

Geschäftsbericht für das Jahr 2023



Titelbilder: oben links: KiTa Kaserne-Nord
oben rechts: Kirchenplatz 5-7 und Kirchenplatz 9
unten links: Wohnquartier „Alte Feuerwehr“ (Pforzheimer Straße 19)
unten rechts: Unterkunft Pforzheimer Straße 112

Hausanschrift: Stadtbau Ettlingen GmbH
Ottostraße 9
76275 Ettlingen

E-Mail: stadtbau-gmbh@ettlingen.de

Internet: www.stadtbau-ettlingen.de

Vorwort

Wenn man regelmäßig die Nachrichtenmeldungen verfolgt, möchte man fast meinen, dass unsere Welt aus den Fugen geraten ist. Wir erkennen das an der zunehmenden Zahl der globalen und multiplen Krisen. Vor den neu entfachten Konflikten zwischen Israel und der sogenannten Hamas-Bewegung und den damit einhergehenden neuen Nah-Ost-Konflikten, ist die seit mittlerweile zwei Jahren andauernde kriegerische Auseinandersetzung zwischen der Ukraine und Russland medial fast schon zur traurigen Randnotiz geworden.

Ja, die Krisen scheinen räumlich weit weg. Aber die Bilder die uns erreichen zeigen deutlich, dass diese Konflikte auch uns angehen und zu einer neuen Realität gehören. Das Ziel, Konflikte unserer globalen Welt auf diplomatischem Wege zu lösen, scheint immer weiter weg zu driften. Konsequenz ist, dass mit jedem bestehenden und neuen Konflikt Menschen ihr Leben verlieren, Leid und Not entsteht, Lebensträume und Lebensräume zerstört werden und Menschen ihr Hab und Gut verlieren. Damit verbunden sind auch Flüchtlingsbewegungen zum Schutz von Leben und Familien. Die Unterbringung wird eine zunehmend größere Herausforderung, da die Nachfrage nach Wohnungen von Privathaushalten schon sehr hoch ist. Gerade die letztgenannte Nachfrage dürfen wir nicht aus dem Blick verlieren, denn Inflation und konjunktureller Einbruch der Wirtschaft führen dazu, dass finanzielle Belastungsgrenzen immer öfter erreicht oder überschritten werden.

Die Stadtbau stellt in diesem Jahr rund 40 neue Mietwohnungen fertig. 2022 waren es 80 Wohnungen und in den kommenden Jahren bis 2030 sollen 100 weitere Neubauwohnungen folgen. Dies reicht jedoch bei weitem nicht aus, um die Nachfrage zu decken. Um den Bedarf an Wohnraum für geflüchtete und obdachlose Menschen abzudecken, wollen wir die in der Pforzheimer Straße vorhandene Unterkunft modernisieren und erweitern. Auch diese Maßnahme entlastet den Mietwohnungsmarkt.

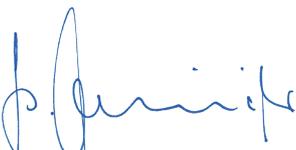
Die Situation auf dem Bausektor wird jedoch verschärft durch hohe Bau- und Finanzierungskosten, was bundes- und landesweit zur Stagnation im Neubau sorgt. Hier muss politisch gehandelt werden.

Wir als Stadtbau haben das Ziel, auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum anzubieten, auch wenn die finanziellen und politischen Rahmenbedingungen schwierig sind. Denn es ist unser Anspruch, dass wir auch und gerade in schwierigen Zeiten Antworten auf Fragen nach gutem, sicherem, energetisch nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum finden. Dabei hat sich auch zurückblickend unsere von Weitsicht geprägte und an Nachhaltigkeit orientierte Unternehmenspolitik bewährt. Den aktuellen Herausforderungen stellen wir uns daher ebenso zuversichtlich wie bisher.

Im Jahr 2023 haben wir unsere Modernisierungs- und Neubaustrategie weiter fortgesetzt und für zahlreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen rund 1,2 Mio. Euro in den Bestand investiert (2022: 1,4 Mio. Euro). Ende des Jahres wurden die Rohbauarbeiten für das Großprojekt "Stadtquartier Alte Feuerwehr" fertiggestellt. Die Mietwohnungen werden aller Voraussicht nach ab Oktober 2024 bezugsfertig sein. Daneben wurden die Planungen für weitere Neubau- und Sanierungsvorhaben vorangetrieben, beispielsweise die Sanierungen Kirchenplatz 5-7 und 9, ehemaliges "Hotel Sonne" und Hirschgasse 4-6. Ebenso der Neubau unter anderem einer KiTa mit Aufstockung von Wohnungen in der Kaserne-Nord und der Unterkunft in der Pforzheimer Straße. Insgesamt wurden für diese Projekte im Geschäftsjahr 2023 Investitionen in Höhe von rund 11,5 Mio. Euro getätigt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich weiter positiv dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden und zinssicheren Finanzierung der laufenden Großprojekte. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde zur Finanzierung der vielfältigen Aufgaben Fremdkapital in Höhe von 11,3 Mio. Euro aufgenommen (2022: 9,1 Mio. Euro). Auch weiter ist davon auszugehen, dass die geplante Investitionstätigkeit der Stadtbau GmbH in den nächsten Jahren die höchste in der Unternehmensgeschichte sein könnte – akzeptable Rahmenbedingungen vorausgesetzt.

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



Steffen Neumeister

Geschäftsführer

Lagebericht

Lagebericht

der Stadtbau Ettlingen GmbH
für das Geschäftsjahr 2023

A. Grundlagen des Unternehmens

Grundlagen

Die Gründung der Gesellschaft erfolgte mit Beurkundung des Gesellschaftsvertrags am 7. Oktober 1971. Am 19. Januar 1972 wurde die Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Karlsruhe unter der Nr. HRB 231 E vorgenommen. Seit dem 1. Januar 2007 lautet die Handelsregisternummer beim Amtsgericht Mannheim HRB 360231.

Geschäftsfelder

- Verwaltung der gesellschaftseigenen Wohn- und Geschäftsgrundstücke.
- Verwaltung von städtischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken.
- Tätigkeit als Sanierungstreuhänderin im Rahmen der Sanierungsmaßnahme "Konversion Rheinlandkaserne mit Erweiterung".
- Bereitstellung und Verwaltung von Asylbewerber- und Obdachlosenunterkünften für die Stadt Ettlingen und zeitweise für den Landkreis Karlsruhe.
- An- und Vermietung weiterer bebauter Grundstücke für die Stadt Ettlingen zum Umbau für Wohn- und Gewerbe-zwecke.

Beteiligungen

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

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

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

Die Beteiligungen bestehen unverändert zum Vorjahr.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2,0 % bis 3,0 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.07.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.09.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.09.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben

Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24,0 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,10 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,30 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,60 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Regionale und lokale Rahmenbedingungen

Quelle: IHK-Konjunkturbericht Jahresbeginn 2024

Während der Geschäftsklimaindex des IHK-Bezirk Karlsruhe im Verlauf des Berichtsjahres 2023 sich zunächst positiv entwickelt hat, sanken die Geschäftserwartungen zum Jahresende auf ein ähnliches Niveau wie Ende 2022. Zum Jahresbeginn 2024 sind die Erwartungen für das kommende Jahr etwas optimistischer, aber nach wie vor eher verhaltend. Die Investitionsabsichten sind auf Grund der unsicheren wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen, der hohen Kosten insgesamt in Deutschland im Verlauf des letzten Jahres in der Region rückläufig. Der für die Gesellschaft relevante Konjunkturindex für den Bausektor ist nach Schwankungen im Verlauf des letzten Jahres tendenziell

wieder positiv, trotz der nach wie vor unsicheren Rahmendingungen im Bereich der Bau- und Finanzierungskosten.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote (Agenturbezirk Karlsruhe-Rastatt) ist im Vergleich zum Vorjahr etwas angestiegen und betrug im Dezember 4,1 % (VJ 3,7 %). Die Anzahl der im Landkreis Karlsruhe lebenden Personen ist im 3. Quartal des Berichtsjahres auf rund 457 Tsd. leicht angestiegen (VJ 455 Tsd. am 31.12.2022). Es ist davon auszugehen, dass sich diese Zahl zum 31.12.2023 nur unwesentlich verändert hat.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum war in Ettlingen und Umgebung auch 2023 nach wie vor ungebrochen. Die Mietpreise sind nach wie vor auf einem hohen Niveau (zwischen 10 €/m² und 11 €/m²). Auf Grund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten kann davon ausgegangen werden, dass die Kaltmieten für neu errichteten Wohnraum in der nächsten Zeit auch weiterhin ansteigen werden.

Geschäftsverlauf

Gebäudebestand zum 31.12.2023

	Anzahl (VJ)	Fläche in m²
eig. Wohnungen	533 (533)	33.644 (33.628)
angem. Wohnungen	4 (4)	280 (280)
eigene gew. Einheiten	47 (47)	7.369 (7.433)
angem. gew. Einheiten	0 (0)	0 (0)
Wohnheime	10 (9)	4.794 (4.144)
Stellplätze	272 (272)	--
Garagen	148 (148)	--

Vermietung und Verpachtung

Im Berichtsjahr wurden zum 1. Mai alle Wohnraummietverhältnisse im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten (BGB), unter Berücksichtigung des aktuellen Mietspiegels für Ettlingen und sozialer Aspekte, auf mögliches Erhöhungspotenzial der Kaltmiete geprüft und gegebenenfalls nach oben angepasst. Zudem fanden Mieterhöhungen im Rahmen von Mieterwechseln statt. Hierbei werden die zuletzt erhobenen Mieten unter Berücksichtigung von sozialen Aspekten und ebenfalls dem Mietspiegel regelmäßig an die aktuelle Marktsituation angepasst. Besichtigungen finden mit vorausgewählten Bewerbern statt. Diese Vorgehensweise hat sich seit der Corona-Pandemie als vorteilhaft erwiesen und wird aus diesem Grund auch in Zukunft beibehalten. Durch die staatlichen Entlastungspakete für Heizkosten im Jahr 2022 ist die erwartete Kostenexplosion

in diesem Bereich ausgeblieben. Auf Grund der teilweise deutlichen Anpassung der Vorauszahlungen im Frühjahr 2022 weist ein wesentlicher Anteil der Nebenkostenabrechnungen einen positiven Saldo aus. Insgesamt 22 Wohnungen standen zum Bilanzstichtag leer. Davon 11, die zur Neuvermietung anstehen, 9 wegen anstehender bzw. laufender Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und 2 auf Grund von Verkaufsabsichten. 10 Wohnungen konnten zwischen Januar und März 2024 wieder vermietet werden. Zum Bilanzstichtag standen 3 gewerbliche Einheiten leer. Diese werden wegen Umbau- und Sanierungsvorhaben gewollt nicht weitervermietet. Die bestehenden gewerblichen Mietverhältnisse werden regelmäßig, unter Berücksichtigung der gegebenenfalls vereinbarten Indexklauseln, überprüft und vereinbarte Mietzinsanpassungen umgesetzt.

Neubautätigkeit

Die Rohbauarbeiten auf dem ehem. „Feuerwehr-Areal“ sind im Berichtsjahr gut vorangeschritten. Bei den Wohnhäusern hat nach Abschluss der Rohbauarbeiten der Innenausbau begonnen. Im Frühjahr 2024 sollen mehrere Musterwohnungen fertiggestellt werden, um eine frühzeitige Vermarktung der Wohnungen zu ermöglichen. Bezugsfertig sind diese voraussichtlich Mitte/Ende 2024. Es ist geplant, die Gewerbeeinheiten bis Ende 2024 fertigzustellen. Es stehen noch wenige Vergaben bei den Ausbaugewerken aus. Die Beseitigung der vorhandenen Altlasten auf dem Grundstück konnte bis zum Jahresende abgeschlossen und vertragsgemäß gegenüber der Stadt Ettlingen abgerechnet werden. Die auf Grund notwendiger Wiederholungsplanungen angefallenen Mehrkosten wurden beim ehemaligen Architekturbüro im Wege einer Regressforderung geltend gemacht. Sollte eine gütliche Einigung nicht möglich sein, wird die Stadtbau gerichtliche Schritte einleiten. Im Geschäftsjahr wurden rund 9,9 Mio. €, insgesamt bisher rund 21,2 Mio. € investiert. Daneben wurden die Planungen für das Vorhaben auf dem ehemaligen Kasernengelände zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit aufgestocktem Wohnraum sowie für den Bau einer weiteren Asylbewerber- und Obdachlosenunterkunft in der Pforzheimer Straße vorangetrieben.

Sanierung/Modernisierung/Instandhaltung

Im Geschäftsjahr wurden die Planungen für die Sanierung und den Umbau der ehemaligen Verwaltungsräume in den Objekten Kirchenplatz 5-7 und Kirchenplatz 9 vorangetrieben. Im kommenden Jahr 2024 wird das Vergabeverfahren

für die Architekten- und Fachplanerleistungen ab Leistungsphase 4 durchgeführt. Weitere Vorbereitungen für die Sanierung des ehemaligen „Hotel Sonne“ sowie des historischen Gebäudeensembles Hirschgasse 4+6 wurden durchgeführt. Für „laufende Instandsetzungsarbeiten und nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen“ wurden im Geschäftsjahr rund 1,1 Mio. € aufgewendet. Unter anderem hat man in diversen Objekten Heizungen getauscht oder saniert. Bei Mieterwechseln wurden, je nach Zustand der Wohnung, Teil- bzw. Vollsanierungen vorgenommen.

Unterbringung von Obdachlosen und Asylbewerbern

Die Gesellschaft vermietet in der Pforzheimer Straße 112 a und b und im Lindenweg 16 insgesamt vier Wohnheime für Asylbewerber zur Anschluss-, sowie teilweise für Wohnungslose zur Obdachlosenunterbringung. Daneben vermietet die Gesellschaft weitere Objekte in der Neuwiesenrebenstraße 37, Rheinstraße 119, Rheinstraße 155, Bunsenstraße 2-4, die Bulacher Straße 10 sowie die Englerstraße 22 (Zugang durch Kauf im Jahr 2023) zur Anschlussunterbringung an die Stadt Ettlingen. Zum Zweck der reinen Unterbringung von Obdachlosen werden, neben den bereits genannten, Objekte in der Mittelbergstraße 44/44a, Rastatter Straße 10 und Rheinstraße 157 an die Stadt Ettlingen vermietet.

Fremdverwaltung

Im Rahmen des mit der Stadt Ettlingen abgeschlossenen Hausverwaltervertrages verwaltete die Gesellschaft für die Stadt Ettlingen im Berichtsjahr 48 Wohnungen und 15 Gewerbeeinheiten im kaufmännischen Bereich. Technisch werden die Objekte von der Stadt Ettlingen in Eigenregie betreut.

Betreuungstätigkeit

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

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

II. Lage

Ertragslage

Das im Vergleich zum Vorjahr leicht verbesserte Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Erlösen aus der Vermietung (+439 T€), welche unter anderem auf gestiegene Erlöse aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten sowie durch den Zukauf des Objekts Englerstr. 22 und der Mieterhöhung zum 1. Mai 2023 zurückzuführen sind. Daneben erhöhte sich die Bestandsveränderung (+132 T€) im Vergleich zum Vorjahr. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung erhöhten sich (-295 T€) ebenso wie die Zinsaufwendungen insgesamt (-257 T€).

Die **Betreuungstätigkeit** beinhaltet Honorare für die Fremdverwaltung, Hausmeisterdienstleistungen für Dritte und Vergütungen für Sanierungstätigkeit, welche leicht rückläufig waren (-23 T€).

Der **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um rund 246 T€. Ursächlich sind gestiegene Personalkosten (+212 T€) und höhere sonstige Aufwendungen (+34 T€).

Das Ergebnis aus dem **Kapitaldienst** ist im Vergleich zum Vorjahr auf Grund der positiven Entwicklung bei den Zinserträgen deutlich höher. (+19 T€).

Das Ergebnis der **Übrigen Rechnung** ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer (-320 T€). Ursächlich ist hierfür im Wesentlichen die im Vergleich zum letzten Jahr deutlich geringeren sonstigen Erträgen (-295 T€) sowie einer höheren Steuerlast (-25 T€)

Der für 2023 geplante **Jahresfehlbetrag** von ca. -318 T€ wurde auf Grund verschiedener, außerordentlicher Einflüsse mit einem Ergebnis von -497 T€ bedauerlicher Weise übertroffen. Grund sind die im Vergleich zum Wirtschaftsplan höhere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (Mieten, Nebenkosten und Betreuungstätigkeit) (+369 T€), insbesondere bedingt durch die hausmeisterliche Betreuung von Unterkünften für Asylbewerber und Obdachlose für die Ge-

sellschafterin (Stadt Ettlingen), sonstigen betrieblichen Erträge (+166 T€), geringeren Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten (+10 T€) sowie angemietete Grundstücke und Gebäude (+7 T€). Durch die positive Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt konnten im Berichtsjahr im Vergleich höhere Zinserträge erwirtschaftet werden (+17 T€). Ebenso sind die angesetzten Ertragssteuerzahlungen, insbesondere die Gewerbesteuer, geringer als angesetzt (+15 T€). Die Bestandsveränderung zeigt die Veränderung der Bilanzposition „unfertige Leistungen (umlegbare Betriebs- und Heizkosten). Hier wurden auf Grund der damals noch nicht abschätzbaren Preissteigerungen auf dem Energiemarkt höhere Nebenkosten kalkuliert (-155 T€). Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Instandsetzungen sind ebenfalls höher als erwartet (-118 T€). Hier sind insbesondere höhere Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen für betreute Asyl- und Obdachlosenunterkünfte sowie gestiegene allgemeine Unterhaltungsmaßnahmen ursächlich. Der Personalaufwand ist insgesamt etwas höher (-38 T€) als geplant. Zwar sind die Lohn- und Gehaltsaufwendungen geringer als erwartet (Die anteiligen Kosten für den Geschäftsführer sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen). Gegenläufig wirkt sich aber die sehr hohe Zuweisung zur Urlaubs- und Überstundenrückstellung aus. Ebenso sind die Abschreibungen unter anderem auf Grund eines nicht eingeplanten Objekt-Kaufs (Englerstraße 22) höher als angesetzt (-76 T€). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere neben den anteiligen Personalkosten für den Geschäftsführer auch die Abschlussgebühr für einen Bausparvertrag sowie projektbedingt höhere Sachversicherungen und eine abweichende buchhalterische Wertberichtigung bzw. Abschreibung von Mietforderungen enthalten. Insgesamt sind diese Aufwendungen höher als geplant (-152 T€). Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen weichen im Wesentlichen auf Grund der bauzeitbedingt angefallenen Bereitstellungszinsen für das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Feuerwehrgelände ab (-205 T€).

Hinweis: Die Zahlen in Klammern zeigen die Abweichung zum Ansatz im Wirtschaftsplan und die Auswirkung auf das Jahresergebnis (Vorzeichen).

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

Ertragslage nach Unternehmenssparten

	2023		2022		Veränderung
	T€	T€	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	792,3	57,6	791,4	46,5	0,9
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	213,0	15,4	235,8	13,8	-22,8
Kapitaldienst	6,3	0,5	-13,1	-0,7	19,4
Übrige Rechnung	364,7	26,5	684,9	40,4	-320,2
Deckungsbeitrag	1.376,3	100,0	1.699,0	100,0	-322,7
Verwaltungskosten	-1.872,9		-1.627,2		245,7
Betriebsergebnis	-496,6		71,8		-568,4

Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist trotz des nach wie vor hohen Investitionsvolumens in das Anlagevermögen ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 23,65 % (VJ 27,30 %). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist wesentlich dem Jahresergebnis, der gestiegenen Urlaubs- und Überstundenrückstellung und dem Anstieg des Fremdkapitals geschuldet. Eine weitere Verschiebung nach unten lässt sich aber auf Grund der aktuellen Investitionstätigkeit für die Zukunft nicht ausschließen. Entgegenwirken kann hier ggf. eine weitere Kapitalzuführung durch die Gesellschafterin. Die Eigenkapitalrendite liegt mit -2,22 % (VJ 0,31 %) deutlich unter dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zum Eigenkapital beträgt 2,99 (VJ 2,42). Die Steigerung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass das langfristige Fremdkapital verhältnismäßig mehr zugenommen hat als das Eigenkapital, welches im Geschäftsjahr leicht rückläufig war.

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

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

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

b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen sind, wie im Bericht zum Geschäftsverlauf dargestellt, im Bereich Neubauvorhaben (ehem. Feuerwehr-Areal; Vorbereitung Pforzheimer Straße 112) und der Sanierung und Modernisierung des eigenen Bestands (Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln, Vorbereitung Kirchenplatz 5-7+9 und Hirschgasse 4+6) 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.

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

Für das Jahr 2024 werden aus laufenden Investitionsmaßnahmen noch Restkosten in Höhe von etwa 11,88 Mio. € (VJ 18,07 Mio. €) erwartet.

c) Liquidität

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

	2023	2022
	T€	T€
Jahresüberschuss	-496,6	71,8
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.627,2	1.613,2
Zunahme langfristiger Rückstellungen	9,4	-5,9
Abschreibungen auf Mietforderungen	73,7	82,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	3,2	123,2
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0,0	0,0
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	0,0	0,0
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	249,0	-12,2
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des AV	-215,8	-558,7
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-215,5	-247,5
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	-414,6	-1.321,9
Saldo zahlungsunwirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	1.074,1	703,7
Ertragssteueraufwand	7,4	-17,5
Ertragssteuerzahlung	-7,4	0,0
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,3	0,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.694,5	430,7
Ein-/Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	252,0	704,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.746,9	-9.070,1
Erhaltene Zinsen	6,4	1,4
Abgesetzter Tilgungszuschuss	0,0	4,0
Erträge aus anderen Finanzanlagen	-0,3	-0,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.488,8	-8.360,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	12.972,9	18.092,4
Planmäßige Tilgungen	-1.490,4	-1.189,1
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-8.985,0
Gezahlte Zinsen	-1.080,5	-705,1
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	42,0
Einzahlung Gesellschafter	0,0	1.000,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-552,0	-505,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.850,0	7.749,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-944,3	-180,6
+ Finanzmittelfonds am 31.12. des Vorjahres	1.693,9	1.874,5
= Finanzmittelfonds am Ende des Jahres	749,6	1.693,9

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

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gewährleistet. Die Finanzierung der geplanten Investitionen für das Jahr 2024 ist grundsätzlich sichergestellt.

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet.

Vermögenslage

Die Vermögenslage wird anhand der folgenden Strukturbilanz dargestellt:

Vermögensstruktur	31.12.2023	%	31.12.2022	%	Veränderung
	T€		T€		T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegen- und Sachanlagen	89.963,4	95,3	78.879,7	94,4	11.083,7
Finanzanlagen	22,9	0,0	22,9	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
unfertige Leistungen	1.774,4	1,9	1.569,1	1,9	205,3
Flüssige Mittel	2.509,2	2,7	2.901,5	3,5	-392,3
Übriges Umlaufvermögen	127,0	0,1	193,9	0,2	-66,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen	94.396,9	100,0	83.567,1	100,0	10.829,8
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	22.321,2	23,6	22.817,7	27,3	-496,5
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	526,8	0,6	517,4	0,6	9,4
übrige Rückstellungen	529,7	0,6	280,8	0,3	248,9
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	66.824,3	70,8	55.237,5	66,2	11.586,8
erhaltene Anzahlungen	1.263,8	1,3	1.155,7	1,4	108,1
Übrige Verbindlichkeiten	2.931,1	3,1	3.558,0	4,2	-626,9
Gesamtkapital	94.396,9	100,0	83.567,1	100,0	10.829,8

Das **Anlagevermögen** veränderte sich durch Investitionen um 12.745,0 T€ für Neubauten, Sanierungsmaßnahmen und Objektzukäufe sowie Zugängen bei Betriebs- und Geschäftsausstattung und Technischen Anlagen. Gegenläufig wirkten sich die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1.627,2 T€ sowie ein Grundstücksverkauf (36,1 T€) aus.

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

Für die Entwicklung der **Flüssigen Mittel** wird auf die Kapitalflussrechnung verwiesen. Im Wesentlichen reduzierten sich die Flüssigen Mittel auf Grund von (Vor-)Planungskosten für Neubau- und Sanierungsprojekte, die auf Grund der hohen Fremdkapitalzinsen aus Eigenmitteln (vor-)finanziert wurden.

Das **Eigenkapital** reduzierte sich durch den Jahresfehlbetrag. Sein Anteil an der Gesamtfinanzierung verringerte sich auf 23,6 % (VJ 27,3 %).

Die **Rückstellungen** erhöhten sich insbesondere durch den Anstieg der Urlaubsrückstellung auf Grund der Bilanzierung von Langzeitarbeitskonten (186 T€) und Prozesskosten (12 T€).

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

Die **erhaltenen Anzahlungen** haben sich überwiegend auf Grund von Anpassungen auf Grund von Nachzahlungen und dem Objektzukauf Englerstraße 22, erhöht.

Die **übrigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin (2.247,9 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (601,3 T€).

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist insgesamt geordnet.

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

III. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2023	2022
Leerstandsquote	4,10 %	4,28 %
Instandhaltung je m ²	23,71 €	22,44 €
Ø-Miete je m ² Wohnfläche	8,62 €	8,38 €

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen dem Unternehmen zur Unternehmenssteuerung:

Leerstandsquote

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

Instandhaltung je m²

Die Instandhaltungskosten je m² sollen zeigen, wie viel Aufwand die Gesellschaft betreiben muss, um die Substanz der bewirtschafteten Objekte nachhaltig zu erhalten. Der leichte Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist unter anderem durch höhere Aufwendungen für Wohnungssanierungen auf Grund Mieterwechseln sowie dem insgesamt höheren Aufwand für Allgemeine Instandhaltungen und Instandsetzungen bedingt. Ein weiterer Punkt sind Material- und Instandsetzungsaufwendungen, die durch die Betreuungstätigkeit der Gesellschaft für fremde Asyl- und Obdachlosenunterkünfte anfallen. Diese werden in der Regel vollständig weiter verrechnet. Dies wird buchhalterisch über die Erlöse aus Betreuungstätigkeit abgebildet. Durch den vermehrten Einsatz eigenen Personals für Kleinreparaturen sollen auf längere Sicht Kosten für Fremdleistungen eingespart werden. Zudem wirkt sich dies positiv auf das Verhältnis zwischen der Mieterschaft zur Gesellschaft aus.

Durchschnittliche Miete je m² vermieteter Wohnfläche

Diese Zahl zeigt den Preis pro m² für den Wohnungsbestand inklusive Wohnheime für Asylbewerber und Obdachlose der Gesellschaft im Berichtsjahr und stellt das aktuelle Preisniveau für das Kerngeschäft, der Wohnraum-Vermie-

tung, dar. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch den Zukauf des Objekts Englerstraße 22 (Wohnheim für Asylbewerber) und der allgemeinen Mieterhöhung zum 1. Mai 2023 bedingt.

C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognose

Regionale Wirtschaft

Bezugnehmend auf den Konjunkturbericht der IHK Region Karlsruhe zum Jahresbeginn 2024 sind die Geschäftserwartungen für das kommende Jahr positiver aber nach wie vor verhalten. Die größten Risikofaktoren werden beim Mangel an Fachkräften, der Inlandsnachfrage und den Arbeitskosten gesehen. Zudem zeichnet sich immer noch eine Entwicklung hin zu mehr Haushalten an sich, insbesondere zu Einpersonenhaushalten, ab. Dies lässt den Schluss zu, dass weiterhin ein großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht.

Finanzwirtschaft

Die EZB (Europäische Zentralbank) hat den unter anderem für die Beschaffung von Fremdkapital bedeutenden Leitzins im Berichtsjahr mehrfach angehoben. Dadurch sind die Zinsen für langfristige Finanzierungen deutlich angestiegen. Bis zur Erstellung dieses Berichtes ist allerdings keine weitere Erhöhung erfolgt. Zum Jahresende ist zudem ein Seitwärtstrend bei den EURIBOR-Zinssätzen erkennbar. Es ist aber zu beachten, dass die Höhe der Zinsen sowohl im kurz- als auch im langfristigen Bereich ständig marktbedingten Schwankungen unterliegen.

Sanierung/Modernisierung/Instandhaltung/Neubau

Die weiteren Planungsleistungen der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in den Objekten *Kirchenplatz 5-7 und 9* werden im Jahr 2024 auf Grund vergaberechtlicher Vorschriften europaweit ausgeschrieben (VgV). Dadurch verschiebt sich der tatsächliche Baubeginn aller Voraussicht nach ins Jahr 2025. Die Planungen für die Sanierung und den Umbau des Gebäudeensembles *Hirschgasse 4+6* werden im Jahr 2024 weiter vorangetrieben. Auch hier wird es ein Vergabeverfahren anlog zum Kirchenplatz 5-7 und 9 geben. Die tatsächlichen Arbeiten werden im Jahr 2025 beginnen. Das Sanierungsvorhaben im ehemaligen *Hotel Sonne (Pforzheimer Straße 21)* wird planerisch im kommenden Jahr vorbereitet. Begonnen werden soll mit den Arbeiten spätestens Anfang 2025. Gegebenenfalls wird die Sanierung der Außenfassade bereits 2024 erfolgen. In der

Baptist-Göhring-Straße 11 soll nach Abschluss der Planungen das Dach energetisch, Balkone und die Fassade saniert und das Dachgeschoss ausgebaut werden. Hierdurch wird zusätzlicher Wohnraum entstehen. Daneben sind weitere Modernisierungen im eigenen Wohnungsbestand vorgesehen.

Für das Jahr 2024 plant die Gesellschaft Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 1,48 Mio. €. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwartenden, ungeplanten Instandsetzungsaufwendungen. Um dem entgegenzusteuern, werden quartalsweise Soll/Ist-Vergleiche durchgeführt und analysiert.

Für das Bauvorhaben des ehemaligen Feuerwehr-Areals ist angedacht, im zweiten Quartal 2024 mit der Vermarktung der Wohnungen zu beginnen. Die Fertigstellung des Gesamtvorhabens ist für Ende 2024 geplant. Weitere Neubauprojekte, unter anderem ein Kindergarten mit zusätzlichem Wohnraum in den Obergeschossen auf dem ehemaligen Kasernengelände, sind in Planung. Auf Grund des militärischen Konflikts zwischen Russland und der Ukraine muss zusätzlicher Wohnraum für Geflüchtete geschaffen werden. Um die Gesellschafterin, die Stadt Ettlingen, hierbei zu unterstützen, plant die Stadtbau Ettlingen GmbH den Abriss und Neubau der Anschlussunterkunft in der Pforzheimer Straße 112 a+b. Die weiteren Planungen und die Realisierung des Neubauprojekts auf dem Gelände des ehemaligen Hotel Holder im Lindenweg 16 sind derzeit auf Eis gelegt, um die vorhandenen Unterbringungsmöglichkeiten weiter nutzen zu können. Hier werden zum Erstellungszeitpunkt Optionen zur alternativen Unterbringung geprüft, um die Planungen für das Projekt gegebenenfalls zügig wiederaufnehmen zu können.

Die *Leerstandsquote* wird im Jahr 2024 zwischen 3,00 % und 4,00 % erwartet.

Die *Instandhaltungskosten je m² vermieteter Fläche* wird sich im Jahr 2024 voraussichtlich zwischen 26 € und 30 € bewegen.

Die *durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche* wird sich im Jahr 2024 voraussichtlich zwischen 8,30 € und 8,50 € bewegen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs und den anderen weltpolitischen Ereignissen auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des

Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen vom weiteren Verlauf, dem Ausmaß und der Dauer des Konflikts/der Ereignisse und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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

Ausgehend vom Wirtschaftsplan geht die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 von einem Jahresfehlbetrag von ca. -789 T€ aus.

II. Risikobericht

Ukraine-Konflikt/Energie

Seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Durch den bewaffneten Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 und der dadurch entstandenen Unsicherheit im Bereich der Gasversorgung wurde dieser Aufwärtstrend zeitweise drastisch verstärkt. Auch wenn sich die Preise zum Zeitpunkt der Berichterstellung auf einem höheren, aber nicht wie erwartet hohen Niveau befinden, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Durch Entlastungspakete seitens der Bundesregierung hat man in der Vergangenheit versucht, die Mehrbelastungen zumindest teilweise abzumildern. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Daneben könnten weitere Entlastungspakete seitens der Bundesregierung die genannten Risiken abmildern. Allerdings sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung für das Jahr 2024 und folgend keine weiteren staatlichen Entlastungen geplant. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation

der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen auf die identifizierten Risiken. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen ist die Stadtbau Ettlingen GmbH dabei ihre Klimastrategie zu überarbeiten bzw. anzupassen. Ein Baustein ist die Erstellung einer Klimaroadmap in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister im Jahr 2024, die die Grundlage für diese Transformation sein wird. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen sowie erheblichen Kostensteigerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Baukosten/baurechtliche Anforderungen

Durch die nach wie vor gute wirtschaftliche Situation auf dem Bausektor sowie teils deutlichen Preissteigerungen für bestimmte Baumaterialien, könnte sich das bereits in Umsetzung befindliche Neubauprojekt auf dem ehemaligen Feuerwehr-Areal deutlich verteuern. Ein entsprechender Kostenpuffer ist zwar einkalkuliert. Ob dieser ausreichend bemessen ist, bleibt abzuwarten. Dies gilt analog für alle weiteren geplanten Bauprojekte der Gesellschaft. Eine genaue Einschätzung kann aber erst mit Fortschreiten der jeweiligen Planungen und dem dadurch konkretisierten zeitlichen Ablauf dieser Projekte vorgenommen werden. Die Gesellschaft versucht, insbesondere durch zeitliche Streckung bzw. zielgerichtet platzierte Ausschreibungen, das Risiko zu minimieren. Die Kosten aller laufenden Projekte werden regelmäßig anhand eines dafür eingerichteten Kostencontrollings überwacht. Informationen über den aktuellen Stand der Maßnahmen werden periodisch an den Aufsichtsrat weitergegeben. Daneben wird die Gesellschaft bereits in Planung befindliche Projekte nach Fertigstellung der Leistungsphase 4 (Entwurfsplanung) eine erneute wirtschaftliche Betrachtung vornehmen und je nach Ergebnis darüber entscheiden, ob das betreffende Projekt zeitlich nach hinten verschoben oder nicht weiter verfolgt wird. Ein weiteres, unter Umständen erhebliches Risiko einer Kostensteigerung im Baubereich stellen die nach wie vor hohen

Anforderungen durch die deutlich verschärften Regelungen u.a. des Gebäudeenergiegesetzes und des Baurechts dar. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Anforderungen auch in Zukunft weiter steigen werden, da der Gesetzgeber versucht, die Energiewende unter anderem über den Bausektor abzubilden.

Finanzierung

Im Berichtsjahr sind die Zinsen für Fremdkapital nach mehrfacher Anhebung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB) bis zuletzt stark angestiegen. Aktuell zeichnet sich ein Seitwärtstrend ab. Es ist aber nicht auszuschließen, dass kurz- oder mittelfristig wieder eine Entwicklung nach oben geben kann. Diese könnte, je nach Höhe, mittel- bis langfristig ein erhebliches Risiko für die erwarteten Aufwendungen des Kapitaldienstes darstellen. Hierbei spielt in der Regel auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eine nicht unerhebliche Rolle. Die Gesellschaft versucht daher, investive Maßnahmen mit längeren Zinsbindungsfristen von im Allgemeinen 10 bis 30 Jahren abzusichern. Daneben stehen in den kommenden Jahren einige Darlehensprolongationen für auslaufende Zinsbindungen an. Durch die seit der letzten Zinslaufzeit erheblichen Zinssatzsteigerungen besteht ein großes Risiko für zusätzliche, stark ansteigende finanzielle Belastungen beim Kapitaldienst für diese Darlehen.

Leerstand

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

Mietausfälle

Um das Mietausfallrisiko so gering wie möglich zu halten, wird bei der Auswahl der Mieter eine Abfrage über die Auskunfteien Schufa bzw. Creditreform vorgenommen. Weiter verfolgt die Stadtbau zeitnah offene Posten säumiger Mietzahler und überprüft den kompletten Forderungsbestand in periodischen Abständen auf mögliche beizutreibende Beträge. Zahlungs- und Räumungsklagen werden zudem weitgehend in Eigenregie durchgeführt, um Rechtsberatungskosten einzusparen. Ebenso werden Forderungen

aus laufenden Mietverhältnissen, bei denen der Erfolg der Beitreibung durch die Gesellschaft ausbleibt, an Creditreform zur Inkassobearbeitung abgegeben. Zum Bilanzstichtag werden Forderungen nach Einschätzung der Zahlungswahrscheinlichkeit wertberichtigt bzw. abgeschrieben, um ein möglichst realistisches Bild der bestehenden Forderungen zu vermitteln. Negativ auf das Ausfallrisiko wirkt sich die Zahl der Insolvenzanmeldungen aus. Die Forderungen werden, soweit sie berechtigt sind, im Insolvenzverfahren angemeldet. Die Wahrscheinlichkeit von Zahlungen während der Wohlverhaltensperiode bis zur Restschuldbefreiung ist in der Regel aber eher gering. Dies wird sich künftig aller Wahrscheinlichkeit, falls überhaupt, nur geringfügig verbessern.

Auswirkungen auf die Prognose

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

Bestandsgefährdende Risiken

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

III. Chancenbericht

Vermietung

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

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

sozialer als auch wirtschaftlicher Interessen festgelegt. Hierdurch kann die Gesellschaft die Ertragslage unter Umständen deutlich verbessern.

Dienstleistungen

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

Daneben geht die Gesellschaft durch die Durchführung von Arbeiten in Eigenregie, derzeit im Bereich der Hausreinigung und der Grünpflege, 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. dem Winterdienst, ist nicht ausgeschlossen.

Energetische Modernisierung/Aufstockung

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

Mögliche Auswirkungen auf die Prognose

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

IV. Gesamtaussage

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein erheblich steigendes Risiko aus im Vergleich zu den voraussichtlich deutlich steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung inklusive des Risikos einer Steigerung der Zinsen für Fremdkapital und den nicht in gleichem Maße steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt, sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Aktive Finanzinstrumente

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

Passive Finanzinstrumente

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

Derivate

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos eines mit variablem Zinssatz abgeschlossenen Darlehens mit Restschuld zum 31. Dezember 2023 von 3,05 Mio. € wurde eine CAP-Vereinbarung getroffen. Darüber hinaus werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Ettlingen, 03. Mai 2024

Die Geschäftsführung



Steffen Neumeister

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates

der Stadtbau Ettlingen GmbH
für das Geschäftsjahr 2023

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung laufend überwacht und die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Aufsichtsrat war in alle grundlegenden Entscheidungen eingebunden. Er hat sich von der Geschäftsführung regelmäßig, zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der künftigen Geschäftsführung und Unternehmensplanung, über die Entwicklung und Lage der Gesellschaft sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle schriftlich und mündlich unterrichten lassen.

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

- 21. März 2023
- 27. Juni 2023
- 12. September 2023
- 21. November 2023

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 2023.

Ettlingen, den 25. Juni 2024

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Moritz Heidecker
Bürgermeister

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE	2023 €	2023 €	2022 €	Veränderung €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		979,00	7.678,00	-6.699,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.181.054,27		59.217.053,20	964.001,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.012.584,44		6.368.875,53	-356.291,09
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.244.729,27		1.244.729,27	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	11.434,00		13.885,00	-2.451,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.467,00		157.380,00	-32.913,00
6. Anlagen im Bau	21.370.499,48		11.469.950,34	9.900.549,14
7. Bauvorbereitungskosten	1.005.917,80		400.233,37	605.684,43
8. Geleistete Anzahlungen	<u>11.749,38</u>	89.962.435,64	0,00	11.749,38
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen		22.900,00	22.900,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt:		89.986.314,64	78.902.684,71	11.083.629,93
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		1.774.405,79	1.569.056,91	205.348,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	49.652,29		32.084,98	17.567,31
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		32.149,53	-32.149,53
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>77.318,99</u>	126.971,28	129.679,23	-52.360,24
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	749.616,38		1.693.942,29	-944.325,91
2. Bausparguthaben	<u>1.759.620,64</u>	2.509.237,02	1.207.597,99	552.022,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00	0,00
Bilanzsumme:		94.396.928,73	83.567.195,64	10.829.733,09

Bilanz zum 31. Dezember 2023

PASSIVSEITE	2023 €	2023 €	2022 €	Veränderung €
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		9.582.500,00	9.582.500,00	0,00
II. Kapitalrücklage		12.727.224,78	12.727.224,78	0,00
III. Gewinnrücklagen				
1. Andere Gewinnrücklagen		287.375,00	287.375,00	0,00
IV. Bilanzverlust				
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	220.673,32		148.852,14	71.821,18
2. Jahresüberschuss	-496.552,73	-275.879,41	71.821,18	-568.373,91
Eigenkapital insgesamt:		22.321.220,37	22.817.773,10	-496.552,73
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	526.757,00		517.415,00	9.342,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>529.752,65</u>	1.056.509,65	280.790,00	248.962,65
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.824.356,95		55.237.501,17	11.586.855,78
2. Erhaltene Anzahlungen	1.263.795,39		1.155.730,90	108.064,49
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.184,50		11.951,18	1.233,32
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	601.325,61		503.400,54	97.925,07
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.247.865,92		3.009.909,18	-762.043,26
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>58.604,20</u>	71.009.132,57	19.516,84	39.087,36
davon aus Steuern	58.604,20 €			
Vorjahr	19.516,84 €			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		10.066,14	13.207,73	-3.141,59
E. Passive latente Steuern		0,00	0,00	0,00
Bilanzsumme:		94.396.928,73	83.567.195,64	10.829.733,09

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom
1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023**

	2023 €	2023 €	2022 €	Veränderung €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.278.949,12		5.840.205,59	438.743,53
b) aus Betreuungstätigkeit	213.023,92	6.491.973,04	235.801,85	-22.777,93
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		205.348,88	72.975,15	132.373,73
3. Sonstige betriebliche Erträge		372.917,32	726.184,23	-353.266,91
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.874.301,46	2.579.161,30	295.140,16
5. Rohergebnis		4.195.937,78	4.296.005,52	-100.067,74
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.103.073,51		870.651,31	232.422,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>239.647,42</u>	1.342.720,93	260.145,88	-20.498,46
davon für Altersversorgung				
74.358,75 €				
Vorjahr 66.123,28 €				
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.627.238,51	1.613.246,86	13.991,65
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		554.641,82	587.773,19	-33.131,37
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	344,00		294,00	50,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>18.377,16</u>	18.721,16	1.355,96	17.021,20
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.092.642,66	837.817,70	254.824,96
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>7.447,40</u>	-17.500,00	24.947,40
13. Ergebnis nach Steuern		-410.032,38	145.520,54	-555.552,92
14. Sonstige Steuern		86.520,35	73.699,36	12.820,99
15. Jahresüberschuss		-496.552,73	71.821,18	-568.373,91

Anhang

zum Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2023

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

A. Allgemeine Angaben

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Folgende lineare Abschreibungssätze werden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	33,30%
Wohngebäude	2,00% - 5,00%
Außenanlagen	5,26% bzw. 10,00%
Geschäftsbauten	2,50% bzw. 4,00%
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,00% bis 33,33%

Erbbaurechte werden über die Laufzeit von 75 Jahren abgeschrieben.

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

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

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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

Von den Bausparguthaben sind 1.213.238,66 € als Kreditsicherheiten verpfändet.

Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Es wird ein Rentensteigerungssatz von 2,20 % unterstellt. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten

durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre zum Dezember 2023 von 1,82 % (Stand Dezember 2022 1,78 %, Restlaufzeit 15 Jahre).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem Zehn-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem Sieben-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 3.708,00 (Vorjahr: 16.492,00 €). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.774.405,79 € (Vorjahr 1.569.056,91 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten und eigene Hausmeisterleistungen enthalten.

2. Entwicklung des Anlagevermögens
(siehe Folgeseite)

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

Abbruchkosten	110.000,00 €
Urlaub	275.443,00 €
Betriebskosten	96.400,00 €

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

5. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen:

Forderungen

Mitzugehörigkeit zu:	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	99.458,26 €	0,00 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	404.239,87 €	65.371,60 €
Sonstige Vermögensgegenstände	43.289,00 €	23.393,00 €

Verbindlichkeiten

Ausweis :	Gesamt	Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr
Unverzinsl. Darlehen	1.130.000,00 € (1.140.000,00 €)	360.000,00 € (10.000,00 €)	770.000,00 € (1.130.000,00 €)
Verb. aus Vermietung	83.443,10 € (106.832,79 €)	83.443,10 € (106.832,79 €)	
erh. Anzahlungen	559.304,93 (690.269,64)	559.304,93 (690.269,64)	
Verb. aus Lief.+Leist.	695.797,43 € (680.577,71 €)	695.797,43 € (680.577,71 €)	
Verb. aus Betreuung	326.307,69 € (480.993,64 €)	326.307,69 € (480.993,64 €)	

Hinweis: Werte in Klammer sind Vorjahreswerte!

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

6. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten
(siehe Folgeseite)

2. Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	92.221,78				92.221,78
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.572.324,22	2.221.800,59	36.158,55		70.757.966,26
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.209.574,94				15.209.574,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.244.729,27				1.244.729,27
Bauten auf fremden Grundstücken	1.497.894,21				1.497.894,21
Technische Anlagen und Maschinen	14.701,76				14.701,76
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	348.134,60	7.243,45	3.438,07		351.939,98
Anlagen im Bau	11.469.950,34	9.900.549,14			21.370.499,48
Bauvorbereitungskosten	400.233,37	605.684,43			1.005.917,80
Geleistete Anzahlungen	0,00	11.749,38			11.749,38
Summe Sachanlagen	98.757.542,71	12.747.026,99	39.596,62	0,00	111.464.973,08
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	22.900,00				22.900,00
Summe Finanzanlagen	22.900,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00
Anlagevermögen insgesamt	98.872.664,49	12.747.026,99	39.596,62	0,00	111.580.094,86

Abschreibungen	(kumuliert) 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	Zuschreibung €	(kumuliert) 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2023 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	84.543,78	6.699,00				91.242,78	7.678,00	979,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.355.271,02	1.221.640,97				10.576.911,99	59.217.053,20	60.181.054,27
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.840.699,41	356.291,09				9.196.990,50	6.368.875,53	6.012.584,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00					0,00	1.244.729,27	1.244.729,27
Bauten auf fremden Grundstücken	1.497.894,21					1.497.894,21	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	816,76	2.451,00				3.267,76	13.885,00	11.434,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	190.754,60	40.156,45	3.438,07			227.472,98	157.380,00	124.467,00
Anlagen im Bau	0,00					0,00	11.469.950,34	21.370.499,48
Bauvorbereitungskosten	0,00					0,00	400.233,37	1.005.917,80
Geleistete Anzahlungen	0,00					0,00	0,00	11.749,38
Summe Sachanlagen	19.885.436,00	1.620.539,51	3.438,07	0,00	0,00	21.502.537,44	78.872.106,71	89.962.435,64
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	0,00					0,00	22.900,00	22.900,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.900,00	22.900,00
Anlagevermögen insgesamt	19.969.979,78	1.627.238,51	3.438,07	0,00	0,00	21.593.780,22	78.902.684,71	89.986.314,64

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

	Insgesamt €	Davon				Art der Sicherheit
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.824.356,95 <i>55.237.501,17</i>	5.054.539,50 <i>1.418.061,98</i>	17.810.715,94 <i>18.283.474,03</i>	43.959.101,51 <i>35.535.965,16</i>	50.522.103,99 <i>39.591.335,79</i>	GPR PF
Erhaltene Anzahlungen	1.263.795,39 <i>1.155.730,90</i>	1.263.795,39 <i>1.155.730,90</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.184,50 <i>11.951,18</i>	13.184,50 <i>11.951,18</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	601.325,61 <i>503.400,54</i>	601.325,61 <i>503.400,54</i>				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.247.865,92 <i>3.009.909,18</i>	1.477.865,92 <i>1.879.909,18</i>	40.000,00 <i>390.000,00</i>	730.000,00 <i>750.000,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	58.604,20 <i>19.516,84</i>	58.604,20 <i>19.516,84</i>				
Gesamtbetrag:	71.009.132,57	8.469.315,12	17.850.715,94	44.689.101,51	50.522.103,99	
<i>Gesamtbetrag Vorjahr:</i>	<i>59.938.009,81</i>	<i>4.988.570,62</i>	<i>18.673.474,03</i>	<i>36.285.965,16</i>	<i>39.591.335,79</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	11.965,00 €	0,00 €
Zinsaufwendungen	8.906,00 €	9.471,00 €

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	215.840,45 €	558.701,46 €

Personalaufwand:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zuweisung zu Langzeitkonten:	186.352,00 €	0,00 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Abschreibung auf Mietforderungen:	73.728,75 €	82.338,79 €
Zuweisung Pensions- und Beihilferückstellung	34.090,28 €	18.484,80 €

Das Honorar für die Abschlussprüfung 2023 beträgt netto 16,0 T€.

D. Sonstige Angaben

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

Aktive Steuerlatenzen:

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

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

Passive Steuerlatenzen:

- c) Aus der Übertragung von Abschreibungen nach § 6b EStG liegen die Ansätze in der Steuerbilanz unter denen in der Handelsbilanz.
- d) Unter Einbeziehung des sich in 2023 ergebenden steuerlichen Verlustes überwiegen die aktiven Latenzen die passiven Latenzen. Von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

2. Bei einem Darlehen über 3,05 Mio. € erfolgt die Sicherung durch ein Cap mit einem vereinbarten Höchstzinssatz von 1,60 %. Der Zinssatz richtet sich am 6 Monats EURIBOR aus. Die angefallene Cap-Prämie wird bis zum 31.12.2024 linear abgeschrieben.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verpflichtungen aus laufender Bautätigkeit	11.876.082,00 €	18.000.000,00 €

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollzeit	Teilzeit	5. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats: 2.020,00 €
Kaufm. Mitarbeiter	5	1	6. Mitglieder der Geschäftsführung: Neumeister, Steffen
Techn. Mitarbeiter	5	0	
Hausmeister	4	1	
	14	2	

Außerdem sind ein Auszubildender und vier geringfügig Beschäftigte angestellt.

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

*stellvertretendes Aufsichtsratsmitglied

E. Weitere Angaben

1. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzverlust von 275.879,41 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Ettlingen, den 20. März 2024

Die Geschäftsführung:



Steffen Neumeister

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und

dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen 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 Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen,

beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystems und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir 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, 3. Mai 2024

vbw

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

gez. Dux

Wirtschaftsprüfer

Bilanzkennzahlen

Kennzahlen 2023

Rentabilitätskennzahlen

	Berechnung	€ lfd. Jahr	€ Vorjahr	% lfd. Jahr	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	596.090	909.639	0,63	1,09
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	94.396.929	83.567.196		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	-496.553	71.821	-2,22	0,31
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	22.321.220	22.817.773		
Return on Investment	Jahresüberschuss	-496.553	71.821	-0,53	0,09
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	94.396.929	83.567.196		

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlagenintensität	Anlagevermögen	89.986.315	78.902.685	95,33	94,42
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	94.396.929	83.567.196		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	89.962.436	78.872.107	95,30	94,38
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	94.396.929	83.567.196		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	4.410.614	4.664.511	4,67	5,58
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	94.396.929	83.567.196		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	66.696.200	55.203.699	298,80	241,93
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	22.321.220	22.817.773		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	66.696.200	55.203.699	70,66	66,06
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	94.396.929	83.567.196		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	89.544.177	78.538.887	99,51	99,54
	Anlagevermögen	89.986.315	78.902.685		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	89.544.177	78.538.887	99,54	99,58
	Sachanlagevermögen	89.962.436	78.872.107		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	22.321.220	22.817.773	23,65	27,30
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	94.396.929	83.567.196		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstel- lungen + Veränderungen Sonderposten	1.213.757	1.761.527		

Verwaltungsorgane

Organe der Stadtbau Ettlingen GmbH

Geschäftsführung:

Neumeister, Steffen

Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

