

Geschäftsbericht für das Jahr 2022



Titelbilder: oben links: Hirschgasse 4+6
oben rechts: ehemaliges Feuerwehr-Areal (Pforzheimer Straße 19)
unten links: Hotel Sonne (Pforzheimer Straße 21)
unten rechts: Kirchenplatz 5-7 und Kirchenplatz 9

Hausanschrift: Stadtbau Ettlingen GmbH
Ottostraße 9
76275 Ettlingen

E-Mail: stadtbau-gmbh@ettlingen.de

Internet: www.stadtbau-ettlingen.de

Vorwort

Die multiple Krise – sie ist in aller Munde. Die Herausforderungen in Form von Rohstoff- und Personalmangel im Handwerk, steigender Finanzierungskosten, Energiepreisexplosion, Inflation und Rezession, Krieg in Europa und die stetig wachsende Zahl an geflüchteten Menschen. Hinzu kommt der in existenzieller Bedeutung alles überlagernde Klimawandel.

Schaffen wir es, im aktuellen Finanzierungs- und Rechtsrahmen Wohnraum zu schaffen und die geplante Bautätigkeit beizubehalten, um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu entschärfen? Können wir unseren Wohnungsbestand baulich energetisch transformieren und zusätzlich das notwendige Maß an Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien errichten? Schaffen wir es, das hierfür erforderliche Personal zu finden?

Ich bin der Überzeugung, wir können vieles davon schaffen. Aber ich bin ebenfalls davon überzeugt, dass wir dazu tiefgreifende Reformen erreichen müssen. Der Rückgang der Bautätigkeit bundesweit muss gestoppt werden. Es muss alles unternommen werden, den Menschen in Deutschland bezahlbaren und ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Es braucht eine verlässliche und abgestimmte Gesamtplanung zur Förderung von Neubau und Sanierung. Genehmigungsverfahren müssen entbürokratisiert, erleichtert und damit abgekürzt werden. Die Wärmewende im Gebäudesektor ist eine Mega-Aufgabe, die enorme Kraftanstrengung verlangt. Hier bedarf es einfacher Instrumente zur Planung, Realisierung und Förderung. Der Nachwuchsgewinnung in allen beteiligten Branchen, insbesondere des Handwerks muss dabei besondere Aufmerksamkeit gelten.

Wir als Stadtbau Ettlingen werden auch weiterhin die Zukunft vorausdenken, das Miteinander stärken, Verbindungen ausbauen und neue schaffen und nicht zuletzt die dadurch entstehende Tatkraft in sinnvolle Kanäle lenken. Was uns im vergangenen Jahr gelungen ist, muss uns auch in den folgenden, nicht leichter werdenden Jahren gelingen: die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die energetische Transformation unseres Gebäudebestandes als Beitrag zum Erreichen der Klimaziele.

Im Jahr 2022 haben wir unsere Modernisierungs- und Neubaustrategie weiter fortgesetzt und für zahlreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen rund 1,44 Mio. Euro in den Bestand investiert (2021: 1,51 Mio. Euro). Im August wurde mit den Rohbauarbeiten für das Großprojekt "Stadtquartier Alte Feuerwehr" begonnen. Daneben wurden die Planungen für weitere Neubauvorhaben (bspw. Zellmarkstraße, Anschlussunterkunft Pforzheimer Straße usw.) vorangetrieben. Insgesamt wurden für Neubauprojekte im Geschäftsjahr 2022 Investitionen in Höhe von rund 6,73 Mio. Euro getätigt (2021: 13,80 Mio. Euro).

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich weiter positiv dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden und zinssicheren Finanzierung der laufenden Großprojekte. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde zur Finanzierung der vielfältigen Aufgaben Fremdkapital in Höhe von 9,11 Mio. Euro aufgenommen (2021: 10,72 Mio. Euro). Auch weiter ist davon auszugehen, dass die geplante Investitionstätigkeit der Stadtbau GmbH in den nächsten Jahren die höchste in der Unternehmensgeschichte sein könnte – akzeptable Rahmenbedingungen vorausgesetzt. Hier zeichnet sich seit längerem leider insbesondere im Bereich der Finanzierungskosten ein negativer Trend ab. Wie nachhaltig dieser ist, bleibt abzuwarten.

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



Steffen Neumeister

Geschäftsführer

Lagebericht

Lagebericht

der Stadtbau Ettlingen GmbH
für das Geschäftsjahr 2022

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 Gewerbe Zwecke.

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

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen, ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate seit Gründung der Bundesrepublik (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %). Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen. Der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich im 4. Quartal 2022 um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9 zum Vergleichsquartal des Vorjahres (126,6). Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten. 2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember. 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas. Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €. Dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (VJ 3,7 %) wieder ein. Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrag der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %. Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 %. Für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein nach wie vor geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter

steigenden Mietpreisen zu rechnen. Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet. Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen. Im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen. Erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Regionale und lokale Rahmenbedingungen

Der im Verlauf des Berichtsjahres 2022 und insbesondere im Herbst deutlich gesunkene Geschäftsklimaindex im IHK-Bezirk Karlsruhe steigt zum Jahresbeginn 2023 wieder deutlich an. Die Gründe für die negative Entwicklung im Jahr 2022 sind vielfältig. Wesentliche Punkte sind die stark gestiegenen Energiepreise, die hohen Finanzierungskosten und die allgemeine Preissteigerungsrate. Im Zusammenspiel mit den steigenden Arbeits- und Rohstoffkosten hat diese Kombination die Investitionsfreude wie auch die Beschäftigungsabsichten deutlich gehemmt. Zum Jahresbeginn 2023 sind diese Aussichten unter anderem auf Grund der zumindest temporären Entspannung auf dem Energiesektor aber wieder etwas positiver. Daneben wird ebenso mit rückläufigen Rohstoffpreisen gerechnet.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote (Agenturbezirk Karlsruhe-Rastatt) ist im Vergleich zum Vorjahr etwas angestiegen und betrug im Mittel 3,7 % (VJ 3,4 %). Die Anzahl der im Landkreis Karlsruhe lebenden Personen ist im 3. Quartal des Berichtsjahres auf rund 455 Tsd. leicht ange-

stiegen (VJ 448 Tsd. am 31.12.2021). Es ist davon auszugehen, dass sich diese Zahl zum 31.12.2022 nur unwesentlich verändert hat.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum war in Ettlingen und der Umgebung auch 2022 nach wie vor ungebrochen. Die Mietpreise sind im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Auf Grund der unter anderem gestiegenen Baukosten kann davon ausgegangen werden, dass die Kaltmieten für neu errichteten Wohnraum in der nächsten Zeit auch weiterhin ansteigen werden.

Geschäftsverlauf

Gebäudebestand zum 31.12.2022

	Anzahl (VJ)	Fläche in m ²
eig. Wohnungen	533 (449)	33.628 (27.694)
angem. Wohnungen	4 (4)	280 (280)
eigene gew. Einheiten	47 (46)	7.433 (7.220)
angem. gew. Einheiten	0 (0)	0 (0)
Wohnheime	9 (9)	4.144 (4.144)
Stellplätze	272 (260)	--
Garagen	148 (79)	--

Vermietung und Verpachtung

Im Berichtsjahr fanden Mieterhöhungen lediglich im Rahmen von Mieterwechseln statt. Hierbei werden die zuletzt erhobenen Mieten unter Berücksichtigung von sozialen Aspekten und dem seit 2022 vorliegenden Mietspiegel regelmäßig an die aktuelle Marktsituation angepasst. Auf Grund der Pandemielage sowie der seit März des Jahres anhaltenden Krisensituation in der Ukraine und den daraus resultierenden allgemeinen Preissteigerungen wurde die geplante allgemeine Mieterhöhung, welche in der Regel im 3-Jahres-Turnus durchgeführt wird, ins nächste Jahr auf den 1. Mai 2023 verschoben. Trotz der im Verlauf des Berichtsjahres deutlich entspannteren Corona-Situation fanden Besichtigungen nur mit vorausgewählten Bewerbern statt. Diese Vorgehensweise hat sich als vorteilhaft erwiesen und wird aus diesem Grund weiter beibehalten. Die Gesellschaft hat den in Aussicht gestellten erheblichen Preissteigerungen auf dem Energiemarkt dahingehend entgegengewirkt, indem den betroffenen Mietern empfohlen wurde, die monatlichen Vorauszahlungen nach oben anzupassen. Dieser Empfehlung wurde auch größtenteils entsprochen. Insgesamt 23 Wohnungen standen zum Bilanzstichtag leer. Davon acht, die zur Neuvermietung anstehen, 13 wegen anstehender bzw. laufender Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und zwei, die veräußert werden sollen.

Neun Wohnungen konnten zwischen Januar und Mai 2023 wieder vermietet werden. Zum Bilanzstichtag standen vier gewerbliche Einheiten leer. Drei davon sind wegen Umbau- und Sanierungsvorhaben gewollt nicht weiter vermietet worden. Eine Einheit konnte zum Januar 2023 wieder vermietet werden. Die bestehenden gewerblichen Mietverhältnisse werden regelmäßig unter Berücksichtigung der gegebenenfalls vereinbarten Indexklauseln überprüft und vereinbarte Mietzinsanpassungen umgesetzt. Durch die rasant gestiegene Inflation wurde im Berichtsjahr eine große Anzahl an Indexmieterhöhungen durchgeführt. In einzelnen Fällen wurde die Indexerhöhung aus Härtefallgründen ausgesetzt, verschoben oder nicht in voller Höhe ausgeschöpft.

Neubautätigkeit

Beim Neubauprojekt „*Generationenpark Festplatz*“ wurden im Frühjahr 2022 die Außenanlagen fertiggestellt. Bis auf wenige Gewerke konnte das Projekt zum Jahresende schlussgerechnet werden. Insgesamt wurden bislang rund 20,9 Mio. € investiert. Für Restarbeiten und Schlussabrechnungen beim Bauvorhaben „*Seniorenwohnen Oberweier (Gässeläcker)*“ wurden insgesamt rund 4,3 Mio. € investiert. Im August konnte nach einer längeren Vorplanungsphase mit den Rohbauarbeiten auf dem ehem. „*Feuerwehr-Areal*“ begonnen werden. Die Vergabe verschiedener Ausbaugewerke ist erfolgt. Die Beseitigung der vorhandenen Altlasten auf dem Grundstück konnte bis zum Jahresende weitgehend abgeschlossen und vertragsgemäß gegenüber der Stadt Ettlingen abgerechnet werden. Die auf Grund notwendiger Wiederholungsplanungen angefallenen Mehrkosten wurden beim ehemaligen Architekturbüro im Wege einer Regressforderung geltend gemacht. Sollte eine gütliche Einigung nicht möglich sein, wird die Stadtbau gerichtliche Schritte einleiten. Im Geschäftsjahr wurden rund 3,8 Mio. €, insgesamt bisher rund 11,3 Mio. € investiert. Daneben wurden die Planungen für ein weiteres Neubauvorhaben in der Zellmarkstraße in Ettlingen-Schluttenbach vorangetrieben.

Sanierung/Modernisierung/Instandhaltung

Im Geschäftsjahr wurden die Arbeiten am „*Erwin-Vetter-Platz 9-11 (ehem. Neuer Markt 9-11)*“ abgeschlossen. Für die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden insgesamt rund 1,1 Mio € investiert. Für „*laufende Instandsetzungsarbeiten und nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen*“ wurden im Geschäftsjahr rund 1,0 Mio. € aufgewendet. Unter anderem wurden in Ettlingen-West Wasserenthärtungsanlagen installiert und verschiedene Treppenhäuser saniert. Bei Mieterwechseln wurden, je

nach Zustand der Wohnung, Teil- bzw. Vollsanierungen vorgenommen. Für den Umbau und die Sanierung der sich zum Erstellungszeitpunkt noch in städtischem Eigentum befindlichen Objekte am „*Kirchenplatz 5-7 und 9*“ wurden erste Planentwürfe erstellt. Ebenso für die geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Objekt Baptist-Göhring-Straße 11.

Unterbringung von Obdachlosen und Asylbewerbern

Die Gesellschaft vermietet in der Pforzheimer Straße 112 a und b und im Lindenweg 16 insgesamt drei Wohnheime für Asylbewerber zur Anschluss-, sowie teilweise für Wohnungslose zur Obdachlosenunterbringung. Daneben vermietet die Gesellschaft weitere Objekte in der Neuwiesenrebenstraße 37, Rheinstraße 119, Rheinstraße 155, Bunsenstraße 2-4 und die Bulacher Straße 10 zur Anschlussunterbringung an die Stadt Ettlingen. Zum Zweck der Unterbringung von Obdachlosen werden, neben den bereits genannten, Objekte in der Mittelbergstraße 44, Rastatter Straße 10 und Rheinstraße 157 an die Stadt Ettlingen vermietet.

Fremdverwaltung

Im Rahmen des mit der Stadt Ettlingen abgeschlossenen Hausverwaltervertrages verwaltete die Gesellschaft für die Stadt Ettlingen im Berichtsjahr 48 Wohnungen und 15 Gewerbeeinheiten im kaufmännischen Bereich.

Betreuungstätigkeit

Im Rahmen des Dienstleistungsvertrages über Hausmeistertätigkeiten betreut die Gesellschaft im Berichtsjahr neun Anschlussunterkünfte für die Stadt Ettlingen. Weitere, von der Stadt Ettlingen angemietete Wohnungen und Wohnobjekte, die der Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine dienen, werden ebenfalls über diesen Vertrag abgewickelt.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit dem Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres trotz den nicht abschließend kalkulierbaren Auswirkungen des Ukraine-Konflikts auf die Wohnungswirtschaft insgesamt zufrieden.

II. Lage

Ertragslage

Das im Vergleich zum Vorjahr verbesserte Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Erlösen aus der Vermietung (+871 T€), welche

unter anderem auf gestiegene Erlöse aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten sowie durch den Bezug der Neubauten Piazza Menfi 2-7 und dem Ende 2021 bezogenen Objekt Am Buschbach 6 zurückzuführen sind. Dagegen reduzierte sich die Bestandsveränderung (-239 T€) im Vergleich zum Vorjahr. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung erhöhten sich (-282 T€) ebenso wie die Abschreibungen auf Sachanlagen und Forderungen (-470 T€) sowie die Zinsaufwendungen insgesamt (-332 T€).

Die **Betreuungstätigkeit** beinhaltet Honorare für die Fremdverwaltung, Hausmeisterdienstleistungen für Dritte und Vergütungen für Sanierungstätigkeit. Die deutliche Erhöhung zum Vorjahr liegt im Wesentlichen an der Betreuung von Unterkünften für Geflüchtete aus der Ukraine (+131 T€).

Der **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um rund 192 T€. Ursächlich sind gestiegene Personalkosten (+127 T€) und höhere sonstige Aufwendungen (+64 T€).

Das Ergebnis aus dem **Kapitaldienst** ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert (-1 T€).

Wesentliche, positive Bestandteile der **Übrigen Rechnung** im Vergleich zum Vorjahr sind Erträge aus dem Tauschgeschäft Sternengasse 1 gegen Hirschgasse 4 (+559 T€), und die Auflösung der passiven latenten Steuern (+17 T€).

Der für 2022 geplante **Jahresüberschuss** von ca. 20 T€ konnte mit einem positiven Ergebnis von rund 72 T€ erfreulicherweise sogar noch übertroffen werden. Grund sind die im Vergleich zum Wirtschaftsplan deutlich höheren Erlöse aus Betreuungstätigkeit (+137 T€), insbesondere bedingt durch die hausmeisterliche Betreuung der im Berichtsjahr

hinzugekommenen Unterbringungen für Geflüchtete aus der Ukraine, sonstigen betrieblichen Erträge (+591 T€) und geringeren Aufwendungen für Miet- und Pachttaufwendungen (+8 T€). Der sonstige Personalaufwand liegt unter dem Planansatz (-2 T€). Durch den Wegfall der Verwahrenrgelte Mitte 2022 konnten höhere Zinserträge erzielt werden (+3 T€). Ebenso traf die geplante Steuerlast nicht ein. Im Gegenteil, es konnten die bestehenden latenten Steuern aufgelöst werden (+63 T€) Die Grundsteueraufwendungen sind im Ergebnis unter dem geplanten Ansatz geblieben (+15 T €). Gegenläufig wirkten sich geringere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (-18 T€) und Erträge aus der Bestandsveränderung für abrechenbare Betriebskosten (-196 T€), höhere, jedoch zum größten Teil abrechenbare Aufwendungen für Betriebskosten (-37 T€) und Instandhaltungen (-21 T€) sowie sonstige Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (-7 T€) aus. Daneben sind höhere Personalaufwendungen (-83 T€), welche durch allgemeine Tarifsteigerungen und verschiedene Neueinstellungen im Bereich der geringfügig Beschäftigten bedingt sind, gegenläufig. Die Abschreibungen wurden etwas zu niedrig angesetzt (-173 T€). Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen war eine Abschlussprovision sowie die Erhöhung der Abbruchverpflichtung der Mittelbergstraße 44 und der Abgang wesentlich für die Abweichung verantwortlich (-146 T€). Die Abweichung bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind wesentlich durch ein Disagio und höheren Bereithaltungszinsen bedingt (-87 T€).

Die Ertragslage ist unter Berücksichtigung der außerordentlichen Einflüsse im Geschäftsjahr, insbesondere des Ukraine-Konflikts, als geordnet und insgesamt zufriedenstellend anzusehen.

Ertragslage nach Unternehmenssparten

	2022		2021		Veränderung
	T€		T€		
Hausbewirtschaftung	791,4	46,5	1.243,2	82,0	-451,8
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	235,8	13,8	105,2	7,0	130,6
Kapitaldienst	-13,1	-0,7	-14,1	-0,9	1,0
Übrige Rechnung	684,9	40,4	180,2	11,9	504,7
Deckungsbeitrag	1.699,0	100,0	1.514,5	100,0	184,5
Verwaltungskosten	-1.627,2	95,8	-1.435,4	94,8	-191,8
Betriebsergebnis	71,8	4,2	79,1	5,2	-7,3

Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist trotz des nach wie vor hohen Investitionsvolumens in das Anlagevermögen ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 27,30 % (VJ 26,85 %). Die leichte Steigerung zum Vorjahr ist wesentlich der Gesellschaftereinlage im Berichtsjahr geschuldet. Eine Verschiebung nach unten lässt sich aber auf Grund der aktuellen Investitionstätigkeit für die Zukunft nicht ausschließen. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 0,31 % (VJ 0,40 %) unter dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zum Eigenkapital beträgt 2,42 (VJ 2,38). Die Steigerung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass das langfristige Fremdkapital verhältnismäßig mehr zugenommen hat als das Eigenkapital.

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.

c) Liquidität

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

	2022	2021
	T€	T€
Jahresüberschuss	71,8	79,1
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.613,2	1.158,5
Zunahme langfristiger Rückstellungen	-5,9	3,1
Abschreibungen auf Mietforderungen	82,3	66,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	123,2	0,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0,0	0,0
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	0,0	-42,0
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-12,2	-49,3
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des AV	-558,7	0,0
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-247,5	-399,2
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	-1.321,9	1.917,9
Saldo zahlungsunwirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	703,7	491,1
Ertragssteueraufwand	-17,5	1,0
Ertragssteuerzahlung	0,0	-5,3
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,3	0,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	430,8	3.221,5

Die Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten ist insbesondere auf die Neuaufnahme und den Abruf von bereits in Vorjahren bewilligten Investitionsdarlehen für zwischenzeitlich fertiggestellte Baumaßnahmen am Festplatz, in Oberweier, im Objekt Erwin-Vetter-Platz 9-11 (vormals Neuer Markt 9-11), sowie Planungskosten für das Feuerwehr-Areal zurückzuführen.

b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen sind, wie im Bericht zum Geschäftsverlauf dargestellt, im Bereich der Sanierung und Modernisierung des eigenen Bestands (Erwin-Vetter-Platz 9-11) und den Neubauvorhaben (ehem. Feuerwehr-Areal, Piazza Menfi 2-7 und Am Buschbach 6) erfolgt. Bei den Sanierungen und Modernisierungen standen die Verbesserung des energetischen und technischen Zustands sowie Maßnahmen, die eine künftige Vermietung sicherstellen, im Vordergrund.

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

Für das Jahr 2023 werden aus laufenden Investitionsmaßnahmen noch Restkosten in Höhe von etwa 18,07 Mio. € (VJ 8,47 Mio. €) erwartet.

Ein-/Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-7,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	704,3	55,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.926,0	-13.798,2
Erhaltene Zinsen	1,4	0,3
Abgesetzter Tilgungszuschuss	4,0	42,0
Erträge aus anderen Finanzanlagen	-0,3	-0,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.216,6	-13.708,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	18.092,4	9.960,1
Planmäßige Tilgungen	-1.189,1	-1.112,0
Außerplanmäßige Tilgungen	-8.985,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-705,1	-491,4
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	42,0	0,0
Einzahlung Gesellschafter	2.855,8	0,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-505,8	-418,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.605,2	7.938,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-180,6	-2.548,3
+ Finanzmittelfonds am 31.12. des Vorjahres	1.874,5	4.422,8
= Finanzmittelfonds am Ende des Jahres	1.693,9	1.874,5

Die planmäßigen Tilgungen konnten auf Grund der Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Geschäftsjahr nicht aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit bezahlt werden. Die Liquiditätsslage ist dennoch 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 weiteren Rahmenvertrag zur kurzfristigen Finanzmittel-Disposition mit der Sparkasse Karlsruhe abgeschlossen, der insbesondere für die Vor-Finanzierung von aktivierungsfähigen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gedacht ist.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gewährleistet. Die Finanzierung der geplanten Investitionen für das Jahr 2023 ist grundsätzlich sichergestellt.

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet.

Vermögenslage

Die Vermögenslage wird anhand der folgenden Strukturbilanz dargestellt:

Vermögensstruktur

	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Veränderung
	T€		T€		T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegen- und Sachanlagen	78.879,7	94,4	69.758,8	94,2	9.120,9
Finanzanlagen	22,9	0,0	22,9	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
unfertige Leistungen	1.569,1	1,8	1.496,1	2,0	73,0
Flüssige Mittel	2.901,5	3,5	2.576,3	3,5	325,2
Übriges Umlaufvermögen	193,9	0,3	224,7	0,3	-30,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen	83.567,1	100,0	74.078,8	100,0	9.488,3

Kapitalstruktur

Eigenkapital	22.817,7	27,3	19.890,1	26,8	2.927,6
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	517,4	0,7	523,3	0,7	-5,9
übrige Rückstellungen	280,8	0,3	310,5	0,4	-29,7
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	55.237,5	65,9	47.295,5	63,8	7.942,0
erhaltene Anzahlungen	1.155,7	1,4	859,4	1,2	296,3
Übrige Verbindlichkeiten	3.558,0	4,5	5.200,0	7,1	-1.642,0
Gesamtkapital	83.567,1	100,0	74.078,8	100,0	9.488,3,0

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Investitionen um 10.883,9 T€ für Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen, Zugängen bei Betriebs- und Geschäftsausstattung und immateriellen Vermögensgegenständen. Gegenläufig wirkten sich die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1.613,2 T€ aus.

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

Für die Entwicklung der **Flüssigen Mittel** wird auf die Kapitalflussrechnung verwiesen. Im Wesentlichen sind die Kostenerstattungen für die Altlastenbeseitigung auf dem ehemaligen Feuerwehr-Gelände sowie der vorzeitige Abruf von Fremdmitteln für das Neubauvorhaben auf eben diesem Areal ursächlich für den leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr. Diese Mittel konnten die im Geschäftsjahr vorfinanzierten Planungskosten für noch nicht realisierte Bauvorhaben insgesamt kompensieren.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss und die Gesellschaftereinlagen. Sein Anteil an der Gesamtfinanzierung erhöhte sich trotz gesteigener Verschuldung auf 27,30 % (VJ 26,85 %).

Die **Rückstellungen** nahmen insbesondere durch die Abnahme der Urlaubsrückstellung ab. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Rückstellung für Abbruchverpflichtungen aus.

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

Die **erhaltenen Anzahlungen** haben sich überwiegend wegen der Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen der Mieterschaft, welche sich auf Grund des Angriffs Russlands auf die Ukraine und der sich daraus ergebenden unsicheren Kostenentwicklung im Bereich der Energiepreise im Frühjahr des Berichtsjahres, erhöht.

Die **übrigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen zwei Darlehen der Gesellschafterin (1.140,0 T€), treuhänderisch verwaltete Bankkonten (480,9 T€), Grundstückskaufpreise (617,9 T€), erhaltene Anzahlungen der Gesellschafterin (690,2 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (503,4 T€).

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist insgesamt geordnet.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage auf Grund der insgesamt trotz der Pandemie- und kriegsbedingter Unsicherheiten verbesserten Ertragslage im Geschäftsjahr positiv.

III. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2022	2021
Leerstandsquote	4,28 %	3,03 %
Instandhaltung je m ²	22,44 €	20,93 €
Ø-Miete je m ² Wohnfläche	8,38 €	7,73 €

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen dem Unternehmen zur Unternehmenssteuerung:

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote zeigt den prozentualen Anteil der leerstehenden Wohnungen, dem Kerngeschäft der Gesellschaft, am Gesamtbestand. Die Quote ist im Vergleich zum Vorjahr etwas angestiegen. Der überwiegende Teil steht auf Grund von Verkaufsabsichten bzw. Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen leer.

Instandhaltung je m²

Die Instandhaltungskosten je m² sollen zeigen, wie viel Aufwand die Gesellschaft betreiben muss, um die Substanz der bewirtschafteten Objekte nachhaltig zu erhalten. Der

Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist unter anderem durch höhere Aufwendungen für Schadensfälle, welche in der Regel über die Gebäudeversicherung der Gesellschaft ganz oder teilweise erstattet werden, sowie dem insgesamt höheren Aufwand für Allgemeine Instandhaltungen und Instandsetzungen bedingt. 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 und über die Erlöse aus Betreuungstätigkeit buchhalterisch abgebildet. Durch den vermehrten Einsatz eigenen Personals für Kleinreparaturen sollen 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 m² vermieteter Wohnfläche

Diese Zahl zeigt den Preis pro m² für den Wohnungsbestand inklusive Wohnheime der Gesellschaft im Berichtsjahr und stellt das aktuelle Preisniveau für das Kerngeschäft, der Wohnraum-Vermietung, dar. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch die ganzjährige Auswirkung der Vermietung der Neubauvorhaben Piazza Menfi 2-7 und Am Buschbach 6 bedingt.

C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognose

Regionale Wirtschaft

Bezugnehmend auf den Konjunkturbericht der IHK Region Karlsruhe zum Jahresbeginn 2023 sind die Geschäftserwartungen deutlich positiver als im Vorjahr. Durch die sich erholenden, eher positiven Beschäftigungsabsichten wird ein nach wie vor großer Bedarf an Wohnraum, auch in Ettlingen, erwartet. Dies zeigt sich unter anderem bei der nach wie vor hohen Nachfrage bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen. Zudem zeichnet sich immer noch eine Entwicklung hin zu mehr Haushalten an sich, insbesondere zu Einpersonenhaushalten, ab. Dies lässt ebenfalls den Schluss zu, dass weiterhin ein großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht.

Finanzwirtschaft

Auf Grund des bewaffneten Konflikts zwischen Russland und Ukraine und dem daraus resultierenden rasanten Preisanstieg auf dem Bau- und Energiesektor sowie insgesamt, hat die EZB (Europäische Zentralbank) den unter anderem für die Beschaffung von Fremdkapital bedeutenden

Leitzins im Berichtsjahr mehrfach angehoben. Dadurch sind die Zinsen für langfristige Finanzierungen deutlich angestiegen. Dieser Trend könnte sich auch im Jahr 2023 fortsetzen. Es ist aber zu beachten, dass die Höhe der Zinsen sowohl im kurz- als auch im langfristigen Bereich ständig marktbedingten Schwankungen unterliegen.

Sanierung/Modernisierung/Instandhaltung/Neubau

Im Rahmen der Neubaumaßnahme auf dem ehemaligen Feuerwehreal ist geplant, das angrenzende Gebäude „Sonne“ einer Sanierung zu unterziehen. Die weiteren Planungsleistungen der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in den Objekten Kirchenplatz 5-7 und 9 werden im Jahr 2023 auf Grund vergaberechtlicher Vorschriften europaweit ausgeschrieben. Dadurch verschiebt sich der tatsächliche Baubeginn voraussichtlich ins Jahr 2024. Durch einen Gebäudetausch konnte das historische Objektensemble in der Hirschgasse 4 und 6 wieder vereint werden. Es ist geplant, die Gebäude zu sanieren und zu den bereits vorhandenen Wohnungen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die sich im Objekt befindliche ehemalige Gastronomie soll wiederbelebt werden. Daneben sind weitere Modernisierungen im eigenen Wohnungsbestand vorgesehen.

Für das Jahr 2023 plant die Gesellschaft Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 975 T€. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwartenden, ungeplanten Instandsetzungsaufwendungen. Um dem entgegenzusteuern, werden quartalsweise Soll/Ist-Vergleiche durchgeführt und analysiert.

Die Rohbauarbeiten der Neubebauung des ehemaligen Feuerwehr-Areals sollen im Frühjahr 2023 abgeschlossen und im Anschluss mit den Arbeiten der Ausbaugewerke begonnen werden. Die Planungen für das Neubauvorhaben in der Zellmarkstraße werden voraussichtlich im Frühjahr 2023 abgeschlossen. Weitere Neubauprojekte, unter anderem ein Kindergarten mit zusätzlichem Wohnraum in den Obergeschossen auf dem ehemaligen Kasernengelände, sind in Planung. Auf Grund des militärischen Konflikts zwischen Russland und der Ukraine muss zudem innerhalb kurzer Zeit 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 a+b. Die weiteren Planungen und die Realisierung des Neubauprojekts auf dem Gelände des ehemaligen Hotel Holder im Lindenweg 16 sind derzeit auf Eis gelegt,

um die vorhandenen Unterbringungsmöglichkeiten weiter nutzen zu können.

Die *Leerstandsquote* wird im Jahr 2023 zwischen 3,00 % und 4,00 % erwartet.

Die *Instandhaltungskosten je m² vermieteter Fläche* wird sich im Jahr 2023 voraussichtlich zwischen 19 € und 22 € bewegen.

Die *durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche* wird sich im Jahr 2023 voraussichtlich zwischen 8,40 € und 8,60 € bewegen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg, dessen Ende zum Erstellungszeitpunkt noch nicht absehbar ist, aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich auch weiterhin Auswirkungen auf die geplanten Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies auch negativ auf die Ertragslage auswirken.

Ausgehend vom Wirtschaftsplan geht die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 von einem Jahresfehlbetrag von ca. -318 T€ aus.

II. Risikobericht

Corona-Pandemie

Auch wenn zum Erstellungszeitpunkt dieses Berichts die Einschränkungen deutlich gelockert bzw. sogar weitgehend aufgehoben worden sind, ist nicht klar, ob im weiteren Verlauf des Jahres 2023 abhängig vom Infektionsgeschehen erneut Beschränkungen wieder eingeführt werden. Damit sind hieraus resultierende Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht auszuschließen. Zu nennen sind, neben einem möglichen Anstieg von Mietausfällen durch Zahlungsverzug und/oder einer insbesondere

durch Zahlungsunfähigkeit höheren Anzahl an leerstehenden gewerblichen Einheiten, welche bei der Gesellschaft einen nicht unerheblichen Anteil der Miet- und Pachteinahmen darstellen, Risiken aus der zeitlichen Verschiebung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen auf Grund von pandemiebedingten Material- und Lieferengpässen, verbunden mit dem Risiko von erheblichen Kostensteigerungen im Vergleich zur künftigen Erwartung und einer deutlichen zeitlichen Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Ukraine-Konflikt/Energiekrise

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Durch den bewaffneten Angriff Russlands auf die Ukraine und der dadurch entstandenen Unsicherheit im Bereich der Gasversorgung wurde dieser Aufwärtstrend zeitweise drastisch verstärkt. Sollte diese Situation anhalten, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Durch Entlastungspakete seitens der Bundesregierung hat man 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. Darüber hinaus ist mit zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen, insbesondere mit steigenden Zinssätzen, zu rechnen. 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 zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. 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 wird die Stadtbau Ettlingen GmbH ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen. 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

Durch die nach wie vor gute wirtschaftliche Situation auf dem Bausektor sowie teils deutlichen Preissteigerungen für bestimmte Baumaterialien, könnte sich das bereits in Umsetzung befindliche Neubauprojekt auf dem ehemaligen Feuerwehr-Areal deutlich verteuern. Ein entsprechender Kostenpuffer ist bereits einkalkuliert. Dies gilt analog für alle weiteren geplanten Bauprojekte der Gesellschaft. Eine genaue Einschätzung kann aber erst mit Fortschreiten der jeweiligen Planungen und dem dadurch konkretisierten zeitlichen Ablauf dieser Projekte vorgenommen werden. Die Gesellschaft versucht, insbesondere durch zeitliche Streckung bzw. zielgerichtet platzierte Ausschreibungen, das Risiko zu minimieren. Die Kosten aller 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 im schlimmsten Fall nicht weiter verfolgt wird. Ein weiteres, unter Umständen erhebliches Risiko einer Kostensteigerung im Baubereich stellen die nach wie vor hohen Anforderungen durch die in den letzten Jahren 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 Anhebung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB) bis zuletzt stark angestiegen. Eine weitere Bewegung nach oben zeichnet sich ab. Diese könnte je nach Höhe mittel- bis langfristig ein erhebliches Risiko für

die erwarteten Aufwendungen des Kapitaldienstes darstellen. Hierbei spielt in der Regel auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eine nicht unerhebliche Rolle. Die Gesellschaft versucht daher, investive Maßnahmen mit längeren Zinsbindungsfristen von im Allgemeinen 10 bis 30 Jahren abzusichern.

Leerstand

Ein zusätzliches, branchenbedingtes Risiko stellen ungewollt langfristig leerstehende Wohnungen und Gewerbeeinheiten dar. Dadurch könnte sich die erwartete Leerstandsquote, wahrscheinlich eher geringfügig, noch erhöhen. Als Instrument dagegen wird der Leerstand im Wesentlichen durch zeitnahe Weitervermietung insbesondere von freigebliebenem 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 Auskunfteien 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. der Grünpflege, 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-

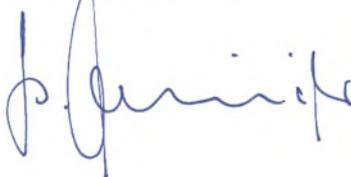
sellschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung aus. Die Sicherstellung erfolgt in der Regel durch Kommunalbürgschaft und Grundschuldeinträge. Zur Vor- bzw. Zwischenfinanzierung von Planungsaufwendungen für den Zeitraum von Planungsbeginn bis zur Erteilung der Baugenehmigung, welche Voraussetzung für den Abschluss einer Projektfinanzierung ist, hat die Gesellschaft einen Kontokorrekt-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 2022 von 3,15 Mio. € wurde eine CAP-Vereinbarung getroffen. Darüber hinaus werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Ettlingen, 28. April 2023

Die Geschäftsführung



Steffen Neumeister

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates

der Stadtbau Ettlingen GmbH
für das Geschäftsjahr 2022

Im Geschäftsjahr 2022 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 bedeutende Geschäftsvorfälle schriftlich und mündlich unterrichten lassen.

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

29. März 2022
28. Juni 2022
26. Juli 2022 (Sondersitzung)
27. September 2022
22. November 2022

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 mit Anhang und Lagebericht ist von dem durch den Aufsichtsrat bestellten Abschlussprüfer, vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., geprüft und als mit den gesetzlichen Vorschriften sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden worden.

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

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

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie bei der Geschäftsführung für ihren Einsatz und ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2022.

Ettlingen, den 27. Juni 2023

gez.

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Moritz Heidecker
Bürgermeister

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	2022 €	2022 €	2021 €	Veränderung €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.678,00	16.096,00	-8.418,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.217.053,20		54.450.665,13	4.766.388,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.368.875,53		6.421.356,52	-52.480,99
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.244.729,27		776.497,67	468.231,60
4. Technische Anlagen und Maschinen	13.885,00		0,00	13.885,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.380,00		151.283,00	6.097,00
6. Anlagen im Bau	11.469.950,34		7.707.671,25	3.762.279,09
7. Bauvorbereitungskosten	400.233,37		171.024,38	229.208,99
8. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	78.872.106,71	64.176,46	-64.176,46
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen		22.900,00	22.900,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt:		78.902.684,71	69.781.670,41	9.121.014,30
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		1.569.056,91	1.496.081,76	72.975,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	32.084,98		75.866,79	-43.781,81
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.149,53		735,18	31.414,35
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>129.679,23</u>	193.913,74	148.110,88	-18.431,65
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.693.942,29		1.874.512,45	-180.570,16
2. Bausparguthaben	<u>1.207.597,99</u>	2.901.540,28	701.803,86	505.794,13
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00	0,00
Bilanzsumme:		83.567.195,64	74.078.781,33	9.488.414,31

Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVSEITE	2022 €	2022 €	2021 €	Veränderung €
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		9.582.500,00	9.582.500,00	0,00
II. Kapitalrücklage		12.727.224,78	9.871.354,78	2.855.870,00
III. Gewinnrücklagen				
1. Andere Gewinnrücklagen		287.375,00	287.375,00	0,00
IV. Bilanzverlust				
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	148.852,14		69.778,15	79.073,99
2. Jahresüberschuss	71.821,18	220.673,32	79.073,99	-7.252,81
Eigenkapital insgesamt:		22.817.773,10	19.890.081,92	2.927.691,18
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	517.415,00		523.295,00	-5.880,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>280.790,00</u>	798.205,00	310.490,00	-29.700,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.237.501,17		47.295.471,67	7.942.029,50
2. Erhaltene Anzahlungen	1.155.730,90		859.463,30	296.267,60
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.951,18		10.705,24	1.245,94
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	503.400,54		1.916.279,36	-1.412.878,82
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.009.909,18		3.163.638,11	-153.728,93
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>19.516,84</u>	59.938.009,81	76.603,61	-57.086,77
davon aus Steuern	19.516,84 €			
Vorjahr	75.210,15 €			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		13.207,73	15.253,12	-2.045,39
E. Passive latente Steuern		0,00	17.500,00	-17.500,00
Bilanzsumme:		83.567.195,64	74.078.781,33	9.488.414,31

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom
1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

	2022 €	2022 €	2021 €	Veränderung €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.840.205,59		4.968.977,47	871.228,12
b) aus Betreuungstätigkeit	235.801,85	6.076.007,44	105.176,02	130.625,83
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		72.975,15	312.329,08	-239.353,93
3. Sonstige betriebliche Erträge		726.184,23	181.178,97	545.005,26
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.579.161,30	2.300.612,82	278.548,48
5. Rohergebnis		4.296.005,52	3.267.048,72	1.028.956,80
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	870.651,31		769.496,85	101.154,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>260.145,88</u>	1.130.797,19	234.582,42	25.563,46
davon für Altersversorgung				
74.358,75 €				
Vorjahr 66.123,28 €				
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.613.246,86	1.158.609,55	454.637,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		587.773,19	448.818,15	138.955,04
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	294,00		494,00	-200,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.355,96</u>	1.649,96	323,42	1.032,54
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		837.817,70	506.192,98	331.624,72
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-17.500,00	1.012,65	-18.512,65
13. Ergebnis nach Steuern		145.520,54	149.153,54	-3.633,00
14. Sonstige Steuern		73.699,36	70.079,55	3.619,81
15. Jahresüberschuss		71.821,18	79.073,99	-7.252,81

Anhang

zum Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2022

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

Erbaurechte 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 748.965,08 € 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 2,00 % 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 2022 von 1,78 % (Stand Dezember 2021 1,87 %, Restlaufzeit 15 Jahre).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem Zehn-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem Sieben-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 16.492,00 (Vorjahr: 26.578,00 €). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Verbindlichkeiten

Ausweis :	Gesamt	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr
Unverzinsl. Darlehen	1.140.000,00 € (1.150.000,00 €)	10.000,00 € (10.000,00 €)	1.130.000,00 € (1.140.000,00 €)
Verb. aus Vermietung	106.832,79 € (85.437,71 €)	106.832,79 € (85.437,71 €)	
erh. Anzahlungen	690.269,64 (772.547,76)	690.269,64 (772.547,76)	
Verb. aus Lief.+Leist.	680.577,71 € (762.149,15 €)	680.577,71 € (762.149,15 €)	
Verb. aus Betreuung	480.993,64 € (441.776,07 €)	480.993,64 € (441.776,07 €)	

Hinweis: Werte in Klammer sind Vorjahreswerte!

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.569.056,91 € (Vorjahr 1.496.081,76 €) 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	45.200,00 €
Betriebskosten	89.900,00 €

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

5. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen:

Forderungen

Mitzugehörigkeit zu:	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65.371,60 €	46.539,58 €
Sonstige Vermögensgegenstände	23.393,00 €	1.733,00 €

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

6. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten
(siehe Folgeseite)

2. Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	92.221,78				92.221,78
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.669.770,85	6.016.851,89	178.474,98	64.176,46	68.572.324,22
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.905.764,38	346.753,46	42.942,90		15.209.574,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	776.497,67	468.231,60			1.244.729,27
Bauten auf fremden Grundstücken	1.497.894,21				1.497.894,21
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	14.701,76			14.701,76
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	307.829,68	45.910,74	5.605,82		348.134,60
Anlagen im Bau	7.707.671,25	3.762.279,09			11.469.950,34
Bauvorbereitungskosten	171.024,38	229.208,99			400.233,37
Geleistete Anzahlungen	64.176,46			-64.176,46	0,00
Summe Sachanlagen	88.100.628,88	10.883.937,53	227.023,70	0,00	98.757.542,71
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	22.900,00				22.900,00
Summe Finanzanlagen	22.900,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00
Anlagevermögen insgesamt	88.215.750,66	10.883.937,53	227.023,70	0,00	98.872.664,49

Abschreibungen	(kumuliert) 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Zuschreibung	(kumuliert) 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	76.125,78	8.418,00				84.543,78	16.096,00	7.678,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.219.105,72	1.207.906,81	71.741,51			9.355.271,02	54.450.665,13	59.217.053,20
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.484.407,86	356.291,55				8.840.699,41	6.421.356,52	6.368.875,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00					0,00	776.497,67	1.244.729,27
Bauten auf fremden Grundstücken	1.497.894,21					1.497.894,21	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	816,76				816,76	0,00	13.885,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	156.546,68	39.813,74	5.605,82			190.754,60	151.283,00	157.380,00
Anlagen im Bau	0,00					0,00	7.707.671,25	11.469.950,34
Bauvorbereitungskosten	0,00					0,00	171.024,38	400.233,37
Geleistete Anzahlungen	0,00					0,00	64.176,46	0,00
Summe Sachanlagen	18.357.954,47	1.604.828,86	77.347,33	0,00	0,00	19.885.436,00	69.742.674,41	78.872.106,71
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	0,00					0,00	22.900,00	22.900,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00	22.900,00
Anlagevermögen insgesamt	18.434.080,25	1.613.246,86	77.347,33	0,00	0,00	19.969.979,78	69.781.670,41	78.902.684,71

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

	Insgesamt €	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.237.501,17 <i>47.295.471,67</i>	1.418.061,98 <i>3.143.247,40</i>	18.283.474,03 <i>14.840.665,95</i>	35.535.965,16 <i>29.311.558,32</i>	39.591.335,79 <i>30.629.255,86</i>	GPR PF
Erhaltene Anzahlungen	1.155.730,90 <i>859.463,30</i>	1.155.730,90 <i>859.463,30</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.951,18 <i>10.705,24</i>	11.951,18 <i>10.705,24</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	503.400,54 <i>1.916.279,36</i>	503.400,54 <i>1.916.279,36</i>				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.009.909,18 <i>3.163.638,11</i>	1.879.909,18 <i>2.023.638,11</i>	390.000,00 <i>390.000,00</i>	740.000,00 <i>750.000,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	19.516,84 <i>76.603,61</i>	19.516,84 <i>76.603,61</i>				
Gesamtbetrag:	59.938.009,81	4.988.570,62	18.673.474,03	36.275.965,16	39.591.335,79	
<i>Gesamtbetrag Vorjahr:</i>	<i>53.322.161,29</i>	<i>8.029.937,02</i>	<i>15.230.665,95</i>	<i>30.061.558,32</i>	<i>30.629.255,86</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
Zinsaufwendungen	9.471,00 €	11.581,00 €

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	558.701,46 €	0,00 €
Auflösung von Rückstellungen	8.006,90 €	5.057,13 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Abschreibung auf Mietforderungen:	82.338,79 €	66.122,08 €
Zuweisung Pensions- und Beihilferückstellung	18.484,80 €	25.004,19 €

Das Honorar für die Abschlussprüfung 2022 beträgt netto 15,0 T€.

D. Sonstige Angaben

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

Aktive Steuerlatenzen:

- a) Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt teilweise über denen der Handelsbilanz, da in der Handelsbilanz vorgenommene außerordentliche Abschreibungen in Vorjahren, steuerrechtlich keine Berücksichtigung fanden.
- b) Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

Passive Steuerlatenzen:

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

- d) Unter Einbeziehung des sich in 2022 ergebenden steuerlichen Verlustes überwiegen die aktiven Latenzen die passiven Latenzen. Von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht. Die im Vorjahr ausgewiesenen passiven latenten Steuern über 17.500,00 € wurden gegen Steuern vom Einkommen und Ertrag aufgelöst.

2. Bei einem Darlehen über 3,35 Mio. € erfolgt die Sicherung durch ein Cap mit einem vereinbarten Höchstzinssatz von 1,60 %. Der Zinssatz richtet sich am 6 Monats EURIBOR aus. Die angefallene Cap-Prämie wird bis zum 31.12.2024 linear abgeschrieben.

3. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verpflichtungen aus laufender Bautätigkeit	18.000.000,00 €	8.476.000,00 €

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufm. Mitarbeiter	5	1
Techn. Mitarbeiter	5	0
Hausmeister	4	1
	14	2

Außerdem sind ein Auszubildender und fünf geringfügig Beschäftigte angestellt.

5. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats:
2.100,00 €
6. Mitglieder der Geschäftsführung:
Neumeister, Steffen

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Heidecker, Moritz	Bürgermeister	Aufsichtsratsvorsitzender
Arnold, Johannes*	Oberbürgermeister	stellvertretender Vorsitzender
Becker-Binder, Christa	Realschuldirektorin a.D.	
Führinger, Elisabeth	Lehrerin a.D.	
Kölper, Sibylle	Kfm. Angestellte	
Pérrin, Andreas	Dipl.-Ing. Elektro- und Nachrichtentechnik	
Dr. Schneider, Jörg	Arzt	
Stauch, Christa	Pensionärin	
Wandelt, Kirstin	Geschäftsführerin soz. Einrichtung	

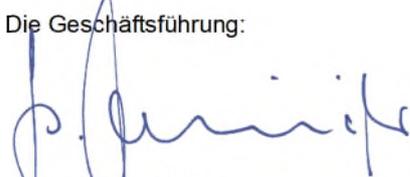
*stellvertretendes Aufsichtsratsmitglied

E. Weitere Angaben

1. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 220.673,22 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Ettlingen, den 22. März 2023

Die Geschäftsführung:



Steffen Neumeister

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr der Stadtbau Ettlingen GmbH, Ettlingen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"An die Stadtbau Ettlingen GmbH, Ettlingen:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtbau Ettlingen GmbH, Ettlingen, - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt

ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystems und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem

Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir

dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben an den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein 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, 5. Mai 2023

vbw

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

gez. Dux

Wirtschaftsprüfer

Bilanzkennzahlen

Kennzahlen 2022

Rentabilitätskennzahlen

	Berechnung	€ lfd. Jahr	€ Vorjahr	% lfd. Jahr	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	909.639	585.267	1,09	0,79
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	83.567.196	74.078.781		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	71.821	79.074	0,31	0,40
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	22.817.773	19.890.082		
Return on Investment	Jahresüberschuss	71.821	79.074	0,09	0,11
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	83.567.196	74.078.781		

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlagenintensität	Anlagevermögen	78.902.685	69.781.670	94,42	94,20
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	83.567.196	74.078.781		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	78.872.107	69.742.674	94,38	94,15
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	83.567.196	74.078.781		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	4.664.511	4.297.111	5,58	5,80
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	83.567.196	74.078.781		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	55.203.699	47.275.465	241,93	237,68
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	22.817.773	19.890.082		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	55.203.699	47.275.465	66,06	63,82
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	83.567.196	74.078.781		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	78.538.887	67.688.842	99,54	97,00
	Anlagevermögen	78.902.685	69.781.670		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	78.538.887	67.688.842	99,58	97,06
	Sachanlagevermögen	78.872.107	69.742.674		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	22.817.773	19.890.082	27,30	26,85
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	83.567.196	74.078.781		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstel- lungen + Veränderungen Sonderposten	1.761.527	1.306.897		

Verwaltungsorgane

Organe der Stadtbau Ettlingen GmbH

Geschäftsführung:

Neumeister, Steffen

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Heidecker, Dr. Moritz	Vorsitzender
Arnold, Johannes	stellvertretender Vorsitzender
Becker-Binder, Christa	Realschuldirektorin a.D.
Führinger, Elisabeth	Lehrerin a.D.
Kölper, Sibylle	Kfm. Angestellte
Pérrin, Andreas	Dipl.-Ing. Elektrotechnik
Schneider Dr., Jörg	Arzt
Stauch, Christa	Pensionärin
Wandelt, Kirstin	Geschäftsführerin soz. Einrichtung