung eine nicht unerhebliche Rolle. Die Gesellschaft versucht daher, investive Maßnahmen mit längeren Zinsbindungsfristen von im Allgemeinen 10 bis 30 Jahren abzusichern. Daneben stehen in den kommenden Jahren einige Darlehensprolongationen für auslaufende

Zinsbindungen an. Durch die seit der letzten Zinslaufzeit erheblichen Zinssatzsteigerungen besteht ein großes Risiko für zusätzliche, stark ansteigende finanzielle Belastungen beim Kapitaldienst für diese Darlehen. Hieraus können sich unter Umständen kurzfristige Liquiditätsengpässe entstehen.

#### *Leerstand*

Ein zusätzliches, branchenbedingtes Risiko stellen ungewollt langfristig leerstehende Wohnungen und Gewerbebeeinträchtigungen dar. Dadurch könnte sich die erwartete Leerstandsquote, wahrscheinlich 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 Auskunftseien Schufa 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 Rückgang der Leerstandsquote.

Die Gesellschaft versucht durch regelmäßige Mieterhöhungsrunden im gesetzlichen Rahmen sowie bei Neuvermietungen die Mieten an das ortsübliche Niveau anzupassen. Seit Anfang 2022 besteht für das Stadtgebiet von Ettlingen ein qualifizierter Mietspiegel, auf den sich die Gesellschaft bei einer solchen Erhöhung beziehen muss. Dabei wird jedoch stets der soziale Auftrag im Auge behalten. Bei Neubauten wird der Mietzins sowohl unter Abwägung sozialer als auch wirtschaftlicher Interessen festgelegt. Hierdurch kann die Gesellschaft die Ertragslage unter Umständen deutlich verbessern.

#### *Dienstleistungen*

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

Daneben geht die Gesellschaft durch die Durchführung von Arbeiten in Eigenregie, derzeit im Bereich der Hausreinigung, davon aus, dass eine deutlich höhere Bindung der Mieterschaft erreicht und daraus folgend eine geringere Fluktuation resultieren wird. Die künftige Ausweitung dieser Eigenleistungen auf weitere Bereiche, bspw. die Grünpflege und dem Winterdienst, ist nicht ausgeschlossen.

#### *Energetische Modernisierung/Aufstockung*

Durch kontinuierlich durchgeführte energetische Modernisierungsmaßnahmen sowie Nachverdichtung durch Aufstockungen wo möglich und sinnvoll, 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 inklusive des Risikos einer Steigerung der Zinsen für Fremdkapital und den 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 zwischen fünf und dreißig Jahren. Die Ge-

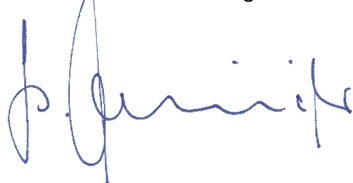
sellschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung aus. Die Sicherstellung erfolgt in der Regel primär durch Grundschuldeinträge und Kommunalbürgschaften. Zur Vor- bzw. Zwischenfinanzierung von Planungsaufwendungen für den Zeitraum von Planungsbeginn bis zur Erteilung der Baugenehmigung, welche Voraussetzung für den Abschluss einer Projektfinanzierung ist, hat die Gesellschaft einen Kontokorrent-Kreditrahmen bei der Hausbank einrichten lassen. Daneben besteht auch die Möglichkeit, kurzfristigen Liquiditätsbedarf über die Aufnahme eines im Wirtschaftsplan verankerten Kassenkredits bei der Stadt Ettlingen abzudecken.

#### *Derivate*

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos eines mit variablem Zinssatz abgeschlossenen Darlehens mit Restschuld zum 31. Dezember 2024 von 2,95 Mio. € wurde eine CAP-Vereinbarung getroffen. Darüber hinaus werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Ettlingen, 30. April 2025

Die Geschäftsführung



Steffen Neumeister

## **Bericht des Aufsichtsrats**

# Bericht des Aufsichtsrates

der Stadtbau Ettlingen GmbH  
für das Geschäftsjahr 2024

Im Geschäftsjahr 2024 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 vier Sitzungen und eine Klausurtagung im Beisein der Geschäftsführung abgehalten. Diese fanden zu folgenden Terminen statt:

19. März 2024  
25. Juni 2024  
24. September 2024  
17. Oktober 2024 (Klausurtagung)  
19. Dezember 2024

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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 Ergebnis des Geschäftsjahres 2024.

Ettlingen, den 01. Juli 2025

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Moritz Heidecker  
Bürgermeister

## **Jahresabschluss**

## Bilanz zum 31. Dezember 2024

| AKTIVSEITE                                                                     | 2024<br>€           | 2024<br>€             | 2023<br>€            | Veränderung<br>€     |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                       |                     |                       |                      |                      |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |                     | 0,00                  | 979,00               | -979,00              |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                         |                     |                       |                      |                      |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 90.152.790,31       |                       | 60.181.054,27        | 29.971.736,04        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 7.738.466,10        |                       | 6.012.584,44         | 1.725.881,66         |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 1.244.729,27        |                       | 1.244.729,27         | 0,00                 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken                                             | 162.576,00          |                       | 0,00                 | 162.576,00           |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen                                            | 8.983,00            |                       | 11.434,00            | -2.451,00            |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 99.670,00           |                       | 124.467,00           | -24.797,00           |
| 7. Anlagen im Bau                                                              | 320.338,61          |                       | 21.370.499,48        | -21.050.160,87       |
| 8. Bauvorbereitungskosten                                                      | 2.044.140,97        |                       | 1.005.917,80         | 1.038.223,17         |
| 9. Geleistete Anzahlungen                                                      | <u>0,00</u>         | 101.771.694,26        | 11.749,38            | -11.749,38           |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                      |                     |                       |                      |                      |
| 1. Andere Finanzanlagen                                                        |                     | 22.900,00             | 22.900,00            | 0,00                 |
| <b>Anlagevermögen insgesamt:</b>                                               |                     | <b>101.794.594,26</b> | <b>89.986.314,64</b> | <b>11.808.279,62</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                       |                     |                       |                      |                      |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>                 |                     |                       |                      |                      |
| 1. Unfertige Leistungen                                                        |                     | 2.150.602,34          | 1.774.405,79         | 376.196,55           |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                       |                     |                       |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Vermietung                                                  | 19.855,71           |                       | 49.652,29            | -29.796,58           |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                          | 0,00                |                       | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                                               | <u>175.858,64</u>   | 195.714,35            | 77.318,99            | 98.539,65            |
| <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                                |                     |                       |                      |                      |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                | 1.894.876,56        |                       | 749.616,38           | 1.145.260,18         |
| 2. Bausparguthaben                                                             | <u>2.120.480,72</u> | 4.015.357,28          | 1.759.620,64         | 360.860,08           |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                           |                     |                       |                      |                      |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten                                           |                     | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Bilanzsumme:</b>                                                            |                     | <b>108.156.268,23</b> | <b>94.396.928,73</b> | <b>13.759.339,50</b> |

## Bilanz zum 31. Dezember 2024

| PASSIVSEITE                                                  | 2024<br>€         | 2023<br>€             | 2023<br>€            | Veränderung<br>€     |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                       |                   |                       |                      |                      |
| I. Gezeichnetes Kapital                                      |                   | 9.582.500,00          | 9.582.500,00         | 0,00                 |
| II. Kapitalrücklage                                          |                   | 16.261.866,78         | 12.727.224,78        | 3.534.642,00         |
| III. Gewinnrücklagen                                         |                   |                       |                      |                      |
| 1. Andere Gewinnrücklagen                                    |                   | 287.375,00            | 287.375,00           | 0,00                 |
| IV. Bilanzverlust                                            |                   |                       |                      |                      |
| 1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag                              | -275.879,41       |                       | 220.673,32           | -496.552,73          |
| 2. Jahresüberschuss                                          | -840.324,81       | -1.116.204,22         | -496.552,73          | -343.772,08          |
| <b>Eigenkapital insgesamt:</b>                               |                   | <b>25.015.537,56</b>  | <b>22.321.220,37</b> | <b>2.694.317,19</b>  |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                     |                   |                       |                      |                      |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 495.397,00        |                       | 526.757,00           | -31.360,00           |
| 2. Sonstige Rückstellungen                                   | <u>622.068,85</u> | 1.117.465,85          | 529.752,65           | 92.316,20            |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                  |                   |                       |                      |                      |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten              | 74.944.138,62     |                       | 66.824.356,95        | 8.119.781,67         |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern          | 1.117.538,24      |                       | 0,00                 | 1.117.538,24         |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                                     | 1.290.958,10      |                       | 1.263.795,39         | 27.162,71            |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung                          | 20.378,87         |                       | 13.184,50            | 7.194,37             |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | 2.352.080,40      |                       | 601.325,61           | 1.750.754,79         |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern               | 2.270.637,50      |                       | 2.247.865,92         | 22.771,58            |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten                                | <u>14.247,96</u>  | 82.009.979,69         | 58.604,20            | -44.356,24           |
| davon aus Steuern                                            | 14.247,96 €       |                       |                      |                      |
| Vorjahr                                                      | 58.604,20 €       |                       |                      |                      |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                         |                   | 13.285,13             | 10.066,14            | 3.218,99             |
| <b>E. Passive latente Steuern</b>                            |                   | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Bilanzsumme:</b>                                          |                   | <b>108.156.268,23</b> | <b>94.396.928,73</b> | <b>13.759.339,50</b> |

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom  
1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024**

|                                                                                                                                 | 2024<br>€         | 2024<br>€           | 2023<br>€           | Veränderung<br>€   | Veränderung<br>% |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>                                                                                                          |                   |                     |                     |                    |                  |
| a) aus der Hausbewirtschaftung                                                                                                  | 6.759.299,02      |                     | 6.278.949,12        | 480.349,90         | 7,70             |
| b) aus Betreuungstätigkeit                                                                                                      | 232.076,52        | 6.991.375,54        | 213.023,92          | 19.052,60          | 8,90             |
| 2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen |                   | 376.196,55          | 205.348,88          | 170.847,67         | 83,20            |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                |                   | 212.981,73          | 372.917,32          | -159.935,59        | -42,90           |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                                                         |                   |                     |                     |                    |                  |
| a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit                                                                                   |                   | 3.103.592,86        | 2.777.800,57        | 325.792,29         | 11,70            |
| b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit                                                                                         |                   | 104.233,96          | 96.500,89           | 7.733,07           | 8,00             |
| <b>5. Rohergebnis</b>                                                                                                           |                   | <b>4.372.727,00</b> | <b>4.195.937,78</b> | <b>176.789,22</b>  | <b>4,20</b>      |
| 6. Personalaufwand                                                                                                              |                   |                     |                     |                    |                  |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                           | 1.047.106,16      |                     | 1.103.073,51        | -55.967,35         | -5,10            |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung                                                      | <u>285.395,94</u> | 1.332.502,10        | 239.647,42          | 45.748,52          | 19,10            |
| davon für Altersversorgung                                                                                                      | 79.219,77 €       |                     |                     |                    |                  |
| Vorjahr 65.014,31 €                                                                                                             |                   |                     |                     |                    |                  |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                     |                   | 1.866.449,84        | 1.627.238,51        | 239.211,33         | 14,70            |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                           |                   | 513.164,02          | 554.641,82          | -41.477,80         | -7,50            |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                                                  | 348,00            |                     | 344,00              | 4,00               | 1,20             |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                                        | <u>6.048,74</u>   | 6.396,74            | 18.377,16           | -12.328,42         | -67,10           |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                                                            |                   | 1.420.437,03        | 1.092.642,66        | 327.794,37         | 30,00            |
| 12. Steuern vom Einkommen und Ertrag                                                                                            |                   | <u>-5.544,35</u>    | 7.447,40            | -12.991,75         | -174,40          |
| <b>13. Ergebnis nach Steuern</b>                                                                                                |                   | <b>-747.884,90</b>  | <b>-410.032,38</b>  | <b>-337.852,52</b> | <b>82,40</b>     |
| 14. Sonstige Steuern                                                                                                            |                   | 92.439,91           | 86.520,35           | 5.919,56           | 6,80             |
| <b>15. Jahresüberschuss</b>                                                                                                     |                   | <b>-840.324,81</b>  | <b>-496.552,73</b>  | <b>-343.772,08</b> | <b>69,20</b>     |

# Anhang

zum Jahresabschluss  
für das Geschäftsjahr 2024

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   | 33,30%            |

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.

Von den Bausparguthaben sind 1.733.244,18 € als Kreditsicherheiten verpfändet.

### 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 Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Es wird ein Rentensteigerungssatz von 2,20 % unterstellt. Die Bewertung erfolgt nach

versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre zum Dezember 2024 von 1,90 % (Stand Dezember 2023 1,82 %, Restlaufzeit 15 Jahre).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem Zehn-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem Sieben-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt -2.469,00 € (Vorjahr: 3.708,00 €). 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 2.150.602,34 € (Vorjahr 1.774.405,79 €) 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  | 110.000,00 € |
| Urlaub         | 327.321,20 € |
| Betriebskosten | 111.088,00 € |

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

5. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen:

### Forderungen

| Mitzugehörigkeit zu:                       | Geschäftsjahr | Vorjahr      |
|--------------------------------------------|---------------|--------------|
| Forderungen aus Vermietung                 | 25.475,47 €   | 99.458,26 €  |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 115.830,79 €  | 404.239,87 € |
| Sonstige Vermögensgegenstände              | 20.815,80 €   | 43.289,00 €  |

### Verbindlichkeiten

| Ausweis :              | Gesamt                           | Bis zu 1 Jahr                  | Über 1 Jahr                     |
|------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Unverzinsl. Darlehen   | 770.000,00 €<br>(1.130.000,00 €) | 10.000,00 €<br>(360.000,00 €)  | 760.000,00 €<br>(7700.000,00 €) |
| Verb. aus Vermietung   | 15.654,53 €<br>(83.443,10 €)     | 15.654,53 €<br>(83.443,10 €)   |                                 |
| erh. Anzahlungen       | 617.591,04 €<br>(559.304,93 €)   | 617.591,04 €<br>(559.304,93 €) |                                 |
| Verb. aus Lief.+Leist. | 707.126,79 €<br>(695.797,43 €)   | 707.126,79 €<br>(695.797,43 €) |                                 |
| Verb. aus Betreuung    | 322.387,20 €<br>(326.307,69 €)   | 322.387,20 €<br>(326.307,69 €) |                                 |

*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- und Herstellungskosten                                        | 01.01.2024            | Zugänge              | Abgänge          | Umbuchungen    | 31.12.2024            |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------|----------------|-----------------------|
|                                                                             | €                     | €                    | €                | €              | €                     |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    | 92.221,78             | 0,00                 | 0,00             | 0,00           | 92.221,78             |
| <b>Sachanlagen</b>                                                          |                       |                      |                  |                |                       |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 70.757.966,26         | -845.566,80          | 0,00             | 32.207.923,26  | 102.120.322,72        |
| Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 15.209.574,94         | 2.121.177,00         | 0,00             | 11.749,38      | 17.342.501,32         |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 1.244.729,27          | 0,00                 | 0,00             | 0,00           | 1.244.729,27          |
| Bauten auf fremden Grundstücken                                             | 1.497.894,21          | 188.796,67           | 0,00             | 0,00           | 1.686.690,88          |
| Technische Anlagen und Maschinen                                            | 14.701,76             | 0,00                 | 0,00             | 0,00           | 14.701,76             |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 351.939,98            | 15.880,03            | 27.409,52        | 0,00           | 340.410,49            |
| Anlagen im Bau                                                              | 21.370.499,48         | 11.157.762,39        | 0,00             | -32.207.923,26 | 320.338,61            |
| Bauvorbereitungskosten                                                      | 1.005.917,80          | 1.038.223,17         | 0,00             | 0,00           | 2.044.140,97          |
| Geleistete Anzahlungen                                                      | 11.749,38             | 0,00                 | 0,00             | -11.749,38     | 0,00                  |
| <b>Summe Sachanlagen</b>                                                    | <b>111.464.973,08</b> | <b>13.676.272,46</b> | <b>27.409,52</b> | <b>0,00</b>    | <b>125.113.836,02</b> |
| <b>Finanzanlagen</b>                                                        |                       |                      |                  |                |                       |
| Andere Finanzanlagen                                                        | 22.900,00             | 0,00                 | 0,00             | 0,00           | 22.900,00             |
| <b>Summe Finanzanlagen</b>                                                  | <b>22.900,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>    | <b>22.900,00</b>      |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                             | <b>111.580.094,86</b> | <b>13.676.272,46</b> | <b>27.409,52</b> | <b>0,00</b>    | <b>125.228.957,80</b> |

| Abschreibungen                                                              | (kumuliert)<br>01.01.2024<br>€ | Zugänge<br>€        | Abgänge<br>€     | Umbuchung<br>€ | Zuschreibung<br>€ | (kumuliert)<br>31.12.2024<br>€ | Buchwert<br>31.12.2023<br>€ | Buchwert<br>31.12.2024<br>€ |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|------------------|----------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    | 91.242,78                      | 979,00              | 0,00             | 0,00           | 0,00              | 92.221,78                      | 979,00                      | 0,00                        |
| <b>Sachanlagen</b>                                                          |                                |                     |                  |                |                   |                                |                             |                             |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 10.576.911,99                  | 1.390.620,42        | 0,00             | 0,00           | 0,00              | 11.967.532,41                  | 60.181.054,27               | 90.152.790,31               |
| Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 9.196.990,50                   | 407.044,72          | 0,00             | 0,00           | 0,00              | 9.604.035,22                   | 6.012.584,44                | 7.738.466,10                |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 0,00                           | 0,00                | 0,00             | 0,00           | 0,00              | 0,00                           | 1.244.729,27                | 1.244.729,27                |
| Bauten auf fremden Grundstücken                                             | 1.497.894,21                   | 26.220,67           | 0,00             | 0,00           | 0,00              | 1.524.114,88                   | 0,00                        | 162.576,00                  |
| Technische Anlagen und Maschinen                                            | 3.267,76                       | 2.451,00            | 0,00             | 0,00           | 0,00              | 5.718,76                       | 11.434,00                   | 8.983,00                    |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 227.472,98                     | 39.134,03           | 25.866,52        | 0,00           | 0,00              | 240.740,49                     | 124.467,00                  | 99.670,00                   |
| Anlagen im Bau                                                              | 0,00                           | 0,00                | 0,00             | 0,00           | 0,00              | 0,00                           | 21.370.499,48               | 320.338,61                  |
| Bauvorbereitungskosten                                                      | 0,00                           | 0,00                | 0,00             | 0,00           | 0,00              | 0,00                           | 1.005.917,80                | 2.044.140,97                |
| Geleistete Anzahlungen                                                      | 0,00                           | 0,00                | 0,00             | 0,00           | 0,00              | 0,00                           | 11.749,38                   | 0,00                        |
| <b>Summe Sachanlagen</b>                                                    | <b>21.502.537,44</b>           | <b>1.865.470,84</b> | <b>25.866,52</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>       | <b>23.342.141,76</b>           | <b>89.962.435,64</b>        | <b>101.771.694,26</b>       |
| <b>Finanzanlagen</b>                                                        |                                |                     |                  |                |                   |                                |                             |                             |
| Andere Finanzanlagen                                                        | 0,00                           | 0,00                | 0,00             | 0,00           | 0,00              | 0,00                           | 22.900,00                   | 22.900,00                   |
| <b>Summe Finanzanlagen</b>                                                  | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                    | <b>22.900,00</b>            | <b>22.900,00</b>            |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                             | <b>21.593.780,22</b>           | <b>1.866.449,84</b> | <b>25.866,52</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>       | <b>23.434.363,54</b>           | <b>89.986.314,64</b>        | <b>101.794.594,26</b>       |

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

|                                                  | Insgesamt                      | Davon                        |                                |                                |                                |                   |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|
|                                                  |                                | Restlaufzeit                 |                                |                                | gesichert                      |                   |
|                                                  |                                | unter 1 Jahr                 | 1 bis 5 Jahre                  | über 5 Jahre                   |                                | Art der Sicherung |
|                                                  | €                              | €                            | €                              | €                              | €                              |                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 74.944.138,62<br>66.824.356,95 | 4.407.665,99<br>5.054.539,50 | 18.710.364,02<br>17.810.715,94 | 51.826.108,61<br>43.959.101,51 | 54.970.952,01<br>50.522.103,99 | GPR<br>PF         |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.117.538,24<br>0,00           | 23.772,72<br>0,00            | 88.948,57<br>0,00              | 1.004.816,95<br>0,00           | 1.117.538,24                   | GPR               |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 1.290.958,10<br>1.263.795,39   | 1.290.958,10<br>1.263.795,39 |                                |                                |                                |                   |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 20.378,87<br>13.184,50         | 20.378,87<br>13.184,50       |                                |                                |                                |                   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.352.080,40<br>601.325,61     | 2.352.080,40<br>601.325,61   |                                |                                |                                |                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern      | 2.270.637,50<br>2.247.865,92   | 1.510.637,50<br>1.477.865,92 | 40.000,00<br>40.000,00         | 720.000,00<br>730.000,00       |                                |                   |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 14.247,96<br>58.604,20         | 14.247,96<br>58.604,20       |                                |                                |                                |                   |
| <b>Gesamtbetrag:</b>                             | <b>82.009.979,69</b>           | <b>9.619.741,54</b>          | <b>18.839.312,59</b>           | <b>53.550.925,56</b>           | <b>56.088.490,25</b>           |                   |
| <i>Gesamtbetrag Vorjahr:</i>                     | <i>71.009.132,57</i>           | <i>8.469.315,12</i>          | <i>17.850.715,94</i>           | <i>44.689.101,51</i>           | <i>50.522.103,99</i>           |                   |

Hinweise: kursiv angedruckte Werte sind Vorjahreswerte; GPR = Grundpfandrecht; PF = Verpfändung

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

|                  | Geschäftsjahr | Vorjahr     |
|------------------|---------------|-------------|
| Zinserträge      | 889,00 €      | 11.965,00 € |
| Zinsaufwendungen | 9.274,00 €    | 8.906,00 €  |

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 | 437,79 €      | 215.840,45 € |
| Versicherungserstattungen                  | 100.282,10 €  | 48.687,86 €  |

### Personalaufwand:

|                              | Geschäftsjahr | Vorjahr      |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Zuweisung zu Langzeitkonten: | 11.141,00 €   | 186.352,00 € |

### Sonstige betriebliche Aufwendungen:

|                                              | Geschäftsjahr | Vorjahr     |
|----------------------------------------------|---------------|-------------|
| Abschreibung auf Mietforderungen:            | 31.743,26 €   | 73.728,75 € |
| Zuweisung Pensions- und Beihilferückstellung | 0,00 €        | 34.090,28 € |

Das Honorar für die Abschlussprüfung 2024 beträgt netto 16,0 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.
- d) Unter Einbeziehung steuerlicher Verlustvträge überwiegen die aktiven Latenzen die passiven Latenzen. Von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

2. Bei einem Darlehen über 2,95 Mio. € erfolgt die Zinssicherung durch ein Cap mit einem vereinbarten Höchstzinssatz von 3,00 %. Der Zinssatz richtet sich am 6 Monats EURIBOR aus. Die angefallene Cap-Prämie wird bis zum 31.12.2029 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 | 12.212,00 €   | 11.876.082,00 € |

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

|                    | Vollzeit  | Teilzeit |
|--------------------|-----------|----------|
| Kaufm. Mitarbeiter | 5         | 2        |
| Techn. Mitarbeiter | 7         | 0        |
| Hausmeister        | 4         | 2        |
|                    | <u>16</u> | <u>4</u> |

5. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats:

2.400,00 €

6. Mitglieder der Geschäftsführung:

Neumeister, Steffen

Außerdem zwei geringfügig Beschäftigte angestellt.

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

|                        |                                            |                                |
|------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|
| Dr. Heidecker, Moritz  | Bürgermeister                              | Aufsichtsratsvorsitzender      |
| Arnold, Johannes*      | Oberbürgermeister                          | stellvertretender Vorsitzender |
| Wandelt, Kirstin       | Geschäftsführerin soz. Einrichtung         |                                |
| Seutemann, Selina      | Kindergarten-Geschäftsführerin             | ab 09.06.2024                  |
| Kölper, Sibylle        | Kfm. Angestellte                           | bis 09.06.2024                 |
| Dr. Eyselen, Birgit    | Kinder- und Jugendärztin                   | ab 09.06.2024                  |
| Stauch, Christa        | Pensionärin                                |                                |
| Führinger, Elisabeth   | Lehrerin a.D.                              | bis 09.06.2024                 |
| Wurster, Gabriele      | Kindergarten-Geschäftsführerin             | ab 09.06.2024                  |
| Becker-Binder, Christa | Realschuldirektorin a.D.                   |                                |
| Dr. Schneider, Jörg    | Arzt                                       | bis 09.06.2024                 |
| Möckel, Thomas         | Triebfahrzeugführer                        | ab 09.06.2024                  |
| Pérrin, Andreas        | Dipl.-Ing. Elektro- und Nachrichtentechnik | bis 09.06.2024                 |

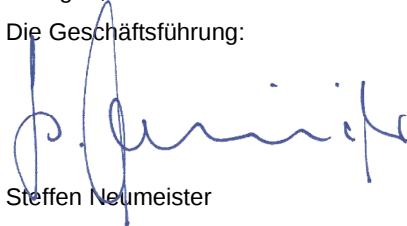
\*stellvertretendes Aufsichtsratsmitglied

## E. Weitere Angaben

1. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzverlust in Höhe von 1.116.204,22 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Ettlingen, den 20. März 2025

Die Geschäftsführung:



Steffen Neumeister

## **Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

# Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Stadtbau Ettlingen GmbH, Ettlingen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

## „Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers“

"An die Stadtbau Ettlingen GmbH, Ettlingen:

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtbau Ettlingen GmbH, Ettlingen, - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 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 Grundsätze ordnungsmäßiger 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 zu dienen.

### 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen

oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Rechnungslegungsgrundsatzes 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges 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, 17. Juni 2025

vbw

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

gez. Bauer

Wirtschaftsprüfer

## **Bilanzkennzahlen**

## Kennzahlen 2024

### Rentabilitätskennzahlen

|                           | Berechnung                               | € lfd. Jahr | € Vorjahr  | % lfd. Jahr  | % Vorjahr |
|---------------------------|------------------------------------------|-------------|------------|--------------|-----------|
| Gesamtkapitalrentabilität | Jahresüberschuss +<br>Fremdkapitalzinsen | 580.112     | 596.090    | <b>0,54</b>  | 0,63      |
|                           | Gesamtvermögen (Bilanzsumme)             | 108.156.268 | 94.396.929 |              |           |
| Eigenkapitalrentabilität  | Jahresüberschuss                         | -840.325    | -496.553   | <b>-3,36</b> | -2,22     |
|                           | Eigenkapital + 50 % Sonderposten         | 25.015.538  | 22.321.220 |              |           |
| Return on Investment      | Jahresüberschuss                         | -840.325    | -496.553   | <b>-0,78</b> | -0,53     |
|                           | Gesamtvermögen (Bilanzsumme)             | 108.156.268 | 94.396.929 |              |           |

### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

|                                  |                                                                                                                                                             |             |            |               |        |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|---------------|--------|
| Anlagenintensität                | Anlagevermögen                                                                                                                                              | 101.794.594 | 89.986.315 | <b>94,12</b>  | 95,33  |
|                                  | Gesamtvermögen (Bilanzsumme)                                                                                                                                | 108.156.268 | 94.396.929 |               |        |
| Sachanlagenintensität            | Sachanlagevermögen                                                                                                                                          | 101.771.694 | 89.962.436 | <b>94,10</b>  | 95,30  |
|                                  | Gesamtvermögen (Bilanzsumme)                                                                                                                                | 108.156.268 | 94.396.929 |               |        |
| Umlaufintensität                 | Umlaufvermögen                                                                                                                                              | 6.361.674   | 4.410.614  | <b>5,88</b>   | 4,67   |
|                                  | Gesamtvermögen (Bilanzsumme)                                                                                                                                | 108.156.268 | 94.396.929 |               |        |
| Langfristiger Verschuldungsgrad  | Langfristiges Fremdkapital                                                                                                                                  | 75.978.209  | 66.696.200 | <b>303,72</b> | 298,80 |
|                                  | Eigenkapital + 50% Sonderposten                                                                                                                             | 25.015.538  | 22.321.220 |               |        |
| Langfristiger Fremdkapitalanteil | Langfristiges Fremdkapital                                                                                                                                  | 75.978.209  | 66.696.200 | <b>70,25</b>  | 70,66  |
|                                  | Gesamtvermögen (Bilanzsumme)                                                                                                                                | 108.156.268 | 94.396.929 |               |        |
| Anlagendeckungsgrad              | Eigenkapital + 50% Sonderposten +<br>langfristige Rückstellungen +<br>langfristiges Fremdkapital                                                            | 101.489.144 | 89.544.177 | <b>99,70</b>  | 99,51  |
|                                  | Anlagevermögen                                                                                                                                              | 101.794.594 | 89.986.315 |               |        |
| Sachanlagendeckungsgrad          | Eigenkapital + 50% Sonderposten +<br>langfristige Rückstellungen +<br>langfristiges Fremdkapital                                                            | 101.489.144 | 89.544.177 | <b>99,72</b>  | 99,54  |
|                                  | Sachanlagevermögen                                                                                                                                          | 101.771.694 | 89.962.436 |               |        |
| Eigenkapitalquote                | Eigenkapital + 50% Sonderposten                                                                                                                             | 25.015.538  | 22.321.220 | <b>23,13</b>  | 23,65  |
|                                  | Gesamtvermögen (Bilanzsumme)                                                                                                                                | 108.156.268 | 94.396.929 |               |        |
| Cash Flow                        | Jahresüberschuss + Abschreibungen -<br>Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen<br>+ Veränderung langfristige Rückstel-<br>lungen + Veränderungen Sonderposten | 1.026.508   | 1.213.757  |               |        |

## **Verwaltungsorgane**

# Organe der Stadtbau Ettlingen GmbH

## Geschäftsführung:

Neumeister, Steffen

## Mitglieder des Aufsichtsrats:

|                        |                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Heidecker, Dr. Moritz  | Vorsitzender                                              |
| Arnold, Johannes       | stellvertretender Vorsitzender                            |
| Wandelt, Kirstin       | Geschäftsführerin soz. Einrichtung                        |
| Seutemann, Selina      | Kindergarten-Geschäftsführerin ab 09.06.2024              |
| Kölper, Sibylle        | Kfm. Angestellte bis 09.06.2024                           |
| Dr. Eyselen Birgit     | Kinder- und Jugendärztin ab 09.06.2024                    |
| Stauch, Christa        | Pensionärin                                               |
| Führinger, Elisabeth   | Lehrerin a.D. bis 09.06.2024                              |
| Wurster, Gabriele      | Kindergarten-Geschäftsführerin ab 09.06.2024              |
| Becker-Binder, Christa | Realschuldirektorin a.D.                                  |
| Dr. Schneider, Jörg    | Arzt bis 09.06.2024                                       |
| Möckel, Thomas         | Triebfahrzeugführer ab 09.06.2024                         |
| Andreas Pérrin         | Dipl.-Ing. Elektro- und Nachrichtentechnik bis 09.06.2024 |