



Stadtbau
Ettlingen GmbH

Geschäftsbericht für das Jahr 2025



Stand: 31. Juli 2026

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

Hausanschrift: Stadtbau Ettlingen GmbH
Ottostraße 9
76275 Ettlingen

E-Mail: stadtbau-gmbh@ettlingen.de

Internet: www.stadtbau-ettlingen.de

Vorwort

Das zurückliegende Geschäftsjahr 2025 hat mit einer zunehmend unruhigen weltpolitischen Lage, anhaltenden Krisen und wirtschaftlichen Unsicherheiten den Alltag vieler Menschen beeinflusst. Auch in Deutschland sind die Auswirkungen deutlich spürbar: Steigende Energie- und Baukosten, volatile Zinsen, zunehmende regulatorische Anforderungen und eine angespannte Förderlandschaft stellen besonders die sozial orientierte Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. In diesem anspruchsvollen Umfeld erweist sich das kontinuierliche Engagement der Stadtbau GmbH als tragfähiges Fundament. Unsere langfristige Ausrichtung, die solide Finanzstruktur und eine vorausschauende Investitionsplanung ermöglichen es uns, wirtschaftliche Vernunft mit sozialer Verantwortung zu verbinden und auch unter schwierigen Bedingungen handlungsfähig zu bleiben.

Den weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen im Baubereich begegnen wir dabei mit Augenmaß und realistischer Einschätzung von Risiken. Unser strategischer Kurs bleibt unverändert: "Bestandspflege" und "Neubau" bilden die Grundlage für unseren Weg, auch in die Klimaneutralität. Ab 2025 wollen wir mittels Sanierungsfahrplan und Klimapfad unsere Bestandsobjekte nach und nach auf aktuellen energetischen Stand bringen. Und auch wenn steigende Investitionen künftig höhere finanzielle Belastungen mit sich bringen, sind wir überzeugt, damit verantwortungsvoll in die Zukunft der Stadtbau GmbH zu investieren. Mit Zuversicht, Klarheit und einem starken Gemeinschaftsgedanken werden wir die kommenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2026 und 2027 angehen. Gemeinsam mit Ihnen gestalten wir die Stadtbau GmbH als stabiles Unternehmen und lebendige Gemeinschaft weiter. So leisten wir gemeinsam einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Bezahlbarkeit von Wohnraum.

Auch über die bereits realisierten Vorhaben hinaus befinden sich derzeit weitere Projekte in Planung und Umsetzung. Im Bereich der Neubauvorhaben zählen hierzu die Asyl- und Obdachlosenunterkunft in der Pforzheimer Straße sowie die KiTa in der Hornisgrindestraße. Im Bereich der Sanierungs- und Umnutzungsvorhaben stehen unter anderem die Umwandlung von Büro- in Wohnraum am Kirchenplatz 5–7 und 9, die Sanierung der Hirschgasse 4–6 mit dem beliebten Gasthaus „Rose“ sowie die Entwicklung des ehemaligen Hotels „Sonne“ auf der Agenda. Mit diesen vielfältigen Vorhaben stellen wir unsere Fähigkeit unter Beweis, langfristig ausgerichtete, für die Stadt wichtige Projekte kontinuierlich voranzutreiben und erfolgreich umzusetzen. Für die genannten Projekte wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt Investitionen in Höhe von rund 7,8 Mio. Euro getätigt (2024: 11,7 Mio. Euro). Im Berichtsjahr konnten 14 Wohnungen fertiggestellt werden.

Auch die Weiterentwicklung und Modernisierung unseres Immobilienbestands stellt uns angesichts steigender Anforderungen vor zunehmend komplexe Aufgaben. Gemeinsam mit der Stadwerke Ettlingen GmbH setzen wir dabei weiterhin auf umfassende Maßnahmen, um unsere Gebäude zukunftsfähig und nachhaltig aufzustellen. Der Einsatz emissionsfreier Heizsysteme, die Anbindung an das Ettlinger Nahwärmenetz sowie moderne Fenster und energetisch optimierte Fassaden und Dächer tragen dazu bei, den Energieverbrauch nachhaltig zu senken und klimaschädliche Emissionen zu reduzieren. Ein weiterer wichtiger Bestandteil unserer Klimastrategie sind zusätzliche PV-Anlagen und E-Ladestationen (Wallboxen) in unseren Tiefgaragen. Im Geschäftsjahr 2025 haben wir im Rahmen unserer Modernisierungsstrategie rund 1,0 Mio. Euro in die Weiterentwicklung und energetische Ertüchtigung unseres Bestands investiert (2024: 0,9 Mio. Euro).

Unser besonderer Dank gilt unseren Mitarbeitenden sowie den Mitgliedern unserer Gremien, an deren Spitze im Gemeinderat Herrn Oberbürgermeister Arnold und im Aufsichtsrat Herrn Bürgermeister Dr. Heidecker als Vorsitzender. Ihr Engagement, ihre Kompetenz und ihre Verlässlichkeit haben maßgeblich dazu beigetragen, dass wir unsere Ziele auch unter schwierigen Bedingungen erreichen konnten. Mit einer soliden wirtschaftlichen Basis und einer klaren strategischen Ausrichtung blicken wir zuversichtlich auf die kommenden Jahre. Gemeinsam werden wir die Transformation der Wohnungswirtschaft aktiv gestalten und unserer Verantwortung für Menschen, Quartiere und Klima gerecht werden - ganz nach unserer Devise: Die Stadtbau(t).

Steffen Neumeister
Geschäftsführer

Lagebericht

Lagebericht

der Stadtbau Ettlingen GmbH
für das Geschäftsjahr 2025

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. Die Stadt Ettlingen ist Alleingesellschafterin.

Geschäftsfelder

- Verwaltung der gesellschaftseigenen Wohn- und Geschäftsgrundstücke.
- Verwaltung von städtischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken im kaufmännischen Bereich.
- Bereitstellung und Verwaltung von Asylbewerber- und Obdachlosenunterkünften für die Stadt Ettlingen.
- An- und Vermietung bebauter Grundstücke für die Gesellschafterin (Stadt Ettlingen) zum Umbau für Wohn- und Gewerbe Zwecke.
- Tätigkeiten als Sanierungstreuhanderin im Rahmen der Sanierungsmaßnahme "Konversion Rheinlandkaserne mit Erweiterung".

Beteiligungen

Die Gesellschaft ist an der im Mai 2012 gegründeten *Bürger Energiegenossenschaft Region Karlsruhe Ettlingen e. G.* mit 200 Anteilen im Wert von 20.000 € beteiligt. Eine weitere Beteiligung besteht bei der *Baugemeinschaft Ettlingen e. G.* mit 15 Geschäftsanteilen im Wert von 2.250 €. Im Übrigen bestehen Kleinbeteiligungen bei der *Volksbank Ettlingen e. G.* und dem *BGV/Badische Versicherungen* mit 200 € bzw. 450 €.

Die Beteiligungen bestehen unverändert zum Vorjahr.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil

Quelle: WTS

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Welt-politik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,30 % (Vorjahr 2,20 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,20 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,20 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,20 %, sind es Ende 2025 3,80 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,20 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,60 % und 2027 um 1,30 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,90 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,20 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,10 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu,

dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Mrd. € mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Regionale und lokale Rahmenbedingungen

Quelle: IHK-Konjunkturbericht Jahresbeginn 2026

Im Berichtsjahr hat sich das Geschäftsklima leicht verbessert, vor allem ab Herbst, trotz anhaltender geopolitischer

und handelspolitischer Unsicherheiten, die Optimismus dämpften. Die regionale Wirtschaft wurde robuster, besonders durch den Bau- und Dienstleistungssektor, während die schwache Inlandsnachfrage, steigende Arbeitskosten und Fachkräftemangel als Hauptherausforderungen blieben. Auf dem Arbeitsmarkt stiegen die Arbeitslosenzahlen, und die Investitionspläne blieben wegen ungenutzter Kapazitäten zurückhaltend, wobei Investitionen hauptsächlich der Digitalisierung und Innovation dienten.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote (Agenturbezirk Karlsruhe-Rastatt) ist im Vergleich zum Vorjahr insgesamt unverändert und betrug im Dezember 4,3 % (VJ 4,3 %). Die Anzahl der im Landkreis Karlsruhe lebenden Personen kann zum Ende des Geschäftsjahres zum Erstellungszeitpunkt dieses Berichts nicht ermittelt werden. Im Dezember 2024 betrug die Zahl 456 Tsd. Die Entwicklung der Vorjahre lässt aber darauf schließen, dass es höchstwahrscheinlich einen leichten Anstieg gegeben hat (VJ 455 Tsd.).

Die Nachfrage nach Wohnraum war in Ettlingen und Umgebung auch im Berichtsjahr nach wie vor hoch. Die Mietpreise sind im Durchschnitt eher moderat angestiegen (ca. 11,34 €/m² (Stand Q3/2025); VJ ca. 10,78 €/m²) (Quelle: Immobilienscout). Auf Grund der nach wie vor hohen Bau- und Finanzierungskosten ist davon auszugehen, dass die Kaltmieten für neu errichteten Wohnraum in der nächsten Zeit tendenziell weiter ansteigen werden. Die Gesellschaft versucht aber auf Grund des Gesellschaftszwecks und im Rahmen der kommunalen Betrauung diesem Trend entgegenzuwirken und die Mietpreise in einem sozial vertretbaren Rahmen zu halten, sofern sich dies wirtschaftlich realisieren lässt.

Geschäftsverlauf

Bestand zum 31.12.2025

	Anzahl	Fläche in m²
	(VJ)	
Wohnungen eigen	596 (572)	37.692 (36.582)
Wohnungen angemietet	4 (4)	280 (280)
Gewerbe eigen*	54 (53)	9.197 (9.053)
Gewerbe angemietet	0 (0)	0 (0)
Unterkünfte/Wohnheime	5 (11)	2.946 (5.270)
Stellplätze außen	280 (273)	--
Stellplätze in Garagen und Tiefgaragen**	207 (174)	--

*Vorjahrszahl Fläche korrigiert; **Vorjahreswert korrigiert

Vermietung und Verpachtung

Im Berichtsjahr wurde in zwei Tranchen eine Mieterhöhung auf Basis des geltenden Mietspiegels vorgenommen. Hierbei wurde auf Grund des Gesellschaftsauftrags im Rahmen der kommunalen Betrauung eine maximale Erhöhung um 7,0 % vorgenommen. Daneben wurden Mietpreisanpassungen im Rahmen von Mieterwechseln vorgenommen. Dabei wurde die zuletzt erhobene Miete unter Berücksichtigung des Mietspiegels und sozialer Aspekte geprüft und neu festgelegt. Die Fluktuationsquote (Auszüge) betrug im Berichtsjahr rund 6,0 % (VJ 6,3 %)

Seit der Abrechnungsperiode 2023 profitieren Mieter vom CO₂-Kosten-Aufteilungsgesetz, das je nach energetischem Zustand des bewohnten Gebäudes eine teilweise Entlastung bei den Heizkosten vorsieht. Im Berichtsjahr hat die Stadtbau von den in den Verbrauchskosten enthaltenen CO₂-Abgaben einen Betrag von rund 4.500 EUR nicht auf die Bewohner umgelegt.

Zum Bilanzstichtag standen insgesamt 23 Wohnungen leer (3,80 %). Davon waren 12 für eine Neuvermietung vorgesehen, 8 aufgrund anstehender bzw. laufender Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht vermietbar, und 3 Wohnungen (Einfamilienhäuser) standen aufgrund von Verkaufsabsichten leer. Zwischen Januar und März 2026 konnten 6 dieser Wohnungen erfolgreich neu vermietet werden. Darüber hinaus waren zum Bilanzstichtag 8 gewerbliche Einheiten aufgrund geplanter Umbau- und Sanierungsvorhaben nicht vermietet. Die bestehenden gewerblichen Mietverhältnisse wurden regelmäßig auf mögliche Erhöhungspotenziale überprüft, wobei vereinbarte Indexklauseln berücksichtigt und erforderliche Mietzinsanpassungen umgesetzt wurden. Im Berichtsjahr wurden keine Erhöhungen vorgenommen.

Neubautätigkeit

Das Vorhaben auf dem ehemaligen Feuerwehr-Areal wurde im Berichtsjahr weitestgehend abgeschlossen. Bis Jahresende konnten alle Einheiten vermietet werden. Der Kaufvertrag für die Büroräume der Stadt Ettlingen wurde abgeschlossen. Die Übergabe der Einheit an die Verwaltung fand im August dieses Jahres statt. Die im Raum stehende und anwaltlich geltend gemachte Regressforderung gegenüber dem ursprünglichen Architekturbüro konnte bis zum Jahresende noch nicht abschließend geklärt werden. Es wird eine außergerichtliche Einigung angestrebt. Die Gesamtinvestitionen belaufen sich bislang auf etwa 33,4 Mio. €.

Die Vergabe des Bauauftrages für den Ersatzneubau der Asylbewerber- und Obdachlosenunterkunft in der Pforzheimer Straße 108 (ehem. 112) erfolgte im Frühjahr 2025 im Rahmen des GdW-Rahmenvertrags für serielles Bauen. Baubeginn (Spatenstich) vor Ort war am 15. Dezember des Berichtsjahres. Die voraussichtliche Investitionssumme beläuft sich auf rund 7,4 Mio. EUR.

Die Planungen für den Neubau einer Kindertagesstätte mit aufgestocktem Wohnraum im Neubaugebiet Kaserne-Nord wurden auf Grund der zuletzt berechneten Baukosten, der daraus resultierenden Unwirtschaftlichkeit und sinkender Kinderzahlen zunächst gestoppt. Die erbrachten Leistungen werden bis zum Ende der Leistungsphase 4 abgerechnet. Nachdem festgestellt wurde, dass der tatsächliche Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen bis Ende 2030 tatsächlich nicht so hoch sein wird wie erwartet, wurde entschieden, dass das Projekt zunächst nicht realisiert wird. Die Bedarfszahlen werden zu gegebener Zeit aktualisiert und die Umsetzung bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen erneut geprüft.

Die Gesellschaft wurde von der Stadt Ettlingen mit dem Bau eines Kindergartens im Stadtteil Bruchhausen in der Hornisgrindestraße beauftragt. Das Vergabeverfahren für die Planerleistungen wurde im Berichtsjahr abgeschlossen.

Sanierung/Modernisierung/Instandhaltung

Im Geschäftsjahr wurden die Planungen für die Sanierung und die Umnutzung der ehemaligen Verwaltungsräume in den Objekten Kirchenplatz 5-7 und Kirchenplatz 9 weitestgehend abgeschlossen. Baubeginn ist für Januar 2026 geplant. Die Maßnahme wird voraussichtlich im 1. Quartal 2027 abgeschlossen sein. Die Gesamtinvestition beläuft sich abzüglich städtebaulicher Fördermittel auf voraussichtlich rund 4,2 Mio. EUR. Die Vermietung der beiden Gewerbeeinheiten nach Fertigstellung konnte mit dem Abschluss jeweils eines Mietvorvertrages gesichert werden.

Für die Sanierung des ehemaligen „Hotel Sonne“ in der Pforzheimer Straße 21 wurden sowohl die voraussichtlichen Kosten konkretisiert als auch weitere vorbereitende Maßnahmen durchgeführt. Zusätzlich wurden die Räume im Untergeschoss des Gebäudes für die Unterbringung der Eisproduktion der Gewerbeeinheit (Café) auf dem ehemaligen Feuerwehr-Areal fertiggestellt. Diese wurden ab November des Berichtsjahres an den Pächter des Cafés im nebenstehenden Gebäude in der Pforzheimer Straße 19

vermietet. Die Beauftragung der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen erfolgt nach derzeitigem Stand im Januar 2026. Es wird damit gerechnet, dass die Arbeiten im 1. Quartal 2027 fertiggestellt werden und danach zeitnah der Betrieb aufgenommen werden kann.

Für die Sanierung des historischen Gebäudeensembles Hirschgasse 4+6 in der Ettlinger Altstadt wurden die Planerleistungen europaweit ausgeschrieben und im Sommer des Berichtsjahres vergeben. Die Planungsgrundlagen wurden erarbeitet. Ziel ist die Einreichung des Bauantrags im 1. Quartal des kommenden Jahres. Die Begutachtung der Holzkonstruktion hat ergeben, dass der Zustand erheblich schlechter ist als angenommen. Unter anderem hieraus ergibt sich eine Verteuerung des Projektes. Die Mehrkosten sollen im Rahmen des Sanierungsgebiets „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ als Nachtrag angemeldet und die bereits bewilligten Fördermittel aufgestockt werden. Nach derzeitigem Stand wird sich die Gesamtinvestition abzüglich städtebaulicher Fördermittel auf etwa 3,1 Mio. EUR belaufen.

Die (energetische) Sanierung des Objekts Baptist-Göhring-Straße 11 konnte im Herbst 2025 mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund 750 TEUR weitgehend abgeschlossen werden. Offene Restarbeiten sollen bis Ende des 1. Quartals 2026 beendet sein.

Für „*laufende Instandsetzungsarbeiten und nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen*“ wurden im Geschäftsjahr rund 1,2 Mio. € aufgewendet. Unter anderem wurden in verschiedenen Objekten Heizungen getauscht bzw. saniert. Bei Mieterwechseln wurden, je nach Zustand der Wohnung, Teil- bzw. Vollsanierungen vorgenommen. Zur Ermittlung notwendiger Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands wurde in Zusammenarbeit mit einem Dienstleister eine Klimaroadmap erstellt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden in die künftige Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung einbezogen.

Unterbringung von Obdachlosen und Geflüchteten.

Die Gesellschaft vermietet in der Dieselstraße 57a (ehemaliges Elba-Areal) übergangsweise bis zur Fertigstellung des Neubauvorhabens in der Pforzheimer Straße 108 (ehem. 112) sowie im Lindenweg 16 insgesamt zwei Wohnheime zur Anschlussunterbringung von Geflüchteten sowie teilweise zur Obdachlosenunterbringung. Darüber hinaus stellt die Gesellschaft weitere Objekte in der Neuwiesenreben-

straße 37, Rheinstraße 119, Rheinstraße 155, Bunsenstraße 2–4, Bulacher Straße 10 (jeweils Einzelwohnungen) und Englerstraße 22 der Stadt Ettlingen, ebenfalls zur Anschlussunterbringung zur Verfügung. Zur reinen Obdachlosenunterbringung werden, neben einzelnen Wohnungen in unterschiedlichen Objekten im Bestand, zusätzlich Immobilien in der Mittelbergstraße 44/44a, Rastatter Straße 10 (jeweils insgesamt) und Rheinstraße 157 (Einzelwohnungen) an die Stadt Ettlingen verpachtet.

Fremdverwaltung/Hausmeisterdienste

Im Rahmen des mit der Stadt Ettlingen abgeschlossenen Hausverwaltervertrages verwaltete die Gesellschaft für die Stadt Ettlingen im Berichtsjahr 63 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten und eine Garage im kaufmännischen Bereich. Technisch werden diese Objekte von der Stadt Ettlingen in Eigenregie betreut. Im Rahmen eines Dienstleistungsvertrags für Hausmeistertätigkeiten betreute die Gesellschaft im Berichtsjahr daneben verschiedene Objekte im eigenen Bestand für Geflüchtete im Auftrag der Stadt Ettlingen. Darüber hinaus werden auch dezentral von der Stadt Ettlingen angemietete Wohnungen und Wohnobjekte, die der Unterbringung von Geflüchteten dienen, über diesen Vertrag hausmeisterlich verwaltet.

Personal

Zum Bilanzstichtag waren insgesamt 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt. Darunter 15 Voll-, 4 Teilzeitkräfte und eine Auszubildende sowie 4 geringfügig Beschäftigte.

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

II. Lage

Ertragslage

Das im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Ergebnis der **Bewirtschaftungstätigkeit** (-440,6 T€) resultiert im Wesentlichen aus höheren Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen (+316,6 T€), Zinsaufwendungen (+102,3 T€), Abschreibungen (+433,4 T€) sowie sonstige Kostensteigerungen, die durch die Mehreinnahmen, im wesentlichen Mieteinnahmen (+621,0 T€) nicht vollständig gedeckt werden konnten.

Die **Betreuungstätigkeit** beinhaltet Honorare für die Fremdverwaltung, Hausmeisterdienstleistungen für Dritte

und Vergütungen für die Tätigkeiten als Sanierungstreuhänder. Insgesamt waren die Erlöse aus dieser Sparte etwas niedriger als im Vorjahr (-4,7 T€).

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

Das Ergebnis der **Übrigen Rechnung** ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich höher (+646,4 T€). Im Wesentlichen ist hierfür der Ertrag aus dem Verkauf einer Gewerbeinheit aus dem Anlagevermögen hierfür verantwortlich.

Der **Verwaltungsaufwand** beinhaltet sowohl Personal- als auch alle sonstigen Verwaltungskosten und ist etwas höher als im Vorjahr (+108,3 T€). Wesentliche und im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegene Aufwendungen sind investitionsbedingte Notar- und Grundbuchkosten sowie die höhere Rückstellung für drohende Prozesskosten.

Der für 2025 geplante **Jahresüberschuss** von rd. +112,2 T€ wurde auf Grund verschiedener, außerordentlicher Einflüsse mit einem Ergebnis von -757,5 T€ unterschritten. Diese werden nachfolgend erläutert:

Die Umsatzerlöse sind im Wesentlichen auf Grund der ganzjährigen Vermietung der Wohn- und Gewerbeinheiten auf dem ehemaligen Feuerwehr-Arealen sowie den gestiegenen Erlösen aus der Betriebskostenumlage höher ausgefallen (+361 T€). Die Bestandsveränderung ist per Saldo deutlich geringer als angenommen (-259 T€). Dies ist auf im Vergleich zur Planung deutlich höheren, abgerechneten Nebenkosten (Bestandsminderung) zurückzuführen. Trotz des Ertrags aus dem Verkauf der Gewerbeinheit auf

dem Feuerwehr-Areal und dem Weiterverkauf des Breitbandkabelnetzes im Piazza Menfi sind die sonstigen Erträge etwas geringer als angenommen. Unter anderem sind geplante, aber nicht realisierte Objektveräußerungen dafür verantwortlich (-126 T€). Der Aufwand für Betriebskosten ist deutlich höher ausgefallen als angenommen (+250 T€). Allerdings wirkt sich diese Position, anteilig der umlegbaren Kosten, auch positiv auf die Bestandsveränderung aus. Die Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen sind auf Grund in den Vorjahren nicht durchgeführter, aber bereits geplanter Maßnahmen deutlich überschritten worden (+247 T€). Die sonstigen Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit inkl. Miet- und Pacht aufwendungen sind im Wesentlichen auf Grund der Sonderumlage für die Dachsanierung Berliner Platz 2-4 höher als angesetzt (+155 T€). Auf Grund einer Arbeitszeitreduzierung sowie der teilweisen Auflösung der Urlaubs- und Überstundenrückstellung sind die Personalaufwendungen etwas niedriger als erwartet (-115 T€). Die Abschreibungen sind unter anderem auf Grund zu niedrig angesetzter Werte für den Neubau auf dem ehemaligen Feuerwehr-Areal höher als geplant (+335 T€). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weichen im Wesentlichen wegen nicht bzw. zu gering eingeplanter Notar- und Grundbuchkosten vom geplanten Wert ab (+109 T€) Trotz der positiven Zinsentwicklung für Kapitalanlagen konnten im Geschäftsjahr weniger Zinserträge als erwartet erwirtschaftet werden (-2 T€). Die Zinsaufwendungen fallen im Wesentlichen durch vorsichtige Annahmen und nicht in vollem Umfang valuierten Darlehen vom geplanten Ansatz ab (-264 T€). Die tatsächlich angefallenen Grundsteuern sind etwas niedriger ausgefallen, als angesetzt. (-3 T€).

Hinweis: Die Zahlen in Klammern zeigen die Abweichung zum Ansatz im Wirtschaftsplan.

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

Ertragslage nach Unternehmenssparten

	2025 T€	Anteil %	2024 T€	Anteil %	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	237,6	19,6	678,2	64,5	-440,6
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	124,7	10,3	127,8	8,5	-3,1
Kapitaldienst	-19,2	-1,5	-7,7	0,5	-11,5
Übrige Rechnung	864,2	71,6	217,8	26,5	646,4
Deckungsbeitrag	1.207,3	100,0	1.016,1	100,0	191,2
Verwaltungskosten	1.964,8	162,7	1.856,5	136,1	108,3
Betriebsergebnis	-757,5	62,7	-840,4	82,7	82,9

Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist trotz des nach wie vor hohen Investitionsvolumens in das Anlagevermögen ausgewogen. Die *Eigenkapitalquote* beträgt 21,6 % (VJ 23,1 %). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist wesentlich dem Jahresergebnis und dem Anstieg des Fremdkapitals geschuldet. Eine weitere Verschiebung nach unten lässt sich aber auf Grund der aktuellen Investitionstätigkeit für die Zukunft nicht ausschließen. Entgegenwirken kann hier ggf. eine Kapitalzuführung durch die Gesellschafterin. Die *Eigenkapitalrendite* ist mit -3,1 % (VJ -3,4 %) zwar geringfügig besser als im Vorjahr, aber immer noch deutlich unter dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das *Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zum Eigenkapital* beträgt 3,4 (VJ 3,0). Die Steigerung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass das langfristige Fremdkapital verhältnismäßig mehr zugenommen hat als das Eigenkapital, welches im Geschäftsjahr leicht rückläufig war.

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

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

Die Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten ist insbesondere auf den Abruf von Investitionsdarlehen und kurzfristigen

Fremdmitteln für Planungs- und weitere vorbereitende Leistungen für investive Bauvorhaben zurückzuführen.

b) Investitionen

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

Grundsätzlich plant die Gesellschaft, durch gleichmäßige, kontinuierliche Investitionen auch in den kommenden Jahren im Bereich der Abschreibungen wesentliche Schwankungen zu vermeiden. Es wird jedoch auf Grund der Vielzahl an geplanten Neubau- und Sanierungsprojekten in den nächsten Jahren immer wieder zu entsprechend sprunghaften Erhöhungen bei Fertigstellung eines Objektes kommen können.

Für das Jahr 2026 werden aus laufenden Investitionsmaßnahmen noch Restkosten in Höhe von etwa 12,88 Mio. € (VJ 12,21 Mio. €) erwartet.

c) Liquidität

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

	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	-757,5	-840,3
Abschreibungen beim Anlagevermögen	2.285,1	1.866,3
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-26,7	-31,4
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Mietforderungen	51,4	31,7
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	37,7	92,3
Abnahme (VJ: Zunahme) sonstiger kurzfristiger Aktiva	1.329,5	-453,5
Abnahme (VJ: Zunahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	-779,5	1.722,0
Saldo zahlungsunwirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	1.492,0	1.252,2
Ertragssteueraufwand (VJ: Steuerertrag)	0,9	-5,5
Ertragssteuererstattung (VJ: Ertragssteuerzahlung)	19,9	-17,4
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,3	0,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.653,1	3.616,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	1,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.110,1	-14.576,3
Erhaltene Zinsen	4,3	4,2
Erträge aus anderen Finanzanlagen	-0,3	-0,3

Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.106,1	-14.570,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	7.964,7	15.930,7
Planmäßige Tilgungen	-2.226,9	-5.748,6
Gezahlte Zinsen	-1.496,3	-1.256,4
Einzahlung Gesellschafter	0,0	3.534,7
Einzahlungen aus Bausparguthaben	172,7	234,1
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-834,4	-595,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.579,8	12.099,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	126,8	1.145,3
+ Finanzmittelfonds am 31.12. des Vorjahres	1.894,9	749,6
= Finanzmittelfonds am Ende des Jahres	2.021,7	1.894,9

Die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit vollständig bezahlt werden. Die Liquiditätslage ist auf Grund des hohen Investitionsvolumens herausfordernd aber insgesamt zufriedenstellend. Kurzfristiger Kapitalbedarf kann über den mit der Stadt Ettlingen geschlossenen Rahmenvertrag über die Aufnahme kurzfristiger Darlehen in Verbindung mit dem Wirtschaftsplan für das folgende Geschäftsjahr gedeckt werden. Zudem hat die Gesellschaft eine Rahmenvereinbarung zur kurzfristigen Finanzmittel-Disposition mit der Sparkasse Karlsruhe abgeschlossen, der insbesondere für die Finanzierung von Planungs- und anderer Bauvorbereitungskosten aktivierungsfähiger Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gedacht ist, welche die Stadtbau Ettlingen GmbH in der Regel im Interesse der Stadt Ettlingen durchführt.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gewährleistet. Die Finanzierung der geplanten Investitionen für das Jahr 2026 ist grundsätzlich sichergestellt.

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet.

Vermögenslage

Die Vermögenslage wird anhand der folgenden Strukturbilanz dargestellt:

<u>Vermögensstruktur</u>	Stichtag 31.12.2025	Anteil %	Stichtag 31.12.2024 T€	Anteil %	Veränderung T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegen- und Sachanlagen	94.291,9	84,0	101.771,7	94,1	-7.479,8
Finanzanlagen	22,9	0,0	22,9	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
unfertige Leistungen	2.169,7	1,9	2.150,6	2,0	19,1
Forderungen gegenüber Gesell- schafter	10.930,0	9,7	0,0	0,0	10.930,0
Flüssige Mittel	4.803,8	4,3	4.015,4	3,7	788,4
Übriges Umlaufvermögen	149,8	0,1	195,7	0,2	-45,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen	112.368,1	100,0	108.156,3	100,0	4.211,8
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	24.258,0	21,6	25.015,5	23,1	-757,5
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	468,7	0,4	495,3	0,5	-26,6
übrige Rückstellungen	659,8	0,6	622,1	0,6	37,7
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten u.a. erhaltene Anzahlungen	81.782,5	72,8	76.061,6	70,3	5.720,9
Verbindlichkeiten gegenüber Ge- sellschafter	1.698,7	1,5	1.290,9	1,2	-407,8
Übrige Verbindlichkeiten	2.663,3	2,4	2.270,6	2,1	-392,7
Rechnungsabgrenzungsposten	820,0	0,7	4.670,9	4,3	-3.850,9
	17,1	0,0	13,3	0,0	3,8
	86.964,5	77,4	83.140,8	76,9	-3.823,7
Gesamtkapital	112.368,1	100,0	108.156,3	100,0	4.211,8

Dass **Anlagevermögen** veränderte sich durch Investitionen um 7.110,1 T€ für Neubauten, Sanierungsmaßnahmen, sowie durch Zugänge bei Betriebs- und Geschäftsausstattung. Gegenläufig wirkten die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.285,0 T€ und der Verkauf einer Gewerbeeinheit in der Pforzheimer Straße (ehem. Feuerwehr-Areal) mit 12.304,9 T€.

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

Der Anstieg des **übrigen Umlaufvermögens** ist insbesondere auf die noch offenen Kaufpreisforderung gegenüber der Stadt Ettlingen für die Gewerbeeinheit auf dem ehem. Feuerwehr-Areal zurückzuführen.

Für die Entwicklung der **Flüssigen Mittel** wird auf die Kapitalflussrechnung verwiesen. Im Wesentlichen erhöhten sich diese durch Einzahlungen in Bausparverträge, sowie ausbezahlte Beträge aus Darlehensvalutierungen, die stichtagsbedingt noch nicht abgefließen sind.

Das **Eigenkapital** verringerte sich durch den Jahresfehlbetrag von 757,5 T€. Der Anteil an der Gesamtfinanzierung verringerte sich durch diese Tatsache auf 21,6 % (VJ 23,1 %).

Die **Rückstellungen** erhöhten sich insbesondere durch den Anstieg der zurückgestellten Beträge für ein laufendes Verfahren in einer Bausache (ehem. Feuerwehr-Areal). Gegenläufig wirkte die Reduzierung der Pensionsrückstellung.

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

Die **erhaltenen Anzahlungen** haben sich überwiegend auf Grund von Anpassungen auf Grund von Nachzahlungen aus Abrechnungsspitzen, dem teilweisen Erstbezug auf dem ehemaligen Feuerwehrgelände und der Anzahlung für den Verkauf der PV-Anlage der Gebäude auf dem ehemaligen Feuerwehr-Areal erhöht.

Die **übrigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist insgesamt geordnet.

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

III. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2025	2024
Ø-Miete je m ² Wohnfläche	9,99 €	8,77 €
Leerstandsquote	3,83 %	5,16 %
Fluktuationsquote	7,10 %	6,60 %
Instandhaltung je m ²	21,83 €	17,15 €

Folgende finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren dienen dem Unternehmen zur Unternehmenssteuerung:

Durchschnittliche Miete je m² vermieteter Wohnfläche

Diese Kennzahl gibt den Preis pro m² für den Wohnungsbestand der Gesellschaft im Berichtsjahr an, einschließlich der Unterkünfte für Obdachlose und Geflüchtete. Sie reflektiert das aktuelle Preisniveau des Kerngeschäfts – der Vermietung von Wohnraum. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Wert deutlich gestiegen. Dies ist im Wesentlichen durch die gestiegenen Vermietungserlöse im Neubauquartier „Alte Feuerwehr“ bedingt.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote gibt den prozentualen Anteil der leerstehenden Wohnungen, die das Kerngeschäft der Gesellschaft abbilden, am Gesamtbestand der Gesellschaft an. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Quote geringer. Ursächlich ist hierfür einerseits die etwas niedrigere absolute Anzahl an leerstehenden Wohnungen, andererseits die geänderte Bezugsgröße. Ab sofort werden abgeschlossene Wohneinheiten, die bislang zu den Wohnheimen gezählt wurden, in den Wohnungsbestand mit eingerechnet. Hauptursachen für den Leerstand sind Mieterwechsel sowie teilweise größere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Fluktuationsquote

Die Fluktuationsquote gibt an, wie hoch der Anteil der im Geschäftsjahr durch Auszug beendeten Mietverhältnisse im Verhältnis zum Gesamtbestand an Wohnungen ist. Durch die Analyse dieser Kennzahl im zeitlichen Verlauf lassen sich Trends hinsichtlich der Mieterzufriedenheit in verschiedenen Bereichen, wie beispielsweise Mietpreis

oder Wohnumfeld, erkennen und ermöglichen es, bei Bedarf gezielt darauf zu reagieren.

Instandhaltung je m²

Die Instandhaltungskosten je m² sollen zeigen, wie viel Aufwand die Gesellschaft betreibt, um die Substanz der bewirtschafteten Objekte nachhaltig zu erhalten. Der deutliche Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist unter anderem auf bereits geplante, aber in den Vorjahren nicht durchgeführte Wohnungssanierungen sowie allgemein etwas höhere Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen zurückzuführen. Ein weiterer Punkt sind Material- und Instandsetzungsaufwendungen, die durch die Betreuungstätigkeit der Gesellschaft für fremde Asyl- und Obdachlosenunterkünfte anfallen. Diese werden in der Regel vollständig weiter verrechnet. Dies wird buchhalterisch über die Erlöse aus Betreuungstätigkeit abgebildet. Diese Kosten werden auf Grund einer Änderung in der Darstellung in einer separaten Position in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Durch den Einsatz eigenen Personals für Kleinreparaturen wo dies sinnvoll und möglich ist können auf längere Sicht Kosten für Fremdleistungen eingespart werden. Zudem wirkt sich dies positiv auf das Verhältnis zwischen der Meterschaft zur Gesellschaft aus.

Dekarbonisierung im Bestand

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

C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognose

Regionale Wirtschaft

Quelle: IHK Konjunkturbericht Jahresbeginn 2026

Insgesamt sind die Geschäftserwartungen zum Jahresbeginn 2026 vorsichtig positiv. Lediglich der Groß- und Einzelhandel, der für die Gesellschaft aber keine Relevanz hat, ist in seinen Erwartungen nach wie vor eher negativ gestimmt. Wie im gesamten Jahr 2025 werden die Inlandsnachfrage, die Arbeitskosten und der Mangel an Fachkräften als die größten Risikotreiber für die wirtschaftliche Entwicklung in der Region gesehen.

Personal

Aufgrund des Ausscheidens eines technischen Mitarbeiters (Projektleiter) zum Jahresende 2025 wird eine geeignete Person für die Nachbesetzung gesucht, um das durch die zahlreichen laufenden und geplanten Bauprojekte bestehende Arbeitsaufkommen weiterhin adäquat bewältigen zu können. Daneben sind für das kommende Jahr keine Personalveränderungen geplant. Es besteht jedoch immer die Möglichkeit, dass sich aus unterschiedlichen Gründen auch kurzfristig Zu- oder Abgänge ergeben können.

Finanzwirtschaft

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Berichtsjahr den Leitzins, der insbesondere für die Beschaffung von Fremdkapital von Bedeutung ist, mehrfach gesenkt, um auf die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum zu reagieren. Infolge dieser Maßnahmen sind die Zinsen für langfristige Finanzierungen sowie die EURIBOR-Zinssätze für kurzfristige Ausleihungen leicht zurückgegangen. Aktuell bewegen sich die Zinsen sowohl im lang- als auch im kurzfristigen Bereich überwiegend seitwärts. Die Zinshöhe unterliegt jedoch weiterhin markt- und geopolitisch bedingten Schwankungen, sodass die zukünftige Entwicklung nur schwer prognostizierbar ist.

Dies stellt insbesondere im Hinblick auf die geplanten und laufenden Bau- sowie Sanierungsprojekte der Gesellschaft einen wesentlichen Einfluss- und entscheidungsrelevanten Faktor dar. Auch die Förderlandschaft spielt im wohnwirtschaftlichen Bereich, vor allem angesichts der weiterhin hohen Baupreise, eine bedeutende Rolle. Die derzeit verfügbaren wohnwirtschaftlichen Förderprogramme sind unter anderem aufgrund ihrer bautechnischen Anforderungen, insbesondere was die Vorgaben für die Erreichung eines förderrelevanten energetischen Standards angeht, jedoch nur eingeschränkt für die Projekte der Gesellschaft nutzbar. Ob sich dies im kommenden Jahr ändern wird, bleibt abzuwarten. Für jedes Projekt muss individuell geprüft werden, ob eine förderwirksame Ausführung wirtschaftlich sinnvoll ist.

Angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt insgesamt und des Bestrebens der Bundesregierung, ausreichend neuen und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hofft die Gesellschaft, dass sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft künftig verbessern werden.

Bautätigkeit (Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen)

Die im Geschäftsverlauf gezeigten Projekte werden im kommenden Jahr vorangetrieben. Daneben sind weitere Modernisierungen im eigenen Wohnungsbestand sowie die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen, die aus der Klimaroadmap resultieren und den Pfad der Dekarbonisierung des Objektbestands der Gesellschaft verfolgen, vorgesehen. Hier wird, wo möglich und sinnvoll versucht, staatliche Förderprogramme in Anspruch zu nehmen, um die finanzielle Belastung für die Gesellschaft und nachgelagert auch der Mieterschaft so gering wie möglich zu halten. Es wird geprüft, ob eine anteilige Umlage dieser Kosten im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung möglich und sinnvoll ist.

Für das Jahr 2026 plant die Gesellschaft Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 1,05 Mio. €. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwartenden, ungeplanten Instandsetzungsaufwendungen. Um dem entgegenzusteuern, werden durch die verantwortlichen Personen regelmäßig, mindestens jedoch quartalsweise Soll/Ist-Vergleiche durchgeführt, analysiert und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen ergriffen, um einer etwaigen, negativen Entwicklung entgegenzuwirken.

Bautätigkeit (Neubau)

Die Schlussabrechnung des Neubauvorhabens, auf dem ehemaligen Feuerwehr-Areal wird im 2. Quartal 2026 erwartet. Weitere Neubauprojekte, unter anderem eine Kindertagesstätte in der Hornisgrindestraße in Bruchhausen sowie kleinere Wohnobjekte, befinden sich in der Vorbereitungs- bzw. Überlegungsphase. Unter anderem soll auf Grundlage des Forschungsprojekts „Holzbauoffensive“ ein Wohngebäude in der Dieselstraße mit regionalem Holz realisiert werden. Auf Grund verschiedener militärischer Konflikte muss nach wie vor Wohnraum für Geflüchtete bereitgestellt und teilweise neu geschaffen werden. Um die Gesellschafterin, die Stadt Ettlingen, hierbei zu unterstützen, wird die Anschlussunterkunft in der Pforzheimer Straße 108 mit zusätzlichem Wohnraum errichtet. Die weiteren Planungen und die Realisierung des Neubauprojekts auf dem Gelände des ehemaligen Hotel Holder sind derzeit auf Eis gelegt. Nach Fertigstellung der Unterkunft in der Pforzheimer Straße 108 sollen die Bewohner aus dem ehemaligen Hotel Holder dorthin umgezogen werden, um die Planungen für dieses Projekt zügig wiederaufnehmen zu können.

Die *durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche* wird sich im Jahr 2026 voraussichtlich zwischen 9,90 € und 10,10 € bewegen.

Die *Leerstandsquote* für Wohnraum wird im Jahr 2026 zwischen 3,00 % und 4,00 % erwartet.

Die *Fluktuationsquote* wird sich im Jahr 2026 bei voraussichtlich zwischen 6,00 % und 7,00 % bewegen.

Die *Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen je m² vermieteter Fläche* wird sich im Jahr 2026 voraussichtlich zwischen 20 € und 25 € bewegen.

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

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren haben unter anderem der nach wie vor laufende Ukraine-Krieg sowie andere militärische Auseinandersetzungen und wirtschaftlich schwache Regionen aufgrund der daraus resultierenden Fluchtbewegungen auch weiterhin Auswirkungen auf die geplanten Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Obdachlosen und Geflüchteten - neben den gemeinschaftlichen Unterbringungen auch mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum aus dem eigenen Bestand - beteiligt. Sofern die Bewohner einen eigenen Mietvertrag mit der Gesellschaft abgeschlossen haben und die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Ausgehend vom Wirtschaftsplan geht die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2026 von einem Jahresfehlbetrag von ca. 944 T€ aus.

II. Risikobericht

(Geo-)politische Rahmenbedingungen

Seit einigen Jahren sind die Energiepreise auf Grund verschiedener, militärischer Konflikte und der daraus resultie-

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

Baukosten/baurechtliche Anforderungen

Die Baukosten sind in den letzten Jahren unter anderem auf Grund von deutlichen Preissteigerungen bestimmter Baumaterialien, Lieferkettenproblemen, Fachkräftemangel erheblich gestiegen. Dies wird durch die aktuellen Ereignisse in Nahost und weiteren, kriegesischen Auseinandersetzungen auch in Zukunft vermutlich eher verstärkt als abgemildert. Dadurch könnten sich alle in Umsetzung und Planung befindlichen Bauprojekte der Gesellschaft deutlich verteuern. Eine genaue Einschätzung kann aber erst mit Fortschreiten der jeweiligen Planungen und dem dadurch konkretisierten zeitlichen Ablauf dieser Projekte vorgenommen werden. Die Gesellschaft versucht, insbesondere durch zeitliche Streckung bzw. zielgerichtet platzierte Ausschreibungen, das Risiko zu minimieren. Die Kosten aller laufenden Projekte werden regelmäßig anhand eines dafür eingerichteten Kostencontrollings überwacht. Informationen über den aktuellen Stand der Maßnahmen werden periodisch an den Aufsichtsrat weitergegeben. Daneben wird die Gesellschaft bereits in Planung befindliche Projekte in der Regel nach Fertigstellung der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) eine erneute wirtschaftliche Betrachtung vornehmen und je nach Ergebnis darüber entscheiden, ob das betreffende Projekt zeitlich nach hinten verschoben oder nicht weiter verfolgt wird. Ein weiteres, unter Umständen erhebliches Risiko einer Kostensteigerung im Baubereich stellen die nach wie vor hohen Anforderungen durch die verschärften Regelungen u.a. des Gebäudeenergiegesetzes und des Baurechts dar. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Anforderungen auch in Zukunft weiter steigen werden, da der Gesetzgeber versucht, die Energiewende unter anderem über den Bausektor abzubilden.

Finanzierung

Im Berichtsjahr sind die Zinsen für langfristiges Fremdkapital, die für die Finanzierung der laufenden und geplanten Neubau- und Sanierungsprojekte einen wesentlichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit und damit auch Umsetzbarkeit haben, trotz mehrfacher Senkung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB) zwar etwas zurückgegangen, bewegen sich aber tendenziell seitwärts. Es ist nicht auszuschließen, dass es kurz- oder mittelfristig wieder eine Entwicklung nach oben geben kann. Diese könnte, je nach Höhe, mittel- bis langfristig ein erhebliches Risiko für die erwarteten Aufwendungen des Kapitaldienstes insgesamt darstellen. Hierbei spielt in der Regel auch die (geo-)politische bzw. gesamtwirtschaftliche Entwicklung eine nicht unerhebliche Rolle. Die Gesellschaft versucht daher, investive Maßnahmen mit längeren Zinsbindungsfristen

von im Allgemeinen 10 bis 30 Jahren abzusichern. Daneben stehen in den kommenden Jahren einige Prolongationen für auslaufende Zinsbindungen an. Durch die seit der letzten Zinslaufzeit erheblichen Zinssatzsteigerungen besteht ein großes Risiko für zusätzliche, stark ansteigende finanzielle Belastungen beim Kapitaldienst für diese Darlehen. Hieraus können sich unter Umständen kurzfristige Liquiditätsengpässe entstehen.

Leerstand

Ein zusätzliches, branchenbedingtes Risiko stellen ungewollt langfristig leerstehende Wohnungen und Gewerbeeinheiten dar. Dadurch könnte sich die erwartete Leerstandsquote, wahrscheinlich jedoch 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 Auskunfteien Schufa bzw. Creditreform vorgenommen. Weiter verfolgt die Stadtbau zeitnah offene Posten säumiger Mietzahler und überprüft den kompletten Forderungsbestand in periodischen Abständen auf mögliche beizutreibende Beträge. Zahlungs- und Räumungsklagen werden zudem weitgehend in Eigenregie durchgeführt, um Rechtsberatungskosten einzusparen. Ebenso werden Forderungen aus laufenden wie auch ehemaligen 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.

Personal

Auf Grund des nach wie vor vorhandenen Mangels an qualifizierten Fachkräften in vielen Bereichen besteht das Risiko, dass freiwerdende Stellen nicht adäquat nachbesetzt werden können. Hierdurch kann es passieren, dass die Gesellschaft die ihr übertragenen Aufgaben nicht mehr vollumfänglich und in ausreichender Qualität bewältigen kann. Es wird mit verschiedenen Mitteln versucht, die Attraktivität der Gesellschaft als Arbeitgeber sowohl für bestehendes Personal als auch bei erforderlichen Nach- bzw. Neubesetzungen zu erhöhen. Dies geschieht beispielsweise durch die Möglichkeit, die tägliche Arbeitszeit innerhalb eines großzügigen Zeitfensters flexibel zu gestalten. Daneben stehen weitere Angebote wie die Möglichkeit eines Fahrradleasings (Jobrad), Zuschüsse für die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln (Jobticket), sowie Möglichkeiten zur persönlichen Weiterentwicklung in verschiedenen Fortbildungsangeboten zur Verfügung.

Auswirkungen auf die Prognose

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

Bestandsgefährdende Risiken

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

III. Chancenbericht

Vermietung

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

Die Gesellschaft versucht durch regelmäßige Mieterhöhungsrunden im gesetzlichen Rahmen sowie bei Neuvermietungen die Mieten an das ortsübliche Niveau anzupassen. Seit Anfang 2022 besteht für das Stadtgebiet von

Ettlingen ein qualifizierter Mietspiegel, auf den sich die Gesellschaft bei einer solchen Erhöhung beziehen muss. Dabei wird jedoch stets der soziale Auftrag im Auge behalten. Bei Neubauten wird der Mietzins sowohl unter Abwägung sozialer als auch wirtschaftlicher Interessen festgelegt. Hierdurch kann die Gesellschaft die Ertragslage unter Umständen deutlich verbessern.

Dienstleistungen

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

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

Energetische Modernisierung/Aufstockung

Durch kontinuierlich durchgeführte energetische Modernisierungsmaßnahmen sowie Nachverdichtung durch Aufstockungen wo möglich und sinnvoll, kann die Gesellschaft auf die deutlich wachsende Nachfrage nach modernen Wohnungen reagieren.

Mögliche Auswirkungen auf die Prognose

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

IV. Gesamtaussage

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein erheblich steigendes Risiko aus im Vergleich zu den voraussichtlich deutlich steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung inklusive des Risikos einer Steigerung der Zinsen für Fremdkapital und den

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

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Aktive Finanzinstrumente

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

Passive Finanzinstrumente

Auf der Passivseite sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten maßgeblich. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsbindung dieser Bankverbindlichkeiten beträgt in der Regel zwischen fünf und dreißig Jahren. Die Gesellschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung aus. Die Sicherstellung erfolgt primär durch Grundschuldenträge und Kommunalbürgschaften. Zur Vor- bzw. Zwischenfinanzierung von Planungsaufwendungen für den Zeitraum von Planungsbeginn bis zur Erteilung der Baugenehmigung, welche meist Voraussetzung für den Abschluss einer Projektfinanzierung ist, hat die Gesellschaft einen Kontokorrent-Kreditrahmen bei der Hausbank einrichten lassen. Daneben besteht auch die Möglichkeit, kurzfristigen Liquiditätsbedarf über die Aufnahme eines Kassenkredits bei der Stadt Ettlingen abzudecken.

Derivate

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos eines mit variablem Zinssatz abgeschlossenen Darlehens mit Restschuld zum 31. Dezember 2025 von 2,85 Mio. € wurde eine CAP-Vereinbarung getroffen. Darüber hinaus werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Ettlingen, 10. Juni 2026

Die Geschäftsführung
Steffen Neumeister

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates

der Stadtbau Ettlingen GmbH
für das Geschäftsjahr 2025

Im Geschäftsjahr 2025 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. Diese fanden zu folgenden Terminen statt:

18. März 2025
01. Juli 2025
23. September 2025
18. November 2025

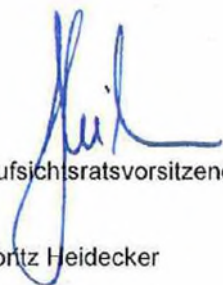
Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 mit Anhang und Lagebericht ist, von dem durch den Aufsichtsrat bestellten Abschlussprüfer, vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., geprüft und als mit den gesetzlichen Vorschriften sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden worden.

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

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

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie bei der Geschäftsführung für ihren Einsatz und ihren Beitrag zum Ergebnis des Geschäftsjahres 2025.

Ettlingen, den 30. Juni 2026



Der Aufsichtsratsvorsitzende
Dr. Moritz Heidecker
Bürgermeister

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2025

A K T I V S E I T E	2025	2025	2024	Veränderung
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00		0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.013.776,27		90.152.790,31	-9.139.014,04
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.335.154,15		7.738.466,10	-403.311,95
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.554.724,30		1.244.729,27	309.995,03
4. Bauten auf fremden Grundstücken	99.644,00		162.576,00	-62.932,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	6.532,00		8.983,00	-2.451,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.241,00		99.670,00	-21.429,00
7. Anlagen im Bau	1.906.951,12		320.338,61	1.586.612,51
8. Bauvorbereitungskosten	2.296.852,13		2.044.140,97	252.711,16
9. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	94.291.874,97	0,00	0,00
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen		22.900,00	22.900,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt:		94.314.774,97	101.794.594,26	-7.479.819,29
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		2.169.737,75	2.150.602,34	19.135,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	11.697,85		19.855,71	-8.157,86
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.930.044,92		0,00	10.930.044,92
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>138.008,82</u>	11.079.751,59	175.858,64	-37.849,82
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.021.666,92		1.894.876,56	126.790,36
2. Bausparguthaben	<u>2.782.152,04</u>	4.803.818,96	2.120.480,72	661.671,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00	0,00
Bilanzsumme:		112.368.083,27	108.156.268,23	4.211.815,04

Bilanz zum 31. Dezember 2025

PASSIVSEITE	2025 €	2024 €	2024 €	Veränderung €
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		9.582.500,00	9.582.500,00	0,00
II. Kapitalrücklage		16.261.866,78	16.261.866,78	0,00
III. Gewinnrücklagen				
1. Andere Gewinnrücklagen		287.375,00	287.375,00	0,00
IV. Bilanzverlust				
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.116.204,22		-275.879,41	-840.324,81
2. Jahresüberschuss	-757.519,53	-1.873.723,75	-840.324,81	82.805,28
Eigenkapital insgesamt:		24.258.018,03	25.015.537,56	-757.519,53
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	468.670,00		495.397,00	-26.727,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>659.836,16</u>	1.128.506,16	622.068,85	37.767,31
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.524.016,28		74.944.138,62	5.579.877,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.258.435,70		1.117.538,24	140.897,46
2. Erhaltene Anzahlungen	1.698.730,92		1.290.958,10	407.772,82
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.856,56		20.378,87	-12.522,31
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	796.905,70		2.352.080,40	-1.555.174,70
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.663.281,08		2.270.637,50	392.643,58
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>15.225,15</u>	86.964.451,39	14.247,96	977,19
davon aus Steuern	15.225,15 €			
Vorjahr	14.247,96 €			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		17.107,69	13.285,13	3.822,56
E. Passive latente Steuern		0,00	0,00	0,00
Bilanzsumme:		112.368.083,27	108.156.268,23	4.211.815,04

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom
1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025**

	2025 €	2025 €	2024 €	Veränderung €	Veränderung %
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.681.577,84		6.759.299,02	922.278,82	13,60
b) aus Betreuungstätigkeit	227.332,21	7.908.910,05	232.076,52	-4.744,31	-2,00
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		19.135,41	376.196,55	-357.061,14	-94,90
3. Sonstige betriebliche Erträge		865.795,92	212.981,73	652.814,19	306,50
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		3.549.582,66	3.103.592,86	445.989,80	14,40
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit		102.644,97	104.233,96	-1.588,99	-1,50
5. Rohergebnis		5.141.613,75	4.372.727,00	768.886,75	17,60
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	1.002.370,71		1.047.106,16	-44.735,45	-4,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>318.295,16</u>	1.320.665,87	285.395,94	32.899,22	11,50
davon für Altersversorgung	79.219,77 €				
Vorjahr 65.014,31 €					
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.285.072,77	1.866.449,84	418.622,93	22,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		667.784,72	513.164,02	154.620,70	30,10
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	198,00		348,00	-150,00	-43,10
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>4.368,74</u>	4.566,74	6.048,74	-1.680,00	-27,80
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.532.398,97	1.420.437,03	111.961,94	7,90
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		919,80	-5.544,35	6.464,15	-116,60
13. Ergebnis nach Steuern		-660.661,64	-747.884,90	87.223,26	-11,70
14. Sonstige Steuern		96.857,89	92.439,91	4.417,98	4,80
15. Jahresüberschuss		-757.519,53	-840.324,81	82.805,28	-9,90

Anhang

zum Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2025

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

A. Allgemeine Angaben

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Folgende lineare Abschreibungssätze werden verrechnet:

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

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

Erbbaurechte werden über die Laufzeit von 75 Jahren abgeschrieben.

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

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

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

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

Von den Bausparguthaben sind 2.049.855,58 € als Kreditsicherheiten verpfändet.

Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Be-

rücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Es wird ein Rentensteigerungssatz von 2,20 % unterstellt. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre zum Dezember 2025 von 2,06 % (Stand Dezember 2024 1,90 %, Restlaufzeit 15 Jahre).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem Zehn-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem Sieben-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt -5.875,00 € (Vorjahr: -2.469,00 €).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 2.169.737,75 € (Vorjahr 2.150.602,34 €) 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	136.000,00 €
Urlaub	265.658,16 €
Betriebskosten	117.688,00 €

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

5. Die Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen:

Forderungen

Ausweis:	Gesamt	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr
Ford. Vermietung	137,22 € (25.475,47 €)	137,22 € (25.475,47 €)	
Ford. Grundst.verkäufe	10.906.680,00 € (0,00 €)	254.134,00 € (0,00 €)	10.652.546,00 € (0,00 €)
Ford. Betreuungstätigkeit	20.324,62 € (115.830,79 €)	20.324,62 € (115.830,79 €)	
Sonstige Vermögensgegenst.	2.903,08 € (20.815,80 €)	2.903,08 € (20.815,80 €)	

Verbindlichkeiten

Ausweis:	Gesamt	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr
Unverzinsl. Darlehen	760.000,00 € (770.000,00 €)	10.000,00 € (10.000,00 €)	750.000,00 € (760.000,00 €)
Verb. aus Vermietung	161.320,62 € (15.654,53 €)	161.320,62 € (15.654,53 €)	
erh. Anzahlungen	699.341,36 € (617.591,04 €)	699.341,36 € (617.591,04 €)	
Verb. aus Lief.+Leist.	718.663,19 € (707.126,79 €)	718.663,19 € (707.126,79 €)	
Verb. aus Betreuung	323.955,91 € (322.387,20 €)	323.955,91 € (322.387,20 €)	

Hinweis: Werte in Klammer sind Vorjahreswerte!

6. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten
(siehe Folgeseite)

2. Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	92.221,78	0,00	0,00	0,00	92.221,78
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.120.322,72	4.950.687,73	12.510.657,37	0,00	94.560.353,08
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.342.501,32	3.828,00	0,00	0,00	17.346.329,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.244.729,27	309.995,03	0,00	0,00	1.554.724,30
Bauten auf fremden Grundstücken	1.686.690,88	0,00	0,00	0,00	1.686.690,88
Technische Anlagen und Maschinen	14.701,76	0,00	0,00	0,00	14.701,76
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	340.410,49	6.318,98	57.186,37	0,00	289.543,10
Anlagen im Bau	320.338,61	1.374.904,35	0,00	211.708,16	1.906.951,12
Bauvorbereitungskosten	2.044.140,97	464.419,32	0,00	-211.708,16	2.296.852,13
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	125.113.836,02	7.110.153,41	12.567.843,74	0,00	119.656.145,69
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	22.900,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00
Summe Finanzanlagen	22.900,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00
Anlagevermögen insgesamt	125.228.957,80	7.110.153,41	12.567.843,74	0,00	119.771.267,47

Abschreibungen	(kumuliert) 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	Zuschreibung €	(kumuliert) 31.12.2025 €	Buchwert 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2025 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	91.242,78	979,00	0,00	0,00	0,00	92.221,78	979,00	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.967.532,41	1.784.801,84	205.757,44	0,00	0,00	13.546.576,81	90.152.790,31	81.013.776,27
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.604.035,22	407.139,95	0,00	0,00	0,00	10.011.175,17	7.738.466,10	7.335.154,15
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.244.729,27	1.554.724,30
Bauten auf fremden Grundstücken	1.524.114,88	62.932,00	0,00	0,00	0,00	1.587.046,88	162.576,00	99.644,00
Technische Anlagen und Maschinen	5.718,76	2.451,00	0,00	0,00	0,00	8.169,76	8.983,00	6.532,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	240.740,49	27.747,98	57.186,37	0,00	0,00	211.302,10	99.670,00	78.241,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.338,61	1.906.951,12
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.044.140,97	2.296.852,13
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	23.342.141,76	2.285.072,77	262.943,81	0,00	0,00	25.364.270,72	101.771.694,26	94.291.874,97
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00	22.900,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00	22.900,00
Anlagevermögen insgesamt	23.433.384,54	2.286.051,77	262.943,81	0,00	0,00	25.456.492,50	101.795.573,26	94.314.774,97

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

	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.524.016,28 <i>74.944.138,62</i>	5.399.007,00 <i>4.407.665,99</i>	23.139.987,10 <i>18.710.364,02</i>	51.985.022,18 <i>51.826.108,61</i>	58.318.579,37 <i>50.522.103,99</i>	GPR PF
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.258.435,70 <i>1.117.538,24</i>	24.329,22 <i>23.772,72</i>	107.272,04 <i>88.948,57</i>	1.126.834,44 <i>1.004.816,95</i>	1.258.435,70	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.698.730,92 <i>1.290.958,10</i>	1.698.730,92 <i>1.290.958,10</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.856,56 <i>20.378,87</i>	7.856,56 <i>20.378,87</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	796.905,70 <i>2.352.080,40</i>	796.905,70 <i>2.352.080,40</i>				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.663.281,08 <i>2.270.637,50</i>	1.913.281,08 <i>1.510.637,50</i>	40.000,00 <i>40.000,00</i>	710.000,00 <i>720.000,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	15.225,15 <i>14.247,96</i>	15.225,15 <i>14.247,96</i>				
Gesamtbetrag:	86.964.451,39	9.855.335,63	23.287.259,14	53.821.856,62	59.577.015,07	
<i>Gesamtbetrag Vorjahr:</i>	<i>82.009.979,69</i>	<i>9.619.741,54</i>	<i>18.839.312,59</i>	<i>53.550.925,56</i>	<i>50.522.103,99</i>	

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	0,00 €	889,00 €
Zinsaufwendungen	10.568,00 €	9.274,00 €

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	661.100,07 €	437,79 €
Versicherungserstattungen	71.582,68 €	100.282,10 €

Personalaufwand:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zuweisung zu Langzeitkonten:	8.799,00 €	11.141,00 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Abschreibung auf Mietforderungen:	51.398,66 €	31.743,26 €
Zuweisung Pensions- und Beihilferückstellung	0,00 €	0,00 €

Das Honorar für die Abschlussprüfung 2025 beträgt netto 16,0 T€.

D. Sonstige Angaben

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

Aktive Steuerlatenzen:

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

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

Passive Steuerlatenzen:

- c) Aus der Inanspruchnahme des § 6b EStG ergeben sich in der Steuerbilanz geringere Buchwerte.
- d) Unter Einbeziehung steuerlicher Verlustvorträge überwiegen die aktiven Latenzen die passiven Latenzen. Von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Absatz 1 HGB wird kein Gebrauch gemacht.

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

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verpflichtungen aus laufender Bautätigkeit	12.880.000,00 €	12.212.008,00 €

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufm. Mitarbeiter	5	2
Techn. Mitarbeiter	6	1
Hausmeister	4	1
	<u>15</u>	<u>4</u>

5. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats:

2.900,00 €

6. Mitglieder der Geschäftsführung:

Neumeister, Steffen

Außerdem zwei geringfügig Beschäftigte angestellt.

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Heidecker, Moritz	Bürgermeister	Aufsichtsratsvorsitzender
Arnold, Johannes*	Oberbürgermeister	stellvertretender Vorsitzender
Wandelt, Kirstin	Geschäftsführerin soz. Einrichtung	
Seutemann, Selina	Kindergarten-Geschäftsführerin	
Dr. Eyselen, Birgit	Kinder- und Jugendärztin	
Stauch, Christa	Pensionärin	
Wurster, Gabriele	Kindergarten-Geschäftsführerin	
Becker-Binder, Christa	Realschuldirektorin a.D.	
Möckel, Thomas	Triebfahrzeugführer	

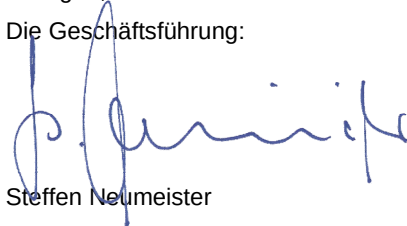
*stellvertretendes Aufsichtsratsmitglied

E. Weitere Angaben

1. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzverlust in Höhe von 1.873.723,75 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Ettlingen, den 10. Juni 2026

Die Geschäftsführung:



Steffen Neumeister

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Stadtbau Ettlingen GmbH, Ettlingen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers“

"An die Stadtbau Ettlingen GmbH, Ettlingen:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtbau Ettlingen GmbH, Ettlingen, - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen

oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder

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

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung

der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 30. April 2026

vbw

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

gez. Jung

Wirtschaftsprüfer

Bilanzkennzahlen

Kennzahlen 2025

Rentabilitätskennzahlen

	Berechnung	€ lfd. Jahr	€ Vorjahr	% lfd. Jahr	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	774.879	580.112	0,69	0,54
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	112.368.083	108.156.268		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	-757.520	-840.325	-3,12	-3,36
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	24.258.018	25.015.538		
Return on Investment	Jahresüberschuss	-757.520	-840.325	-0,67	-0,78
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	112.368.083	108.156.268		

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlagenintensität	Anlagevermögen	94.314.775	101.794.594	83,93	94,12
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	112.368.083	108.156.268		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	94.291.875	101.771.694	83,91	94,10
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	112.368.083	108.156.268		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	18.053.308	6.361.674	16,07	5,88
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	112.368.083	108.156.268		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	81.715.956	75.978.209	336,86	303,72
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	24.258.018	25.015.538		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	81.715.956	75.978.209	72,72	70,25
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	112.368.083	108.156.268		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	106.442.644	101.489.144	112,86	99,70
	Anlagevermögen	94.314.775	101.794.594		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	106.442.644	101.489.144	112,89	99,72
	Sachanlagevermögen	94.291.875	101.771.694		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	24.258.018	25.015.538	21,59	23,13
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	112.368.083	108.156.268		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstel- lungen + Veränderungen Sonderposten	1.552.225	1.026.508		

Verwaltungsorgane

Organe der Stadtbau Ettlingen GmbH

Geschäftsführung:

Neumeister, Steffen

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Heidecker, Dr. Moritz	Vorsitzender
Arnold, Johannes	stellvertretender Vorsitzender
Wandelt, Kirstin	Geschäftsführerin soz. Einrichtung
Seutemann, Selina	Kindergarten-Geschäftsführerin
Dr. Eyselen Birgit	Kinder- und Jugendärztin
Stauch, Christa	Pensionärin
Wurster, Gabriele	Kindergarten-Geschäftsführerin
Becker-Binder, Christa	Realschuldirektorin a.D.
Möckel, Thomas	Triebfahrzeugführer