

# Geschäftsbericht für das Jahr 2019



**Titelbilder:**        oben links:    Neubau "Generationenpark Festplatz"  
                         oben rechts:    Neubau "Seniorenwohnen in Oberweier"  
                         unten:            Neubau "Stadtquartier Alte Feuerwehr"

**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 Geschäftsjahr 2019 war für die Stadtbau Ettlingen GmbH -insgesamt betrachtet- erneut ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr, in dem wir unsere Modernisierungs- und Neubaustrategie als Hauptaktivität weiter fortgesetzt haben.

So haben wir im Rahmen zahlreicher Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen rund 3,47 Mio. Euro in den Bestand investiert (2018: 4,43 Mio. Euro). Es wurden insgesamt vier Wohnungsmodernisierungen unterschiedlichen Umfangs durchgeführt. Moderate Erhöhungen der Mieten im Anschluss an die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sichern hierbei die nachhaltige Ertragskraft unseres Unternehmens. Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes haben nach wie vor einen sehr hohen Stellenwert. Zu den unverändert hohen Ausgaben gibt es angesichts der Bausubstanz und den Gegebenheiten des Wohnungsmarktes keine Alternativen. Damit setzen wir den Weg fort, den Ansprüchen und Bedürfnissen unserer ganz unterschiedlichen Klientel zu entsprechen und eine zeitnahe Wiedervermietung freiwerdender Wohnungen zu gewährleisten. Wir leisten als Tochterunternehmen der Stadt Ettlingen einen guten Lösungsbeitrag zur gesellschaftspolitischen Diskussion rund um die Themen Wohnknappheit, energetische Sanierung und die Mietpreisentwicklung auf dem privatwirtschaftlichen Wohnungsmarkt.

Ein Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Stadtbau GmbH war im Jahr 2019 der Neubau des Generationenparks am Festplatz, des Seniorenwohnens in Oberweier und der planerischen Weiterentwicklung des Stadtquartiers "Alte Feuerwehr". Alle drei Projekte befinden sich in unterschiedlichen Planungs- bzw. Ausführungsstadien und werden parallel fortentwickelt. Im Geschäftsjahr 2019 wurde insgesamt ein Investitionsvolumen in Höhe von rund 2,88 Mio. Euro für Neubauprojekte aufgewendet (2018: 1,01 Mio. Euro).

Mit Einsetzen der Asylzuwanderung in 2015 bis heute hat die Stadtbau GmbH der Stadt Ettlingen insgesamt sechs eigene Wohnobjekte zur Unterbringung der Asylsuchenden und damit zur Erfüllung dieser kommunalen Aufgabe zur Verfügung gestellt. Mittlerweile leistet das Unternehmen auch zentral und als direkter Ansprechpartner umfangreiche hausmeisterliche Betreuungstätigkeiten für die Stadt Ettlingen in den eigenen und von Dritten angemieteten Asyl- und Obdachlosenunterkünften. Damit ergeben sich für beide Seiten beachtliche ökonomische, administrative und soziale Vorteile. Insgesamt werden 15 Unterkünfte für rund 450 Menschen betreut.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stadtbau GmbH stellt sich weiter positiv dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden und zinssicheren Finanzierung der Großprojekte und des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde zur Finanzierung der vielfältigen Aufgaben Fremdkapital in Höhe von 12,08 Mio. Euro aufgenommen. Und auch weiter zeichnet sich ab, dass die Investitionstätigkeit der Stadtbau GmbH in den nächsten Jahren die höchste in der Unternehmensgeschichte sein wird.

Die Stadtbau GmbH feiert 2021 ihr 50-jähriges Bestehen und formuliert das eigene Geschäftsverständnis dahingehend konkreter. Nämlich, dass die städtische Wohnungsgesellschaft Teil der Lösung rund um die Probleme der Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für alle Schichten der Ettlinger Bevölkerung im Speziellen sein muss.

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. Ebenso allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das große Engagement und den Einsatz für das Unternehmen.

Steffen Neumeister  
Geschäftsführer



## Lagebericht



# Lagebericht

## der Stadtbau Ettlingen GmbH für das Geschäftsjahr 2019

### 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 den Landkreis Karlsruhe.
- Vermietung der Villa Schrempp (Wilhelmstraße 56) sowie An- und Vermietung weiterer bebauter Grundstücke der Stadt Ettlingen zum Umbau für Wohn- und Gewerbebezüge.

#### Beteiligungen

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

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

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

Die Beteiligungen bestehen unverändert zum Vorjahr.

### B. Wirtschaftsbericht

#### I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,00 % liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,50 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,50 % und für 2020 um 0,60 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,50 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,50 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,20 % (Vorjahr 3,00 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,90 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,40 % (2018: 1,80 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,10 %) und Dienstleistungen (1,80 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,40 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung. Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,00 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,10 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,20 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,40 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,30 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,30 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,60 Mio.

ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

#### *Regionale und lokale Rahmenbedingungen*

Der Geschäftsklima-Index in der Region verschlechterte sich im Verlauf des Jahres 2019 um 27 Punkte. Viele Unternehmen sehen für die künftige Entwicklung wesentliche Risiken in den Bereichen der Inlandsnachfrage, den Arbeitskosten und dem Fachkräftemangel. Am geringsten wird das Risiko nach wie vor bei den Finanzierungskosten eingeschätzt. Die Geschäftserwartungen für die Zukunft sind insgesamt aber nach wie vor optimistisch. Die Bereitschaft zu Investitionen ist im Verlauf des Jahres weiter gesunken. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Jedoch korrespondiert die Gesamterwartung mit den Erwartungen der Bauindustrie, welche leicht rückläufig waren. Auch die Beschäftigungsabsichten haben insgesamt gesehen eine negative Entwicklung erfahren.

Die durchschnittliche Zahl der Erwerbslosen in der Region entwickelt sich gegenüber dem Vorjahr positiv (- 1,20 %). Die durchschnittliche Arbeitslosenquote betrug im Mittel 3,20 %.

Die Bevölkerungszahl in Ettlingen entwickelte sich 2019 insgesamt leicht positiv (+ 5).

Die Nachfrage nach Wohnraum war in Ettlingen und der Umgebung auch 2019 nach wie vor ungebrochen. Die Mietpreise sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Es ist nicht absehbar, ob die Mieten auf dem vergleichsweise hohen Niveau bleiben.



## II. Geschäftsverlauf

### Gebäudebestand zum 31.12.2019

	Anzahl (VJ)	Fläche in m²
eigene Whg.	442 (436)	27.287
angemietete Whg.	4 ( 4)	280
eigene gew. Einh.	44 ( 39)	7.184
angem. gew. Einh.	0 ( 0)	0
Wohnheime	9 ( 8)	4.163
Stellplätze	255 (225)	--
Garagen	79 ( 79)	--

### Wohnungsvermietung

Im Berichtsjahr fanden Mieterhöhungen im Rahmen von Mieterwechseln und einer Mieterhöhung nach BGB zum 01.01.2019 statt. Hierbei wurden die zuletzt erhobenen Mieten unter Berücksichtigung von sozialen Aspekten regelmäßig an die aktuelle Marktsituation angepasst. Im Berichtsjahr wurde ein Einfamilienhaus im Pappelweg veräußert. Durch Aufstockung und Zukauf konnte der Bestand um vier Einheiten erweitert werden. Per Saldo verbleibt ein Plus von drei Wohnungen im Geschäftsjahr.

Insgesamt 12 Wohnungen standen zum Bilanzstichtag leer. Davon fünf wegen Mieterwechseln und sieben wegen Modernisierungsmaßnahmen. Damit bewegt sich die Zahl leicht über dem Vorjahresniveau (11).

### Gewerbliche Vermietung

Zum Bilanzstichtag stand eine gewerbliche Einheit leer. Diese wird zum 01.03.2020 neu vermietet. Die bestehenden gewerblichen Mietverhältnisse werden regelmäßig unter Berücksichtigung der gegebenenfalls vereinbarten Indexklauseln überprüft und vereinbarte Mietzinsanpassungen umgesetzt.

### Neubautätigkeit

#### *Generationenpark Festplatz:*

Die Baugenehmigung wurde im Berichtsjahr erteilt. Spatenstich erfolgte am 6. Juni 2019. Das Baufeld

wurde in Abstimmung und nach Freigabe der ökologischen Baubegleitung abgeräumt, der ortsansässige Brunnen fachgerecht zurück gebaut und für den Wiederaufbau eingelagert. Nach Abschluss der Tiefbauarbeiten zur Herstellung der Baugrube, laufen mittlerweile die Rohbauarbeiten für die Tiefgarage planmäßig. Das Einbringen der Decke über Tiefgarage wurde -witterungsabhängig- ab November 2019 begonnen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr rund 2,88 Mio. €, insgesamt rund 3,97 Mio. € investiert.

#### *Seniorenwohnen Oberweier (Gässeläcker)*

Die Planer und Fachplaner haben die Leistungsphasen zwei bis vier abgeschlossen. Die Baugenehmigung liegt vor. Die Planung der Leistungsphasen fünf bis sieben laufen parallel. Im Dezember 2019 wurden die Leistungen des Roh-, Erd- und Verbaus sowie der Förderanlagen ausgeschrieben mit Submissionsterminen im Januar 2020. Im Berichtsjahr wurden für die durchgeführten Maßnahmen rund 270 T€ investiert.

#### *Feuerwehr-Areal*

Die Leistungsphasen eins und zwei wurden bis April 2019 vorbereitet und sind in einem Bürgerdialog vorgestellt und beraten worden. Zusätzlich wurde der Zeitplan des Projekts im „Ettlinger Gespräch unterwegs“ nochmals abgestimmt. Zur Stromversorgung des Stadtgebiets wurde geprüft, ob die im ehemaligen Feuerwehrhaus befindliche Trafostation vorzeitig in dem geplanten neuen Standort in der Tiefgarage eingebaut werden kann. Nach Prüfung hat man sich in Absprache mit den Stadtwerken für eine Übergangslösung entschieden. Der Container mit der Interims-Station der Stadtwerke wurde im November 2019 gestellt. Die Altlastenproblematik wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium abgestimmt, entsprechende Bodengutachten wurden veranlasst. Der Abbruch des alten Feuerwehr-Gebäudes wurde vorbereitet. Hierzu wurde ein Projektbüro beauftragt. Eine naturschutzrechtliche Begutachtung zum Abbruch fand in enger Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung statt.

Für den Betrachtungszeitraum sind Investitionsaufwendungen für planerische und vorbereitende Maßnahmen in Höhe von 549 T€ angefallen.

### **Sanierung/Modernisierung**

#### *Sanierung, Modernisierung und Aufstockung*

##### *Ettlingen-West:*

Im Zuge des Projekts der energetischen Sanierung und Aufstockung in Ettlingen-West wurden im dritten Bauabschnitt Restarbeiten im Gebäude Buchenweg 7-11 schlussabgerechnet. Im Buchenweg 1-5 und Josef-Stöhrer-Weg 14-18 konnten die noch offenen Restarbeiten abgeschlossen werden. Die Modernisierung und Aufstockung des Gebäudes Pappelweg 74-78 konnte im Berichtsjahr weitgehend abgeschlossen werden. Für das Jahr 2020 werden nur noch geringfügige Restarbeiten erwartet. Die Gestaltung der Freianlagen soll im Frühjahr 2020 beginnen. Für diese Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr insgesamt rund 2,97 Mio. € aktiviert.

Die nicht unerheblichen Kostensteigerungen sind unverändert im Wesentlichen durch zu niedrig ange-setzte Kostenberechnungen des Architekten sowie Kostensteigerungen auf Grund von vorab nicht ab-sehbaren Modernisierungsleistungen, insbesondere in den Bädern, zu begründen. Durch nachträgliche Optimierungen in den Jahren 2016/2017 konnten die Steigerungen zum Teil abgemildert werden.

##### *Umbau Markthalle:*

Im ersten Halbjahr 2019 wurden die bereits Ende 2018 vorbereiteten Umbaumaßnahmen realisiert. Es wurden die vorhandenen Flächen neu strukturiert und auf die vorgesehene Vermietungssituation angepasst. Der Betrieb konnte plangemäß Mitte des Jahres aufgenommen werden. Für die Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr rund 133 T€ aktiviert.

### **Instandhaltung**

Für laufende Instandsetzungsarbeiten und nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr rund 493 T€ aufgewendet. Wesentlich sind der Austausch der Fenster in der Fahrschule am

Berliner Platz 2-4 und die Sanierung der Fassade in der Klostersgasse 3.

### **Unterbringung von Obdachlosen und Asylbewerbern**

#### *Erst- und Anschlussunterbringung:*

Die Gesellschaft vermietet in der Pforzheimer Straße 112 a und b zwei Wohnheime für Asylbewerber zur Anschluss- und Obdachlosenunterbringung. Im Januar 2019 wurde das am Standort eingerichtete Kombimodell mit dem Landkreis Karlsruhe aufgelöst. Das bis dahin ruhende Mietverhältnis wird seit diesem Zeitpunkt mit der Stadt Ettlingen weitergeführt.

Daneben vermietet die Gesellschaft weitere Objekte in der Neuwiesenrebenstraße 37, Rheinstraße 119 Rheinstraße 157, Bunsenstraße 2-4 und der Bula-cher Straße 10 zur Anschlussunterbringung an die Stadt Ettlingen. Zum 01.07.2019 hat die Gesellschaft das Objekt Lindenweg 16, das ebenfalls der Anschlussunterbringung dienen soll, vom Landkreis Karlsruhe käuflich erworben. Es wurde ein Mietvertrag mit der Stadt Ettlingen bis zum 31.12.2022 mit einer zweimaligen Verlängerungsoption um jeweils ein Jahr abgeschlossen.

#### *Obdachlosenunterbringung:*

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr die Objekte Mittelbergstraße 44, Rastatter Straße 10 und Rheinstraße 157 zur Unterbringung von Obdachlosen an die Stadt Ettlingen vermietet. Neu hinzugekommen, ebenfalls vermietet an die Stadt Ettlingen, ist eine teilweise Belegung der Pforzheimer Straße 112 a und b ab dem 01.02.2019.

### **Fremdverwaltung**

Im Rahmen des mit der Stadt Ettlingen abgeschlossenen Hausverwaltervertrages vom 30. März 2010 in Verbindung mit dem zehnten und elften Änderungsvertrag vom 10. Oktober 2018 bzw. 21. Februar 2019 verwaltete die Gesellschaft für die Stadt Ettlingen im Geschäftsjahr 57 Wohnungen und 16 Gewerbeeinheiten im kaufmännischen Bereich.

Im Rahmen des Dienstleistungsvertrages über Hausmeister Tätigkeiten vom 22.12.2016 in Verbindung mit dem ersten Änderungsvertrag vom 04.06.2018 betreut die Gesellschaft im Berichtsjahr insgesamt 11 Anschlussunterkünfte für die Stadt Ettlingen.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit dem Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres insbesondere auf Grund der Verbesserung der Ertragslage durch Bestandserweiterung und dem Ausbau der Hausmeisterdienstleistungen insgesamt zufrieden. Zudem konnten die arbeitsintensiven Neubau- und Sanierungsprojekte durch das Team der Gesellschaft gut vorangetrieben bzw. abgeschlossen werden.

### III. Lage

#### Ertragslage

Das Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** erhöhte sich im Wesentlichen durch die erfolgte Mieterhöhung zum 01.01.2019 sowie den Kauf von zwei Gebäuden (316 T€) und dem Rückgang der Instandhaltungsausgaben (375 T€). Gegenläufig wirkten sich die gestiegenen Zinsaufwendungen (26 T€), Abschreibungen auf Anlagevermögen und Forderungen (230 T€) und sonstigen Erträge aus abgerechneten Kleinreparaturen u.a. aus.

Die **Betreuungstätigkeit** beinhaltet Honorare für die Fremdverwaltung, Hausmeisterdienstleistungen für Dritte und Vergütungen für Sanierungstätigkeit. Sie erhöhten sich durch den Anstieg der abrechenbaren Hausmeisterdienstleistungen gegenüber Dritten.

Im **Kapitaldienst** ist das Zinsergebnis zusammengefasst. Die Zinsaufwendungen für Abzinsung von langfristigen Rückstellungen und sonstigen Kosten konnten durch die Zinserträge aus der Anlage flüssiger Mittel nicht vollends finanziert werden.

In der **übrigen Rechnung** sind die Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen, Leistungen für Versicherungsschäden und Erträge aus der Auflösung

von Rückstellungen und Wertberichtigungen zusammengefasst. Gegenläufig wirkte sich der Aufwand für Ertragsteuern in Höhe von 42 T€ aus.

Der **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich im Wesentlichen durch Personalneueinstellungen, Notariats- und Grundbuchkosten sowie Abschlussgebühren für Bausparverträge.

Der für 2019 geplante **Jahresüberschuss** mit einer Bandbreite zwischen 10 T€ und 50 T€ wurde deutlich überschritten. Grund sind die im Vergleich zum Wirtschaftsplan im Wesentlichen höheren Erlöse aus Mieten und abrechenbaren Betriebskosten (+282 T€), Erlöse aus Betreuungstätigkeit (+113 T€), die per Saldo durch gestiegene, abrechenbare Betriebskosten gezeigte Bestandsveränderung (+54 T€), dem Verkauf eines Bestandsobjekts (Einkaufseffekt +155 T€) sowie deutlich geringeren Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung (-452 T€) und Zinsaufwendungen (-113 T€). Gegenläufig wirkten sich höhere, jedoch zum größten Teil abrechenbare Aufwendungen für Betriebskosten (+185 T€), durch geplante Neueinstellungen und tarifliche Erhöhungen gestiegene Personalaufwendungen (+137 T€), sowie deutlich höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (+224 T€), die im Wesentlichen durch Abschlussgebühren für Bausparverträge (119 T€) und Notariats-/Grundbuchgebühren (69 T€) bedingt sind.

Die Ertragslage ist unter Berücksichtigung der außerordentlichen Einflüsse im Geschäftsjahr als insgesamt zufriedenstellend anzusehen.

## Ertragslage nach Unternehmenssparten

	2019		2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Hausbewirtschaftung	1.500,9	76,1%	1.127,3	71,9%	373,6
Betreuungstätigkeit und Lieferungen und Leistungen	233,3	11,8%	146,2	10,5%	87,1
Kapitaldienst	-22,4	-1,1%	-20,2	-1,3%	-2,2
übrige Rechnung	261,6	13,3%	15,0	18,9%	246,6
<b>Deckungsbeitrag</b>	<b>1.973,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.268,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>705,1</b>
Verwaltungsaufwand	1.416,8	71,8%	1.116,5	68,7%	300,3
<b>Jahresergebnis</b>	<b>556,6</b>	<b>28,2%</b>	<b>151,8</b>	<b>31,3%</b>	<b>404,8</b>

## Finanzlage

### a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,32 % (VJ 40,17 %). Die deutliche Verschiebung nach unten lässt sich durch die investitionsbedingt erheblich gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, welche nicht im gleichen Maße durch Erhöhung des Eigenkapitals gedeckt werden konnten, erklären. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 2,96 % (VJ 0,88 %) immer noch über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zum Eigenkapital beträgt 1,73 (VJ 1,25). Die Steigerung in diesem Bereich hat sich analog zur Senkung der Eigenkapitalquote entwickelt (33,32 % 2019 zu 40,17 % 2018).

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

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

Die Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten ist insbesondere auf die Neuaufnahme und den Abruf von bereits in Vorjahren bewilligten Investitionsdarlehen für die Maßnahmen in Ettlingen-West, den im Geschäftsjahr begonnenen Planungen bzw. Ausführungen von Neubaumaßnahmen am Festplatz und in Oberweier sowie den Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und den erhaltenen Anzahlungen zurückzuführen.

### b) Investitionen

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

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

Für das Jahr 2020 werden aus laufenden Investitionsmaßnahmen noch Restkosten in Höhe von etwa 11,9 Mio. € (VJ 6,08 Mio. €) erwartet.

### c) Liquidität

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

	2019	2018
	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>556,6</b>	<b>151,8</b>
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.014,1	814,4
Zunahme langfristiger Rückstellungen	23,4	37,5
Abschreibungen Mietforderungen	71,0	28,9
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0,0	0,0
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-150,0	-188,8
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	105,0	-32,1
Gewinn/Verlust aus Gegenständen des AV	154,9	75,4
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-66,2	-115,5
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	648,9	697,0
Saldo zahlungsunwirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	318,0	281,7
Ertragssteueraufwand	42,4	72,6
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,5	-0,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.718,6</b>	<b>1.822,4</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-10,0	-2,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-118,5	666,4
Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-12.370,7	-6.549,7
Erhaltene Zinsen	-0,3	0,6
Abgesetzter Tilgungszuschuss	150,0	120,0
Grundstückseinlage	0,0	975,6
Erträge aus anderen Finanzanlagen	-0,5	0,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-12.350,0</b>	<b>-4.788,9</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	12.076,3	3.221,0
Planmäßige Tilgungen	-809,2	-780,8
Außerplanmäßige Tilgungen	-150,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-317,7	-282,3
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-47,5	-39,4
Einzahlung Gesellschafter	1.000,0	500,0
Abgesetzter Baukostenzuschuss	0,00	-36,20
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>11.751,9</b>	<b>2.582,3</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2.120,3</b>	<b>-384,2</b>
+ Finanzmittelfonds am 31.12. des Vorjahres	2.628,8	3.013,0
<b>= Finanzmittelfonds am Ende des Jahres</b>	<b>4.749,1</b>	<b>2.628,8</b>

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

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gewährleistet. Die Finanzlage ist geordnet. Die Finanzierung der geplanten Investitionen für das Jahr 2020 ist grundsätzlich sichergestellt. Die Finanzierung für den geplanten Neubau am ehemaligen Feuerwehr-Areal wird in der ersten Jahreshälfte 2020 in Angriff genommen.

## Vermögenslage

Die Vermögenslage wird anhand der folgenden Strukturbilanz dargestellt:

### Vermögensstruktur

	31.12.2019	%	31.12.2018	%	Veränderung
	T€		T€		T€
<b>Anlagevermögen</b>					
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
und Sachanlagen	50.335,2	89,2	39.004,9	89,1	11.330,3
Finanzanlagen	22,9	0,0	22,9	0,1	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
<b>unfertige Leistungen</b>	1.026,4	1,8	883,6	1,9	142,8
Flüssige Mittel	4.945,5	8,8	2.777,8	8,2	2.167,7
Übriges Umlaufvermögen	80,4	0,1	91,4	0,4	-11,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	132,7	0,3	-132,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>56.410,4</b>	<b>100,0</b>	<b>42.913,3</b>	<b>100,0</b>	<b>13.497,1</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	<b>18.796,8</b>	<b>33,3</b>	<b>17.240,2</b>	<b>40,8</b>	<b>1.556,6</b>
<b>Rückstellungen</b>					
<b>Pensionsrückstellungen</b>	519,2	0,9	495,8	1,2	23,4
übrige Rückstellungen	409,3	0,7	261,8	0,6	147,5
Verbindlichkeiten					
<b>gegenüber Kreditinstituten</b>	32.611,5	57,8	21.489,7	50,3	11.121,8
erhaltene Anzahlungen	1.137,4	2,0	876,1	1,9	261,3
Übrige Verbindlichkeiten	2.936,2	5,2	2.549,7	5,2	386,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>56.410,4</b>	<b>100,0</b>	<b>42.913,3</b>	<b>100,0</b>	<b>13.497,1</b>

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Investitionen über 12.530,3 T€ für Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Ettlingen-West, Neubauten und Erwerbe, bzw. Zugängen bei Betriebs- und Geschäftsausstattung und immateriellen Vermögensgegenstände. Gegenläufig wirkten sich die planmäßigen Abschreibungen über 1.013,8 T€, ein Gebäudeverkauf sowie ein erhaltener Tilgungszuschuss 186,2 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 der Abruf von Fremdmitteln, welcher höher war als die getätigten Investitionen, ursächlich für die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss und der erfolgten Einlagen des Gesellschafters in die Kapitalrücklage in Form einer Bareinlage. Sein Anteil an der Gesamtfinanzierung reduzierte sich durch die gestiegene Verschuldung geringfügig auf 33,30 % (VJ 40,20 %).

Die **Rückstellungen** nahmen insbesondere durch die Erhöhung der Pensionsrückstellung, höhere Urlaubsverpflichtungen, eine notwendige Steuerrückstellung und der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung für die zusätzlich notwendige Öffnung (zweiter Fluchtweg) in der Markthalle zu.

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

Die **erhaltenen Anzahlungen** haben sich im Wesentlichen durch die Neu-Zugänge im Anlagevermögen und durch erstmalig erhobene Heizkostenvorauszahlungen in Ettlingen-West erhöht.

Die **übrigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen zwei Darlehen der Gesellschafterin (1.170,0 T€), treuhänderisch verwaltete Bankkonten

(285,6 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1.322,9 T€).

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist insgesamt geordnet.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage auf Grund der Stärkung des Eigenkapitals und der insgesamt verbesserten Ertragslage im Geschäftsjahr positiv.

#### IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2019	2018
Leerstandsquote	2,64 %	2,44 %
Instandhaltung je m <sup>2</sup>	12,67 €	24,14 €
Ø-Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,43 €	7,18 €

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen dem Unternehmen zur Unternehmenssteuerung:

##### *Leerstandsquote*

Die Leerstandsquote zeigt den prozentualen Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtbestand. Die Quote ist im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Fünf Wohnungen werden zum Jahresbeginn 2020 vermietet, weitere sechs Wohnungen werden Anfang 2020 einer Sanierung unterzogen, für eine Wohnung wird noch ein passender Mieter gesucht.

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

Die Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> sollen zeigen, wie viel Aufwand die Gesellschaft betreiben muss, um die Substanz der bewirtschafteten Objekte nachhaltig zu erhalten. Der deutliche Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist unter anderem dadurch bedingt, dass geplante Maßnahmen nicht durchgeführt wurden. Als Beispiel sei die Sanierung der Brandschutzklappen im Objekt Neuer Markt 9-11 zu nennen, welche aus Kostengründen auf das Geschäftsjahr 2020 geschoben worden ist. Zudem wurden geplante Wohnungssanierungen nach Mieterwechseln zurückgestellt. Durch vermehrten Einsatz eigenen Personals für Kleinreparaturen können auf lange Sicht Kosten für Fremdleistungen eingespart werden. Zudem wirkt

sich dies auch positiv auf das Verhältnis zwischen der Mieterschaft zur Gesellschaft aus.

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

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

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

#### **I. Prognose**

##### *Regionale Wirtschaft*

Bezugnehmend auf den Konjunkturbericht der IHK Region Karlsruhe zum Jahresbeginn 2020 sieht die regionale Wirtschaft trotz zahlreicher Herausforderungen positiv auf das Jahr 2020, was die Geschäftserwartungen angeht. Trotz dem leichten Rückgang bei den Beschäftigungsabsichten, ist ein weiter ansteigender Bedarf an Wohnraum, auch in Ettlingen, zu erwarten. Die sich nach wie vor abzeichnende Entwicklung hin zu mehr Haushalten an sich, insbesondere zu Einpersonenhaushalten, lässt den Schluss ebenfalls zu, dass der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum weiterhin steigen wird.

##### *Finanzwirtschaft*

Im Berichtsjahr hat sich gezeigt, dass die Zinssätze für langfristige Finanzierungen weiterhin nur moderat ansteigen. Dieser Trend wird sich aller Wahrscheinlichkeit auch im Jahr 2020 fortsetzen. Es ist aber zu beachten, dass der Zinsmarkt ständig marktbedingten Schwankungen unterliegt.

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

Die laufenden Sanierungsmaßnahmen in Ettlingen-West werden Anfang 2020 mit den Restarbeiten am

letzten Gebäude des dritten Bauabschnittes zum Abschluss gebracht. Zudem wird die Neugestaltung der Freianlagen in Ettlingen-West im Frühjahr beginnen.

Für das Jahr 2020 plant die Gesellschaft Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von rund 1,05 Mio. €. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwartenden bzw. geplanten Instandhaltungsaufwendungen. Um dem entgegenzusteuern werden quartalsweise Soll/Ist-Vergleiche durchgeführt und analysiert.

Die Arbeiten für den Neubau am Festplatz werden im kommenden Jahr weiter fortgesetzt. Mit der Fertigstellung wird im Sommer 2021 gerechnet.

Zudem werden die Planungen für die Neubebauung des ehemaligen Feuerwehr-Areals weiter vorangerieben. Baubeginn ist für das Frühjahr 2021 vorgesehen. Die Finanzierung des Projekts wird mit Abschluss der Leistungsphase 3, welcher bis Mai 2020 erfolgt sein sollte, an mehrere Kreditinstitute zur Abgabe eines Angebots ausgeschrieben werden.

Der Baubeginn für den Neubau in Oberweier wird mit Spatenstich Anfang März 2020 eingeläutet. Fertigstellung ist für Sommer 2021 geplant.

##### *Gebäudebestand*

Es ist geplant, ein Grundstück in der Hornisgrindestraße im Ortsteil Ettlingen-Bruchhausen sowie ein weiteres Grundstück im Ortsteil Oberweier käuflich von der Stadt Ettlingen zu erwerben. Dieses soll im Anschluss mit preisgebundenem Wohnraum bebaut werden.

Die *Leerstandsquote* wird in 2020 zwischen 2,50 % und 3,60 % erwartet.

Die *Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> vermieteter Fläche* wird sich in 2020 voraussichtlich zwischen 25 € und 30 € bewegen.

Die *durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche* wird sich 2020 voraussichtlich zwischen 7,50 € und 7,80 € bewegen.



Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Ausgehend vom Wirtschaftsplan geht die Gesellschaft insgesamt für das Geschäftsjahr 2020 von einem im Vergleich zum Vorjahr deutlich niedrigeren, leicht negativen Jahresergebnis von ca. - 48 T€ aus.

## **II. Risikobericht**

### *Baukosten/baurechtliche Anforderungen*

Durch die nach wie vor gute wirtschaftliche Situation könnten sich das bereits in Umsetzung befindliche Neubauprojekt „Generationenpark Festplatz“, das in Kürze beginnende Projekt in Oberweier wie auch die sich in Planung befindliche Bebauung auf dem ehemaligen Feuerwehr-Areal verteuern. Hier versucht die Gesellschaft insbesondere durch zeitliche Streckung bzw. zielgerichtet platzierte Ausschreibungen das Risiko zu minimieren. Die Kosten aller weiteren laufenden Projekte werden regelmäßig anhand eines dafür eingerichteten Kostencontrollings überwacht. Informationen über den aktuellen Stand der Maßnahmen werden periodisch an den Aufsichtsrat weitergegeben. Ein weiteres Kostenrisiko im Baubereich stellen die in der Vergangenheit deutlich gestiegenen Anforderungen durch die verschärften Regelungen u.a. der EnEV und des Baurechts dar. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Anforderungen auch in Zukunft weiter steigen werden, da der Gesetzgeber versucht, die Energiewende unter anderem auch über den Bausektor abzubilden.

### *Finanzierung*

Trotz nach wie vor niedriger Kapitalzinsen ist eine Steigerung nicht auszuschließen. Eine leichte Bewegung nach oben hat im langfristigen Bereich bereits stattgefunden. Diese könnte je nach Höhe mittel- bis langfristig ein erhebliches Risiko darstellen. Die Gesellschaft versucht daher, investive Maßnahmen mit längeren Zinsbindungsfristen von im Allgemeinen zehn bis 30 Jahren abzusichern.

### *Leerstand*

Ein zusätzliches, branchenbedingtes Risiko stellen ungewollt langfristig leerstehende Wohnungen dar. Als Instrument dagegen wird der Leerstand im Wesentlichen durch zeitnahe Weitervermietung von freigegebenem Wohnraum aus beendeten Mietverhältnissen auch im Hinblick auf notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen optimiert. Eine Überprüfung der leerstehenden Einheiten findet regelmäßig statt.

### *Mietausfälle*

Um das Mietausfallrisiko so gering wie möglich zu halten, wird bei der Auswahl der Mieter eine Abfrage über die Schufa-Datenbank bzw. Creditreform vorgenommen. Weiter verfolgt die Stadtbau zeitnah offene Posten säumiger Mietzahler und überprüft den kompletten Forderungsbestand in periodischen Abständen auf mögliche beizutreibende Beträge. Seit einiger Zeit werden zudem Zahlungs- und Räumungsklagen 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 erreichen. Negativ auf das Ausfallrisiko wirkt sich die Zahl der Insolvenzanmeldungen aus. Zwar werden die Forderungen - soweit sie berechtigt sind - im Insolvenzverfahren angemeldet, die Wahrscheinlichkeit von Zahlungen während der Wohlverhaltensperiode bis zur Restschuldbefreiung ist in der Regel aber eher gering.

#### *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.

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

#### *Dienstleistungen*

Durch die Übernahme weiterer Objekte in der Hausmeisterbetreuung für die Stadt Ettlingen kann die Gesellschaft ihre Ertragssituation weiter verbessern. Man muss hierbei jedoch berücksichtigen, dass sich dies jederzeit ändern kann, wenn die Betreuungsleistung seitens der Stadt nicht mehr benötigt wird.

#### *Energetische Modernisierung/Aufstockung*

Durch die kontinuierlich durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen sowie der Nachverdichtung durch Aufstockungen kann die Gesellschaft auf die wachsende Nachfrage nach modernen Wohnungen reagieren.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht in gleichem Maße steigenden

Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt, sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

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

#### *Aktive Finanzinstrumente*

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

#### *Passive Finanzinstrumente*

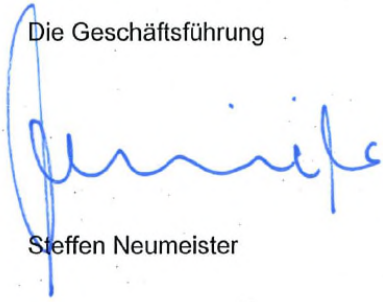
Auf der Passivseite sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten maßgeblich. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt zwischen fünf und dreißig Jahren. Die Gesellschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung aus. Die Sicherstellung erfolgt in der Regel durch Kommunalbürgschaft und Grundschuldeinträge.

#### *Derivate*

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos eines mit variablem Zinssatz abgeschlossenen Darlehens mit Restschuld zum 31. Dezember 2019 von 3,45 Mio. € wurde eine CAP-Vereinbarung getroffen. Darüber hinaus werden keine derivaten Finanzinstrumente eingesetzt.

Ettlingen, 22. März 2020

Die Geschäftsführung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Steffen Neumeister', is written over the printed name below it.

Steffen Neumeister



## **Bericht des Aufsichtsrats**



# Bericht des Aufsichtsrates

der Stadtbau Ettlingen GmbH  
für das Geschäftsjahr 2019

Im Geschäftsjahr 2019 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 im Beisein der Geschäftsführung abgehalten. Die Sitzungen fanden zu folgenden Terminen statt:

- 19. März 2019
- 25. Juni 2019
- 24. September 2019
- 26. November 2019

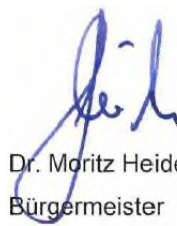
Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 mit Anhang und Lagebericht ist von dem durch den Aufsichtsrat bestellten Abschlussprüfer, vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., geprüft und als mit den gesetzlichen Vorschriften sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden worden.

Der Abschlussprüfer hat auch die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz 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 2019.

Ettlingen, den 23. Juni 2020  
Der Aufsichtsratsvorsitzende



Dr. Moritz Heidecker  
Bürgermeister





## **Jahresabschluss**

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

A K T I V S E I T E	2019 €	2019 €	2018 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		8.113,00	10.123,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.949.427,25		26.254.243,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.351.829,89		4.589.960,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.934.506,86		3.015.327,20
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.233,00		75.044,00
7. Anlagen im Bau	6.003.612,64		3.443.509,86
8. Bauvorbereitungskosten	<u>993.476,22</u>	50.327.085,86	1.616.737,48
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		22.900,00	22.900,00
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		<b>50.358.098,86</b>	<b>39.027.845,96</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		1.026.429,51	883.578,92
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	28.360,06		24.392,36
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		4.209,36
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>52.070,45</u>	80.430,51	62.788,83
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.749.123,96		2.628.851,24
2. Bausparguthaben	<u>196.334,15</u>	4.945.458,11	148.989,86
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	132.717,31
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>56.410.416,99</b>	<b>42.913.373,84</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

<b>PASSIVSEITE</b>	2019 €	2019 €	2018 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		9.582.500,00	9.582.500,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		8.871.354,78	7.871.354,78
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Andere Gewinnrücklagen		287.375,00	287.375,00
<b>IV. Bilanzverlust</b>			
1. Verlustvortrag	501.022,38		652.824,15
2. Jahresüberschuss	556.569,08	-55.546,70	151.801,77
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>18.796.776,48</b>	<b>17.240.207,40</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	519.194,00		495.771,00
2. Steuerrückstellungen	80.470,00		8.670,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>328.840,00</u>	928.504,00	253.240,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.611.509,98		21.489.696,27
2. Erhaltene Anzahlungen	1.137.408,65		876.100,85
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.978,03		12.068,87
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.322.877,45		1.263.615,66
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.446.674,88		1.119.992,32
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>101.412,45</u>	36.632.861,44	73.924,56
davon aus Steuern	101.412,45 €		
Vorjahr	73.924,56 €		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		17.745,07	16.176,91
<b>E. Passive latente Steuern</b>		34.530,00	63.910,00
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>56.410.416,99</b>	<b>42.913.373,84</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2019

	2019 €	2019 €	2018 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.406.415,01		3.994.814,20
b) aus Betreuungstätigkeit	233.306,38		146.228,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	4.639.721,39	0,00
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		142.850,59	138.297,76
3. Sonstige betriebliche Erträge		304.027,33	88.517,05
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.627.420,30	1.845.467,31
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>3.459.179,01</b>	<b>2.522.389,83</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	738.029,39		599.887,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>189.981,25</u>	928.010,64	155.308,73
davon für Altersversorgung			
56.264,10 €			
Vorjahr 45.864,50 €			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.013.877,21	814.401,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		525.608,06	367.393,99
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	498,00		498,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>385,58</u>	883,58	634,36
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		333.225,30	305.201,27
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>42.420,00</u>	<u>72.579,06</u>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>616.921,38</b>	<b>208.749,99</b>
14. Sonstige Steuern		60.352,30	56.948,22
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b><u>556.569,08</u></b>	<b><u>151.801,77</u></b>



# Anhang

zum Jahresabschluss  
für das Geschäftsjahr 2019

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

## A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unser Unternehmen ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

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

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Folgende lineare Abschreibungssätze werden verrechnet:

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

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

Erbbaurechte werden über die Laufzeit von 75 Jahren abgeschrieben.

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

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

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen

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

### Rückstellungen

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

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

mittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre zum Dezember 2019 von 2,71 % (Stand Dezember 2018 3,21 %, Restlaufzeit 15 Jahre).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem Zehn-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem Sieben-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 39.367,00 €. 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	1.170.000,00 € (830.000,00 €)	10.000,00 € (10.000,00 €)	1.160.000,00 € (820.000,00 €)
Verb. aus Vermietung	793,40 € (39,42 €)	793,40 € (39,42 €)	
Verb. aus Lief.+Leist.	74.576,89 € (34.708,15 €)	74.576,89 € (34.708,15 €)	
Verb. aus Betreuung	285.568,77 € (291.694,99 €)	285.568,77 € (291.694,99 €)	

*Hinweis: Werte in Klammer sind Vorjahreswerte!*

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.026.429,51 € (Vorjahr 883.578,92 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten und eigene Hausmeisterleistungen enthalten.

2. Entwicklung des Anlagevermögens  
(siehe Folgeseite)

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

Abbruchkosten	65.000,00 €
Urlaub	135.800,00 €
Betriebskosten	71.300,00 €

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

5. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen:

#### Forderungen

Mitzugehörigkeit zu:	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	10.419,76	3.601,45 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73.844,42	32.848,79 €

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

6. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten  
(siehe Folgeseite)

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2019 €	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2019 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2019 €	Buchwert zum 31.12.2018 €	Buchwert zum 31.12.2019 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	60.959,86	9.861,12	0,00	0,00	70.820,98	50.836,86	11.871,12	0,00	0,00	0,00	62.707,98	10.123,00	8.113,00
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.307.037,31	2.774.807,76	36.263,36	4.655.929,49	39.701.511,20	6.052.793,76	699.290,19				6.752.083,95	26.254.243,55	32.949.427,25
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.120.767,55	2.042.712,28			14.163.479,83	7.530.806,68	280.843,26				7.811.649,94	4.589.960,87	6.351.829,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.015.327,20	3.796.283,31		-2.877.103,65	3.934.506,86	0,00	0,00				0,00	3.015.327,20	3.934.506,86
Bauten auf fremden Grundstücken	1.497.894,21				1.497.894,21	1.497.894,21	0,00				1.497.894,21	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00				0,00	0,00	0,00				0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	155.900,69	41.061,64	5.754,88		191.207,45	80.856,69	21.872,64	5.754,88			96.974,45	75.044,00	94.233,00
Anlagen im Bau	3.443.509,86	2.877.520,88		-317.418,10	6.003.612,64	0,00	0,00				0,00	3.443.509,86	6.003.612,64
Bauvorbereitungskosten	1.616.737,48	838.146,48		-1.461.407,74	993.476,22	0,00	0,00				0,00	1.616.737,48	993.476,22
<b>Summe Sachanlagen</b>	54.157.174,30	12.370.532,35	42.018,24	0,00	66.485.688,41	15.162.351,34	1.002.006,09	5.754,88	0,00	0,00	16.158.602,55	38.994.822,96	50.327.085,86
<b>Finanzanlagen</b>													
Andere Finanzanlagen	22.900,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00	22.900,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	22.900,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00	22.900,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>54.241.034,16</b>	<b>12.380.393,47</b>	<b>42.018,24</b>	<b>0,00</b>	<b>66.579.409,39</b>	<b>15.213.188,20</b>	<b>1.013.877,21</b>	<b>5.754,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.221.310,53</b>	<b>39.027.845,96</b>	<b>50.358.098,86</b>



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

	Insgesamt €	Davon			Art der Sicherung	
		Restlaufzeit		gesichert		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.611.509,98 21.489.696,27	1.548.380,60 1.101.314,68	13.168.777,73 4.062.638,85	17.894.351,65 16.325.742,74	24.048.041,46 15.024.074,13	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.137.408,65 876.100,85	1.137.408,65 876.100,85				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.978,03 12.068,87	12.978,03 12.068,87				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.322.877,45 1.263.615,66	1.322.877,45 1.263.615,66				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.446.674,88 1.119.992,32	286.674,88 299.992,32	390.000,00 40.000,00	770.000,00 780.000,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	101.412,45 73.924,56	101.412,45 73.924,56				
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>36.632.861,44</b>	<b>4.409.732,06</b>	<b>13.558.777,73</b>	<b>18.664.351,65</b>	<b>24.048.041,46</b>	
<i>Gesamtbetrag Vorjahr:</i>	<i>24.835.398,53</i>	<i>3.627.016,94</i>	<i>4.102.638,85</i>	<i>17.105.742,74</i>	<i>15.024.074,13</i>	

Hinweise: kursiv angedruckte Werte sind Vorjahreswerte; GPR = Grundpfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	15.124,00 €	16.352,00 €

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	154.927,64 €	0,00 €
Zuschuss Denkmalamt	0,00 €	17.150,00 €

### Sonstige betriebliche Aufwendungen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Abschreibung auf Mietforderungen:	71.021,67 €	28.857,60 €
Verlust aus Abgang Anlagevermögen	0,00 €	75.763,30 €
Zuweisung Pensions- und Beihilferückstellung	39.440,46 €	50.807,56 €
Abschlussgebühren Bau-sparverträge	118.500,00 €	0,00 €

Das Honorar für die Abschlussprüfung 2019 beträgt netto 9,9 T€.

## D. Sonstige Angaben

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

### Aktive Steuerlatenzen:

- a) Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt teilweise über denen der Handelsbilanz,

da in der Handelsbilanz vorgenommene außerordentliche Abschreibungen in Vorjahren, steuerrechtlich keine Berücksichtigung fanden.

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

### Passive Steuerlatenzen:

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

Bei der Gewerbesteuer überwiegen die passiven Latenzen.

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

Stand 01.01.2019:	63.190,00 €
Verbrauch:	29.380,00 €
Stand 31.12.2019:	33.810,00 €

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

2. Bei einem Darlehen über 3,55 Mio. € erfolgt die Sicherung 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 31.12.2019 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	11.900.000,00 €	6.080.000,00 €

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	6	0
Technische Mitarbeiter	2	0
Hausmeister	3	1
	<hr/>	<hr/>
	11	1

Außerdem sind ein Auszubildender und zwei geringfügig Beschäftigte angestellt.

5. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats:

1.560,00 €

6. Mitglieder der Geschäftsführung:

Steffen Neumeister

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Heidecker, Moritz	Bürgermeister	Aufsichtsratsvorsitzender
Arnold, Johannes*	Oberbürgermeister	stellvertretender Vorsitzender
Steinmann, Sonja	Rechtsanwältin	
Kölper, Sibylle	Kfm. Angestellte	
Stauch, Christa	Pensionärin	
Wurster, Gabriele	Kindergarten-Geschäftsführerin	bis 23.07.2019
Werner, Elke	Med. Fachangestellte	bis 23.07.2019
Horstmann, Beate	Pädagogin	bis 23.07.2019
Maisch, Jürgen	Polizeibeamter	bis 23.07.2019
Führinger, Elisabeth	Lehrerin a.D.	ab 23.07.2019
Becker-Binder, Christa	Realschuldirektorin a.D.	ab 23.07.2019
Obreiter, Jannik	Bauingenieur	ab 23.07.2019
Dr. Schneider, Jörg	Arzt	ab 23.07.2019

\*stellvertretendes Aufsichtsratsmitglied

## E. Weitere Angaben

1. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 556.659,08 € mit dem Verlustvortrag in Höhe von 501.022,38 € zu verrechnen und den Bilanzgewinn von 55.546,70 € auf neue Rechnung vorzutragen.
2. Die nach Schluss des Geschäftsjahres aufgetretene Pandemie mit dem Corona-Virus wird sich negativ auf die Geschäftstätigkeit im Jahr 2020 auswirken. Wir verweisen auf die Ausführungen im Lagebericht.

Ettlingen, den 22. März 2020

Die Geschäftsführung:

gez. Steffen Neumeister



## **Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**



## Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 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.

### 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, ir-



reführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem 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 Geschäfts-

vorfälle 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, 24. Mai 2019

vbw

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

gez. Bauer

Wirtschaftsprüfer



## Bilanzkennzahlen



## Kennzahlen 2019

### Rentabilitätskennzahlen

	Berechnung	€ lfd. Jahr	€ Vorjahr	% lfd. Jahr	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	889.794	457.003	<b>1,58</b>	1,06
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	56.410.417	42.913.374		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	556.569	151.802	<b>2,96</b>	0,88
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	18.796.776	17.240.207		
Return on Investment	Jahresüberschuss	556.569	151.802	<b>0,99</b>	0,35
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	56.410.417	42.913.374		

### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlagenintensität	Anlagevermögen	50.358.099	39.027.846	<b>89,27</b>	90,95
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	56.410.417	42.913.374		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	50.327.086	38.994.823	<b>89,22</b>	90,87
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	56.410.417	42.913.374		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	6.052.318	3.751.811	<b>10,73</b>	8,74
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	56.410.417	42.913.374		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	32.588.932	21.471.847	<b>173,38</b>	124,55
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	18.796.776	17.240.207		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	32.588.932	21.471.847	<b>57,77</b>	50,04
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	56.410.417	42.913.374		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	51.904.902	39.207.825	<b>103,07</b>	100,46
	Anlagevermögen	50.358.099	39.027.846		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	51.904.902	39.207.825	<b>103,14</b>	100,55
	Sachanlagevermögen	50.327.086	38.994.823		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	18.796.776	17.240.207	<b>33,32</b>	40,17
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	56.410.417	42.913.374		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstel- lungen + Veränderungen Sonderposten	1.664.891	1.032.488		



## **Verwaltungsorgane**





# Organe der Stadtbau Ettlingen GmbH

## Geschäftsführung:

Neumeister, Steffen

## Mitglieder des Aufsichtsrats:

Heidecker, Dr. Moritz	Vorsitzender	
Arnold, Johannes	stellvertretender Vorsitzender	
Becker-Binder, Christa	Realschul-	
	direktorin a.D.	ab 24.07.2019
Führinger, Elisabeth	Lehrerin a.D.	ab 24.07.2019
Horstmann, Beate	Pädagogin	bis 23.07.2019
Kölper, Sibylle	Kfm. Angestellte	ab 24.07.2019
Maisch, Jürgen	Polizeibeamter	bis 23.07.2019
Obreiter, Jannik	Bauingenieur	ab 24.07.2019
Stauch, Christa	Pensionärin	ab 24.07.2019
Schneider Dr., Jörg	Arzt	ab 24.07.2019
Steinmann, Sonja	Rechtsanwältin	ab 24.07.2019
Werner, Elke	Med. Fachangestellte	bis 23.07.2019
Wurster, Gabriele	Kindergarten-	
	Geschäftsführerin	bis 23.07.2019