

Geschäftsbericht für das Jahr 2021



Titelbilder: oben links: Neubau "Generationenpark Festplatz"
oben rechts: Neubau "Seniorenwohnen in Oberweier"
unten links: Neue Spielfläche in Ettlingen-West
unten rechts: Startschuss "Stadtquartier Alte Feuerwehr"

Hausanschrift: Stadtbau Ettlingen GmbH
Ottostraße 9
76275 Ettlingen

E-Mail: stadtbau-gmbh@ettlingen.de

Internet: www.stadtbau-ettlingen.de

Vorwort

Mit dem Jahr 2021 haben wir Alle ein zweites Pandemiejahr hinter uns, das unser bedachtes, den Umständen angepasstes Handeln erforderlich gemacht hat. Entscheidungen mussten mit vielen Unwägbarkeiten getroffen werden, denn niemand konnte verlässlich einschätzen, ob nicht morgen schon wieder alles anders und neu geplant, rückgängig gemacht oder gar abgesagt werden musste. Noch nie haben wir Dynamik so sehr gespürt wie jetzt. Unbeständige, unsichere, komplexe und mehrdeutige Bedingungen fordern von uns, Planungen und Strategien, Erfahrungen und Strukturen auf den Prüfstand zu stellen und gegebenenfalls anzupassen. Standards und lineares Denken werden zunehmend von Dynamik und Handeln abgelöst. So mussten wir mit Lockdownphasen, rapide steigenden Baukosten, Rohstoff- und Lieferengpässen, Unsicherheiten auf den Weltmärkten und nicht zuletzt einem sich immer wieder wandelnden Coronavirus umgehen. Nicht zu vergessen die Notwendigkeit zur Digitalisierung und der Einleitung der mit jedem Jahr drängender werdenden Maßnahmen, um dem Klimawandel zu begegnen. Heute, im Sommer 2022, hat der völkerrechtswidrige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine uns zusätzlich in eine vollkommen neue, unvorhergesehene Situation versetzt. Damit einher gehen zahlreiche drängende Fragen im Hinblick auf die Energiepreise und die Energieversorgung, sowohl in den kommenden Monaten, als auch perspektivisch für die zukünftigen Jahre.

Klar ist: Wir befinden uns in einer Zeitenwende. Bauen muss aller Wahrscheinlichkeit nach neu definiert werden. Die Themenkreise Bauen, Sanierung und nachhaltige Versorgung werden näher zusammenrücken – vor allem, weil unser Fokus weiterhin auf ausreichend bezahlbarem Wohnraum liegt.

Und nun? Wir werden den Kopf nicht in den Sand stecken und warten, bis der Sturm vorüber ist. Wir sind aufgefordert, die Zukunft vorauszudenken, das Miteinander zu stärken, Verbindungen auszubauen und neue zu schaffen und nicht zuletzt die dadurch entstehende Tatkraft in sinnvolle Kanäle zu lenken. Genau das ist uns im vergangenen Jahr gelungen und muss uns auch in den folgenden, nicht leichter werdenden Jahren gelingen. Wir verfolgen unsere Kernaufgabe, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, konsequent weiter.

Im Jahr 2021 haben wir unsere Modernisierungs- und Neubaustrategie weiter fortgesetzt und für zahlreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen rund 1,51 Mio. Euro in den Bestand investiert (2020: 1,34 Mio. Euro). Fertiggestellt wurden die Neubauprojekte am Festplatz und in Oberweier mit insgesamt 80 Wohnungen. Im Oktober erfolgte der "Startschuss" für das Großprojekt "Stadtquartier Alte Feuerwehr". Insgesamt wurden für Neubauprojekte im Geschäftsjahr 2021 Investitionen in Höhe von rund 13,80 Mio. Euro getätigt (2020: 7,55 Mio. Euro).

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich weiter positiv dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden und zinssicheren Finanzierung der Großprojekte. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde zur Finanzierung der vielfältigen Aufgaben Fremdkapital in Höhe von 10,72 Mio. Euro aufgenommen (2020: 8,66 Mio. Euro). Und auch weiter zeichnet sich ab, dass die Investitionstätigkeit der Stadtbau GmbH in den nächsten Jahren die höchste in der Unternehmensgeschichte sein wird – akzeptable Rahmenbedingungen natürlich vorausgesetzt.

In diesem Sinne dankt die Geschäftsführung dem Gemeinderat der Stadt Ettligen, 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 Einsatz für das Unternehmen.



Steffen Neumeister
Geschäftsführer

Lagebericht

Lagebericht

der Stadtbau Ettlingen GmbH für das Geschäftsjahr 2021

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 Gewerbe Zwecke.

Beteiligungen

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

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

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

Die Beteiligungen bestehen unverändert zum Vorjahr.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im ersten Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,50 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,70 % zugelegt. Für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für

Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,70 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,00 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,40 % (Dezember 2020: 4,20 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,90 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,00 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,70 %) und Kraftstoffe (+ 35,20 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im zweiten Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,50 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmerer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,20 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,00 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die

befristete Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,80 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei zehnjähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,50 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,60 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,30 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,40 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-jährigen wird sich dagegen von 6,00 Mio. (53,80 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,50 Mio. (48,70 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,30 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung 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

Bis in den Herbst 2021 verbesserte sich der Geschäftsklima-Index in der Region trotz der coronabedingten Unsicherheiten. Zum Jahresbeginn 2022 ist dieser jedoch leicht unter den Vorjahreswert gesunken. In der schwierig einschätzbaren und dynamischen Entwicklung der Corona-Pandemie sehen viele Unternehmen bestimmter Branchen auch das größte Risiko für das kommende Geschäftsjahr 2022. Diese Einschätzung hat seit Herbst 2021 sogar noch zugenommen. Die Bereitschaft zu Investitionen ist im Verlauf des Jahres insgesamt angestiegen. Zum Ende des Berichtsjahres musste ein leichter Rückgang verzeichnet werden. Zum Jahresbeginn 2022 sind die Planungen jedoch pandemiebedingt weiter verhalten. Die Entwicklung des Personalbedarfs korrespondiert ebenfalls mit der Entwicklung der Konjunkturerwartungen. Ein nicht unerhebliches Problem stellten die pandemiebedingten Lieferengpässe für Rohstoffe dar, welche gerade in der Bauindustrie enorme Preisanstiege zur Folge hatten. Hier rechnet ein Großteil der betroffenen Unternehmen erst im Jahr 2023 mit einer Normalisierung.

Die durchschnittliche Zahl der Erwerbslosen in der Region (IHK-Bezirk Karlsruhe) im Dezember 2021 (3,4 %) ist gegenüber dem Vorjahresmonat deutlich zurückgegangen (- 0,8 %). Die durchschnittliche Arbeitslosenquote betrug im Mittel 3,9 % (VJ 4,1 %).

Die Bevölkerungszahl in Ettlingen war insgesamt 2021 leicht rückläufig (- 35 Personen im zweiten Halbjahr).

Die Nachfrage nach Wohnraum war in Ettlingen und der Umgebung auch 2021 nach wie vor ungebrochen. Die Mietpreise sind im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Ob die Mieten auf dem vergleichsweise hohen Niveau bleiben, ist nicht absehbar.

Geschäftsverlauf

Gebäudebestand zum 31.12.2021

	Anzahl (VJ)	Fläche in m ²
eigene Whg.	449 (443)	27.694 (27.278)
angemietete Whg.	4 (4)	280 (280)
eigene gew. Einh.	45 (44)	7.220 (7.184)
angem. gew. Einh.	0 (0)	0 (0)
Wohnheime	9 (9)	4.144 (4.144)
Stellplätze	260 (253)	--
Garagen	79 (79)	--

Vermietung von Wohnraum

Im Berichtsjahr fanden Mieterhöhungen im Rahmen von Mieterwechseln statt. Hierbei werden die zuletzt erhobenen Mieten unter Berücksichtigung von sozialen Aspekten regelmäßig an die aktuelle Marktsituation angepasst. Auf Grund der weiter anhaltenden Corona-Pandemie fanden Besichtigungen nur mit vorausgewählten Bewerbern statt. Insgesamt 14 Wohnungen standen zum Bilanzstichtag leer. Davon sieben, die zur Neuvermietung anstehen, zwei wegen Modernisierungsmaßnahmen und fünf, die veräußert werden sollen. Vier Wohnungen konnten im Dezember ab Januar bzw. Februar 2022 wieder vermietet werden. Die absolute Zahl der leerstehenden Wohnungen liegt damit etwas über dem Vorjahresniveau (11). Um eine Verzerrung der Leerstandsquote zu vermeiden, sind die zum Jahresende leerstehenden Wohnungen der Neubauten am Festplatz (Piazza Menfi 1-7) und in Oberweier (Am Buschbach 6) nicht in die Statistik mit einbezogen worden.

Gewerbliche Vermietung

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

Neubautätigkeit

Generationenpark Festplatz:

Die Arbeiten am und im Objekt konnten bis Dezember des Berichtsjahres weitgehend abgeschlossen werden. Die Fertigstellung der Außenanlagen wird im Frühjahr 2022 erwartet. Bis zum Ende des Geschäftsjahres wurden insgesamt etwa 15,30 Mio. € investiert.

Seniorenwohnen Oberweier (Gässeläcker)

Auch bei diesem Projekt wurden die Arbeiten bis zum Jahresende weitgehend abgeschlossen. Die Außenanlagen werden im Frühjahr 2022 hergerichtet. Insgesamt wurden bislang rund 3,96 Mio. € investiert.

Feuerwehr-Areal

Im Juli des Berichtsjahres fand der Startschuss für den Aushub der Baugrube statt. Im Laufe dieser Arbeiten wurde festgestellt, dass die Schadstoffbelastung des Aushubmaterials deutlich höher ist, als die ersten Beprobungen ergeben hatten. Die Mehrkosten hierfür trägt die Stadt Ettlingen zu 90 %. Eine entsprechende Regelung wurde im Kaufvertrag des Grundstücks bereits im Vorfeld getroffen. Daneben sind die Planungen für den Hochbau weiter vorgeschritten. Der Beginn der Bauarbeiten ist für Sommer 2022 angedacht. Bis zum Ende des Berichtszeitraums sind Investitionsaufwendungen in Höhe von etwa 3,96 Mio. € angefallen.

Sanierung/Modernisierung

Neugestaltung der Freianlagen in Ettlingen-West:

Im Juni des Berichtsjahres konnten die bis dahin fertig gestellten Freianlagen in Ettlingen-West unter Berücksichtigung der Pandemie-Bedingungen feierlich eingeweiht werden. Für die Gestaltung der Freianlagen wurden bis zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt rund 379 T€ investiert.

Dachdämmung Kanalstraße 5

Zum Jahresbeginn wurde die energetische Sanierung des Daches endgültig abgeschlossen und abgerechnet. Es wurden hierfür im Geschäftsjahr noch Restkosten von etwa 46 T€ aktiviert.

Modernisierung Neuer Markt 9-11

Für die Modernisierung der HLS- und Elektro-Installation, die Erneuerung der Brandschutzklappen und die notwendige Neugestaltung des Treppenhauses wurden im Geschäftsjahr rund 626 T€ investiert. Die Maßnahme wird voraussichtlich im Frühjahr 2022 fertig gestellt.

Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand

Für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand wurden im Geschäftsjahr rund 129 T€ investiert.

Instandhaltung

Für laufende Instandsetzungsarbeiten und nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr rund 824 T€ aufgewendet. Unter anderem sind Umbauarbeiten in der Weierer Str. 2, Umbau- und Sanierungsarbeiten in der Markthalle, der Einbau elektronischer Schließanlagen in verschiedenen Objekten, sowie fünf Voll- und weitere Teilsanierungen von Wohnungen nach Mieterwechseln in diesen Aufwendungen enthalten.

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

Fremdverwaltung

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

Betreuungstätigkeit

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

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit dem Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres trotz der durch die Corona-Pandemie entstandenen Unsicherheiten auf dem Vermietungsmarkt insgesamt zufrieden. Daneben konnten die laufenden, teils arbeitsintensiven Neubau- und Modernisierungsprojekte gut vorangebracht werden. Zusätzlich sind Planungsüberlegungen für weitere Neubau- und Sanierungsprojekte angestellt worden.

II. Lage

Ertragslage

Das im Vergleich zum Vorjahr verbesserte Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Erlösen aus der Vermietung (+231 T€), welche überwiegend auf gestiegene Erlöse aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen sind. Dazu kommen eine deutlich positive Bestandsveränderung (+155 T€) sowie geringere Abschreibungen auf Mietforderungen (+49 T€). Gegenläufig wirkten sich auf der anderen Seite die gestiegenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (-213 T€) aus. Hier sind höhere Ausgaben für Betriebs- und Heizkosten hauptursächlich. Leicht gestiegene Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (-81 T€) und höhere Zinsaufwendungen sind ebenso enthalten (-43 T€).

Die **Betreuungstätigkeit** beinhaltet Honorare für die Fremdverwaltung, Hausmeisterdienstleistungen für Dritte und Vergütungen für Sanierungstätigkeit. Infolge einer vertraglichen Umstellung wird ein Teil der Hausmeisterkosten für vermietete, gesellschaftseigene Objekte im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung direkt mit dem Mieter abgerechnet. Hierin liegt auch im Wesentlichen der Rückgang der Erlöse aus diesem Bereich begründet (- 57 T€).

Das Ergebnis aus dem **Kapitaldienst** verbesserte sich überwiegend durch höhere Zinserträge (+7 T€) welche aus deutlich verringerten Zahlungen für Negativzinsen resultieren.

Wesentliche Veränderung der **Übrigen Rechnung** im Vergleich zum Vorjahr sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen (+26 T€), und sonstige Erträge aus der Weiterverrechnung von Kosten, unter anderem aus Schadenersatz, sowie Versicherungserstattungen (+38 T€). Gegenläufig wirkten sich geringere Steuererstattungen (-9 T€) aus. Zusätzlich ist eine verringerte Steuerlast (+19 T€) mitverantwortlich.

Die Erhöhung des **Verwaltungsaufwandes** resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der sonstigen Aufwendungen (Versicherungsbeiträge; Gebühren für den Abschluss eines Bausparvertrags, Notar- und Grundbuchkosten u.a.; +95 T€) sowie der Abschreibung für bewegliche Wirtschaftsgüter (+4 T€). Gegenläufig wirkten sich durch die Reduzierung der Urlaubsrückstellung geringere Personalaufwendungen (-46 T€) aus.

Anstatt des für 2021 geplanten **Jahresfehlbetrag** von ca. 616 T€ konnte erfreulicherweise ein Jahresüberschuss in Höhe von 79 T€ erwirtschaftet werden (+695 T€). Grund sind im Wesentlichen die im Vergleich zum Wirtschaftsplan deutlich höheren Erträge aus der Bestandsveränderung für umlegbare Betriebskosten (+216 T€), insbesondere bedingt durch die Auflösung der Wertberichtigung von Mietforderungen, sonstigen betrieblichen Erträge (+60 T€), deutlich geringere Instandhaltungsaufwendungen

(+363 T€). Durch die anteilige Auflösung der Urlaubsrückstellung war der Personalaufwand geringer als geplant (+28 T€). Die prognostizierten Abschreibungen sind nicht in der geplanten Höhe angefallen (+224 T€). Daneben sind die vorsichtig geschätzten Zinsaufwendungen deutlich unter, die Zinserträge etwas über dem Planansatz (+241 T€). Zuletzt sind die erwarteten Ertragssteuern nicht in voller Höhe entstanden (+9 T€). Gegenläufig wirkten sich geringere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, insbesondere Betriebskosten (-169 T€), höhere, jedoch zum größ-

ten Teil abrechenbare Aufwendungen für Betriebskosten (-219 T€) und sonstige Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (-6 T€), überwiegend durch gestiegene Sachversicherungen, Notar- und Grundbuchkosten höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (-54 T€) aus.

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

Ertragslage nach Unternehmenssparten

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.243,2	1.151,8	91,4
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	105,2	162,4	-57,2
Kapitaldienst	-14,1	-23,0	8,9
Übrige Rechnung	180,2	105,1	75,1
Summe	1.514,5	1.396,3	118,2
Verwaltungskosten	-1.435,4	-1.382,1	53,3
Betriebsergebnis	79,1	14,2	64,9

Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 26,85 % (VJ 31,30 %). Die weitere Verschiebung nach unten lässt sich durch die investitionsbedingt erheblich gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, welche nicht im gleichen Maße durch Erhöhung des Eigenkapitals gedeckt werden konnten, erklären. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 0,40 % (VJ 0,07 %) leicht über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zum Eigenkapital beträgt 2,38 (VJ 1,94). Die Steigerung steht in engem Zusammenhang mit der Senkung der Eigenkapitalquote.

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

Kurzfristige Verbindlichkeiten werden in der Regel 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 zwischenzeitlich fertiggestellte Baumaßnahmen am Festplatz, in Oberweier und im Objekt Neuer Markt

9-11, sowie Planungskosten für das Feuerwehr-Areal zurückzuführen. Weitere Einflüsse sind der Anstieg der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, welche anteilig in den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern enthalten sind.

b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen sind, wie im Bericht zum Geschäftsverlauf dargestellt, im Bereich der Sanierung und Modernisierung des eigenen Bestands und den Neubauvorhaben am Festplatz und in Oberweier erfolgt. Bei den Sanierungen und Modernisierungen standen die Verbesserung des energetischen und technischen Zustands sowie Maßnahmen, die

c) Liquidität

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

	2021	2020
	T€	T€
Jahresüberschuss	79,1	14,2
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.158,5	1.073,5
Zunahme langfristiger Rückstellungen	3,1	1,0
Abschreibungen Mietforderungen	66,1	115,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0,0	0,0
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-42,0	-330,0
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-49,3	31,4
Gewinn/Verlust aus Gegenständen des AV	0,0	0,0
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	--399,2	-396,3
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	1.917,9	65,3
Saldo zahlungsunwirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	491,1	441,8
Ertragssteueraufwand	1,0	20,5
Ertragssteuerzahlung	-5,3	-97,1
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,5	0,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.221,5	940,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7,0	-14,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	55,0	6,8
Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-13.798,2	-8.227,7
Erhaltene Zinsen	0,3	6,4
Abgesetzter Tilgungszuschuss	42,0	330,0
Erträge aus anderen Finanzanlagen	-0,5	-0,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.708,4	-7.899,4

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 können.

Für das Jahr 2022 werden aus laufenden Investitionsmaßnahmen noch Restkosten in Höhe von etwa 8,47 Mio. € (VJ 13,80 Mio. €) erwartet.

Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	9.960,1	10.299,6
Planmäßige Tilgungen	-1.112,0	-918,1
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-3.213,0
Gezahlte Zinsen	-491,4	-448,2
Einzahlung Gesellschafter	0,0	1.000,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-418,1	-87,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.938,6	6.632,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.548,3	-326,3
+ Finanzmittelfonds am 31.12. des Vorjahres	4.422,8	4.749,1
= Finanzmittelfonds am Ende des Jahres	1.874,5	4.422,8

Die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow 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. Zudem hat die Gesellschaft einen weiteren Rahmenvertrag zur kurzfristigen Finanzmittel-Disposition mit der Sparkasse Karlsruhe abge-

schlossen, 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 2022 ist grundsätzlich sichergestellt.

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet.

Vermögenslage

Die Vermögenslage wird anhand der folgenden Strukturbilanz dargestellt:

Vermögensstruktur	31.12.2021	%	31.12.2020	%	Veränderung
	T€		T€		T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegen-					
und Sachanlagen	69.758,8	94,2	57.167,2	90,4	12.591,6
Finanzanlagen	22,9	0,0	22,9	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
unfertige Leistungen	1.496,1	2,0	1.183,7	1,9	312,4
Flüssige Mittel	2.576,3	3,5	4.706,4	7,4	-2.130,1
Übriges Umlaufvermögen	224,7	0,3	148,7	0,2	76,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	55,3	0,1	-55,3
Gesamtvermögen	74.078,8	100,0	63.284,2	100,0	10.794,6
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	19.890,1	26,8	19.811,0	31,3	79,1
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	523,3	0,7	520,2	0,8	3,1
übrige Rückstellungen	310,5	0,4	364,0	0,6	-53,5
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	47.295,5	63,8	38.450,8	60,8	8.844,7
erhaltene Anzahlungen	859,4	1,2	1.486,5	2,3	-627,1
Übrige Verbindlichkeiten	5.200,0	7,1	2.651,7	4,2	2.548,3
Gesamtkapital	74.078,8	100,0	63.284,2	100,0	10.794,6

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Investitionen um 13.763,1 T€ für Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen, Zugängen bei Betriebs- und Geschäftsausstattung und immateriellen Vermögensgegenständen. Gegenläufig wirkten sich die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1.158,6 T€ aus.

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

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

Das **Eigenkapital** erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss. Sein Anteil an der Gesamtfinanzierung reduzierte sich durch die gestiegene Verschuldung auf 26,85 % (VJ 31,30 %).

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

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

Die **erhaltenen Anzahlungen** haben sich durch eine Änderung im Ausweis der Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter“ deutlich verringert. Der Anteil der Anzahlungen, die auf den Gesellschafter entfallen (ca. 773 T€), wurden in die Position „übrige Verbindlichkeiten“ umgegliedert.

Die **übrigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen zwei Darlehen der Gesellschafterin (1.150,0 T€), treuhänderisch verwaltete Bankkonten (411,7 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 1.916,2 T€ (2.695,0 T€).

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist insgesamt geordnet.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage auf Grund der insgesamt trotz pandemiebedingter Unsicherheiten verbesserten Ertragslage im Geschäftsjahr positiv.

III. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2021	2020
Leerstandsquote	3,03 %	2,41 %
Instandhaltung je m ²	20,93 €	21,06 €
Ø-Miete je m ² Wohnfläche	7,73 €	7,76 €

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 etwas angestiegen. Eine Hälfte hiervon steht auf Grund Verkaufsabsichten bzw. Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen leer. Die restlichen Wohnungen können in der Regel zeitnah wieder vermietet werden. Um die Vergleichbarkeit der Quote mit dem Vorjahr zu wahren, wurden die zum Bilanzstichtag 31.12.2021 noch nicht vermieteten Wohnungen der Neubauprojekte Am Buschbach 6 und Piazza Menfi 2-7 nicht berücksichtigt.

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 Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist unter anderem dadurch bedingt, dass es im Vorjahr mehr Aufwendungen für Schadensfälle gegeben hat, welche in der Regel aber über die Versicherung der Gesellschaft ganz oder teilweise erstattet werden. Dagegen ist der Aufwand für Allgemeine Instandhaltungen leicht angestiegen. Durch vermehrten Einsatz eigenen Personals für Kleinrepara-

turen 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 m² vermieteter Wohnfläche

Diese Zahl zeigt den Preis pro m² für den Wohnungsbestand inklusive Wohnheime der Gesellschaft im Berichtsjahr und stellt das Preisniveau für das Kerngeschäft, der Wohnraum-Vermietung, dar. Der leichte Rückgang liegt darin begründet, dass der Anstieg der Mieterlöse im Verhältnis zu den hinzugekommenen Flächen geringer ausgefallen ist. Dies wird sich im kommenden Geschäftsjahr 2022 ändern, da die Vermietung der Neubauprojekte Am Buschbach 6 und Piazza Menfi 2-7 sich dann ganzjährig in den Umsatzerlösen niederschlagen.

C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognose

Regionale Wirtschaft

Bezugnehmend auf den Konjunkturbericht der IHK Region Karlsruhe zum Jahresbeginn 2022 sieht die regionale Wirtschaft auf Grund diverser Herausforderungen, insbesondere der Corona-Pandemie, eher verhalten auf das Jahr 2022 was die Geschäftserwartungen angeht. Trotz der per Saldo voraussichtlich leicht sinkenden Beschäftigungsabsichten wird ein nach wie vor großer Bedarf an Wohnraum, auch in Ettlingen, erwartet. Dies zeigt sich unter anderem bei der 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 der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum weiterhin steigen wird. Inwieweit sich die pandemiebedingte erhöhte Homeoffice-Quote auf einen Mehrbedarf an Wohnfläche auswirkt, bleibt abzuwarten.

Finanzwirtschaft

Im Berichtsjahr hat sich gezeigt, dass die Zinssätze für langfristige Finanzierungen weiterhin nur moderat

ansteigen. Dieser Trend wird sich voraussichtlich auch im Jahr 2022 fortsetzen. Es ist aber zu beachten, dass der Zinsmarkt ständig marktbedingten Schwankungen unterliegt. Ob und inwieweit der bewaffnete Konflikt zwischen Russland und der Ukraine Auswirkungen auf die Finanzmärkte haben wird, ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

Sanierung/Modernisierung/Instandhaltung/Neubau

Im Rahmen der Neubaumaßnahme auf dem ehemaligen Feuerwehrréal ist geplant, das angrenzende Gebäude „Sonne“ einer Sanierung zu unterziehen. Die Planung der beiden Projekte wurde zwischenzeitlich zusammengelegt, um Synergien im Ablauf nutzen zu können. Die sich bereits in Umsetzung befindlichen Maßnahmen im Wohn- und Geschäftshaus Neuer Markt 9-11 werden im Frühjahr 2022 zum Abschluss gebracht. Zusätzlich sollen Ende 2022 die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in den Objekten Kirchenplatz 5-7 und 9 beginnen. Daneben sind weitere Modernisierungen im Wohnungsbestand eingeplant.

Für das Jahr 2022 plant die Gesellschaft Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von rund 1,00 Mio. €. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwartenden, ungeplanten Instandhaltungsaufwendungen. Um dem entgegenzusteuern werden quartalsweise Soll/Ist-Vergleiche durchgeführt und analysiert.

Die Arbeiten für die beiden Neubauten am Festplatz und in Ettlingen-Oberweier werden im kommenden Frühjahr mit der Gestaltung der Außenanlagen abgeschlossen. Zudem sollen im Sommer 2022 die Rohbauarbeiten der Neubebauung des ehemaligen Feuerwehr-Areals starten. Weitere Neubauprojekte sind in Planung. Auf Grund des militärischen Konflikts zwischen Russland und der Ukraine muss 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. Zudem wird das Neubauprojekt auf dem Gelände des ehemaligen Hotel Holder im Lindenweg 16 bis auf weiteres

verschoben, um die vorhandenen Unterbringungsmöglichkeiten weiter nutzen zu können.

Die *Leerstandsquote* wird im Jahr 2022 zwischen 2,50 % und 3,50 % erwartet.

Die *Instandhaltungskosten je m² vermieteter Fläche* wird sich im Jahr 2022 voraussichtlich zwischen 28 € und 32 € bewegen.

Die *durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche* wird sich im Jahr 2022 voraussichtlich zwischen 8,20 € und 8,60 € bewegen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs 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 aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft/Genossenschaft 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 negativ auf die Ertragslage auswirken.

Ausgehend vom Wirtschaftsplan geht die Gesellschaft insgesamt für das Geschäftsjahr 2022 von einem im Vergleich zum Vorjahr etwas geringeren Jahresüberschuss von ca. 20 T€ aus.

II. Risikobericht

Corona-Pandemie

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschafts-

leben geführt. Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ist immer noch nicht absehbar, wie lange diese Situation anhalten wird. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es dazu noch schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Mietausfälle wurden im Verlauf der Pandemie schließungsbedingt überwiegend bei gewerblichen Mietern verzeichnet. Ein Teil der Forderungen wurde gestundet und mit entsprechenden Rückzahlungsvereinbarungen gesichert. Diese Rückzahlungen wurden bis zum Ablauf des Berichtszeitraums weitgehend eingehalten. Auch wenn zum Erstellungszeitpunkt dieses Berichts die Einschränkungen deutlich gelockert worden sind, ist noch nicht klar, ob diese im weiteren Verlauf des Jahres 2022 abhängig vom Infektionsgeschehen ganz oder teilweise 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 Pachteinnahmen darstellen, Risiken aus der zeitlichen Verschiebung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen auf Grund von Material- und Lieferengpässen, verbunden mit dem Risiko von erheblichen Kostensteigerungen im Vergleich zur künftigen Erwartung und einer deutlichen zeitlichen Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Baukosten/baurechtliche Anforderungen

Durch die nach wie vor gute wirtschaftliche Situation auf dem Bausektor 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. Ein weiteres, unter Umständen erhebliches Risiko einer Kostensteigerung im Baubereich stellen die in der Vergangenheit deutlich gestiegenen Anforderungen durch die verschärften Regelungen u.a. der EnEV und des Baurechts dar. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Anforderungen auch in Zukunft weiter steigen werden, da der Gesetzgeber versucht, die Energiewende unter anderem auch über den Bausektor abzubilden.

Finanzierung

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

Leerstand

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

Mietausfälle

Um das Mietausfallrisiko so gering wie möglich zu halten, wird bei der Auswahl der Mieter eine Abfrage

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

Energiepreise und Ukraine-Konflikt

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher 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.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen 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 Ettligen 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 und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

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 Ettligen

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

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

Energetische Modernisierung/Aufstockung

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

Mögliche Auswirkungen auf die Prognose

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

IV. Gesamtaussage

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein erheblich steigendes Risiko aus im Vergleich zu den voraussichtlich deutlich steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung 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 Gesellschaft 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 im abgelaufenen Geschäftsjahr 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 2021 von 3,25 Mio. € wurde eine CAP-Vereinbarung getroffen. Darüber hinaus werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Ettlingen, 29. April 2022

Die Geschäftsführung



Steffen Neumeister

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates

der Stadtbau Ettlingen GmbH
für das Geschäftsjahr 2021

Im Geschäftsjahr 2021 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:

- 23. März 2021
- 22. Juni 2021
- 21. September 2021
- 24. November 2021

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2021.

Ettlingen, den 28. Juni 2022

gez.

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Moritz Heidecker
Bürgermeister

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE	2021 €	2021 €	2020 €	Veränderung €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		16.096,00	17.101,00	-1.005,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.450.665,13		32.333.735,69	22.116.929,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.421.356,52		6.156.254,51	265.102,01
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	776.497,67		3.753.940,74	-2.977.443,07
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.283,00		180.769,00	-29.486,00
5. Anlagen im Bau	7.707.671,25		13.093.568,64	-5.385.897,39
6. Bauvorbereitungskosten	171.024,38		1.631.789,17	-1.460.764,79
7. Geleistete Anzahlungen	<u>64.176,46</u>	69.742.674,41	0,00	64.176,46
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen		22.900,00	22.900,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt:		<u>69.781.670,41</u>	<u>57.190.058,75</u>	<u>12.591.611,66</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		1.496.081,76	1.183.752,68	312.329,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	75.866,79		76.299,64	-432,85
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	735,18		0,00	735,18
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>148.110,88</u>	224.712,85	72.388,10	75.722,78
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.874.512,45		4.422.778,35	-2.548.265,90
2. Bausparguthaben	<u>701.803,86</u>	2.576.316,31	283.659,19	418.144,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	55.285,62	-55.285,62
Bilanzsumme:		<u>74.078.781,33</u>	<u>63.284.222,33</u>	<u>10.794.559,00</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2021

PASSIVSEITE	2021 €	2021 €	2020 €	Veränderung €
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		9.582.500,00	9.582.500,00	0,00
II. Kapitalrücklage		9.871.354,78	9.871.354,78	0,00
III. Gewinnrücklagen				
1. Andere Gewinnrücklagen		287.375,00	287.375,00	0,00
IV. Bilanzverlust				
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	69.778,15		55.546,70	14.231,45
2. Jahresüberschuss	79.073,99	148.852,14	14.231,45	64.842,54
Eigenkapital insgesamt:		19.890.081,92	19.811.007,93	79.073,99
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	523.295,00		520.204,00	3.091,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>310.490,00</u>	833.785,00	364.090,00	-53.600,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.295.471,67		38.450.777,47	8.844.694,20
2. Erhaltene Anzahlungen	859.463,30		1.486.516,44	-627.053,14
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.705,24		8.941,64	1.763,60
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.916.279,36		662.527,78	1.253.751,58
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.163.638,11		1.842.460,13	1.321.177,98
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>76.603,61</u>	53.322.161,29	80.426,97	-3.823,36
davon aus Steuern	75.210,15 €			
Vorjahr	80.426,97 €			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		15.253,12	19.319,97	-4.066,85
E. Passive latente Steuern		17.500,00	37.950,00	-20.450,00
Bilanzsumme:		74.078.781,33	63.284.222,33	10.794.559,00

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom
1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021**

	2021 €	2021 €	2020 €	Veränderung €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.968.977,47		4.737.783,98	231.193,49
b) aus Betreuungstätigkeit	105.176,02	5.074.153,49	162.481,43	-57.305,41
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		312.329,08	157.323,17	155.005,91
3. Sonstige betriebliche Erträge		181.178,97	125.580,60	55.598,37
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.300.612,82	2.088.107,44	212.505,38
5. Rohergebnis		3.267.048,72	3.095.061,74	171.986,98
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	769.496,85		834.042,38	-64.545,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>234.582,42</u>	1.004.079,27	215.756,65	18.825,77
davon für Altersversorgung 66.123,28 € Vorjahr 63.956,53 €				
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.158.609,55	1.073.522,73	85.086,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		448.818,15	402.861,55	45.956,60
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	494,00		494,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>323,42</u>	817,42	-6.385,58	6.709,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		506.192,98	465.262,96	40.930,02
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>1.012,65</u>	20.453,80	-19.441,15
13. Ergebnis nach Steuern		149.153,54	77.270,09	71.883,45
14. Sonstige Steuern		70.079,55	63.038,64	7.040,91
15. Jahresüberschuss		79.073,99	14.231,45	64.842,54

Anhang

zum Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2021

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 vorgeschrie-
benen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das
Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unser Unternehmen ist eine kleine Kapitalgesell-
schaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmun-
gen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresab-
schlussstellung nach den für große Kapitalgesell-
schaften 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 An-
schaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Folgende lineare Abschreibungssätze werden ver-
rechnet:

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%

Erbbaurechte werden über die Laufzeit von 75 Jah-
ren abgeschrieben.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von
Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über
den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Ver-
besserung führen. In diesen Fällen wird eine Rest-
nutzungsdauer zwischen 30 und 40 Jahren festge-
setzt. Bei aufgestockten und modernisierten Ge-
bäuden wird die Abschreibung auf eine Restnut-
zungsdauer 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. Die-
ser Sammelposten wird jährlich mit 20% abge-
schrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungs-
kosten bewertet.

Umlaufvermögen

Bei den Forderungen werden erkennbare Risiken
durch Einzelwertberichtigungen und Abschreibun-
gen berücksichtigt.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe des
voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.
Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteige-
rungen werden bei der Bewertung berücksichtigt.
Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von
mehr als einem Jahr werden mit den von der Bun-
desbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abge-
zinst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche
Verpflichtungen werden gemäß Sachverständigen-
gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfah-
ren 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 2021 von 1,87 % (Stand Dezember 2020 2,30 %, Restlaufzeit 15 Jahre).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem Zehn-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem Sieben-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 26.578,00 (Vorjahr: 36.634,00 €). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.496.081,76 € (Vorjahr 1.183.752,68 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten und eigene Hausmeisterleistungen enthalten.
- Entwicklung des Anlagevermögens (siehe Folgeseite)
- In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Abbruchkosten	65.000,00 €
Urlaub	123.000,00 €
Betriebskosten	93.000,00 €

- Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestehen nicht.

- Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen:

Forderungen

Mitzugehörigkeit zu:	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	0,00 €	2.057,71 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.539,58 €	38.449,44 €
Sonstige Vermögensgegenstände	1.733,00 €	53.374,00 €

Verbindlichkeiten

Ausweis :	Gesamt	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr
Unverzinsl. Darlehen	1.150.000,00 € (1.160.000,00 €)	10.000,00 € (10.000,00 €)	1.140.000,00 € (1.150.000,00 €)
Verb. aus Vermietung	85.437,71 € (85.547,61 €)	85.437,71 € (85.547,61 €)	
erh. Anzahlungen	772.547,76 € (29.851,84)	772.547,76 € (29.851,84)	
Verb. aus Lief.+Leist.	762.149,15 € (148.502,96 €)	762.149,15 € (148.502,96 €)	
Verb. aus Betreuung	441.776,07 € (512.438,87 €)	441.776,07 € (512.438,87 €)	

Hinweis: Werte in Klammer sind Vorjahreswerte!

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

- Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (siehe Folgeseite)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	11.581,00 €	13.622,00 €

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	0,00 €	34,00 €
Auflösung von Rückstellungen	5.057,13 €	31.530,86 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Abschreibung auf Mietforderungen:	66.122,08 €	115.427,12 €
Zuweisung Pensions- und Beihilferückstellung	25.004,19 €	19.829,58 €

Das Honorar für die Abschlussprüfung 2021 beträgt netto 14,0 T€.

D. Sonstige Angaben

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

Aktive Steuerlatenzen:

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

Passive Steuerlatenzen:

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

Bei der Gewerbesteuer überwiegen die passiven Latenzen.

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

Stand 01.01.2021:	37.950,00 €
Verbrauch:	- 20.450,00 €
Stand 31.12.2021:	17.500,00 €

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

2. Bei einem Darlehen über 3,35 Mio. € erfolgt die Sicherung durch ein Cap mit einem vereinbarten Höchstzinssatz von 1,60 %. Der Zinssatz richtet sich am 6 Monats EURIBOR aus. Die angefallene Cap-Prämie wird bis zum 31.12.2024 linear abgeschrieben. 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	8.476.000,00 €	13.800.000,00 €

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufm. Mitarbeiter	6	0
Techn. Mitarbeiter	5	0
Hausmeister	4	1
	15	1

Außerdem sind ein Auszubildender und zwei geringfügig Beschäftigte angestellt.

4. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats:
1.380,00 €

5. Mitglieder der Geschäftsführung:
Steffen Neumeister

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Heidecker, Moritz	Bürgermeister	Aufsichtsratsvorsitzender
Arnold, Johannes*	Oberbürgermeister	stellvertretender Vorsitzender
Steinmann, Sonja	Rechtsanwältin	
Kölper, Sibylle	Kfm. Angestellte	
Stauch, Christa	Pensionärin	
Führinger, Elisabeth	Lehrerin a.D.	
Becker-Binder, Christa	Realschuldirektorin a.D.	
Obreiter, Jannik	Bauingenieur	bis 29.09.2021
Pérrin, Andreas	Dipl.-Ing. Elektro- und Nachrichten- technik	ab 30.09.2021
Dr. Schneider, Jörg	Arzt	

*stellvertretendes Aufsichtsratsmitglied

E. Weitere Angaben

1. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 148.852,14 € auf neue Rechnung vorzutragen.
2. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten.

Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht".

Ettlingen, den 5. April 2022

Die Geschäftsführung:



Steffen Neumeister

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 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 wesent-

lich 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 Unsi-

cherheit 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, 29. April 2022

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

gez. Dux
Wirtschaftsprüfer

Bilanzkennzahlen

Kennzahlen 2021

Rentabilitätskennzahlen

	Berechnung	€ lfd. Jahr	€ Vorjahr	% lfd. Jahr	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	585.267	479.494	0,79	0,76
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	74.078.781	63.284.222		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	79.074	14.231	0,40	0,07
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	19.890.082	19.811.008		
Return on Investment	Jahresüberschuss	79.074	14.231	0,11	0,02
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	74.078.781	63.284.222		

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlagenintensität	Anlagevermögen	69.781.670	57.190.059	94,20	90,37
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	74.078.781	63.284.222		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	69.742.674	57.150.058	94,15	90,31
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	74.078.781	63.284.222		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	4.297.111	6.038.878	5,80	9,54
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	74.078.781	63.284.222		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	47.275.465	38.427.399	237,68	193,97
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	19.890.082	19.811.008		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	47.275.465	38.427.399	63,82	60,72
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	74.078.781	63.284.222		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	67.688.842	58.758.611	97,00	102,74
	Anlagevermögen	69.781.670	57.190.059		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	67.688.842	58.758.611	97,06	102,81
	Sachanlagevermögen	69.742.674	57.150.058		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	19.890.082	19.811.008	26,85	31,30
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	74.078.781	63.284.222		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstel- lungen + Veränderungen Sonderposten	1.306.897	1.204.191		

Verwaltungsorgane

Organe der Stadtbau Ettlingen GmbH

Geschäftsführung:

Neumeister, Steffen

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Heidecker, Dr. Moritz	Vorsitzender	
Arnold, Johannes	stellvertretender Vorsitzender	
Becker-Binder, Christa	Realschuldirektorin a.D.	
Führinger, Elisabeth	Lehrerin a.D.	
Kölper, Sibylle	Kfm. Angestellte	
Obreiter, Jannik	Bauingenieur	bis 29.09.2021
Pérrin, Andreas	Dipl.-Ing. Elektrotechnik	ab 30.09.2021
Schneider Dr., Jörg	Arzt	
Stauch, Christa	Pensionärin	
Steinmann, Sonja	Rechtsanwältin	