STADTBAU SCHORNDORF

GESCHÄFTSBERICHT 2022

www.stadtbau-schorndorf.de

Impressum

Herausgeber
Stadtbau GmbH Schorndorf
Karlstraße 3
73614 Schorndorf

Tel.: 0 71 81 – 92 23 0
Fax: 0 71 81 – 92 23 29
info@stadtbau-schorndorf.de
www.stadtbau-schorndorf.de

Bildnachweise
Stadtbau GmbH Schorndorf,
sofern nicht anders angegeben.
S. 12 Stadt Schorndorf
S. 17 unten rechts:
Architekten.Widmaier.Seibert.
S. 21 oben rechts:
Danijel Grbic, Bebop Media

Satz / Layout
AW Grafik Design
73614 Schorndorf
www.aw-grafikdesign.de

Druck
würth druck GmbH & Co. KG
73635 Rudersberg
wuerthdruck.de

gedruckt auf
100 % Recyclingpapier

Climate neutral
Print product
ClimatePartner.com/11490-1412-1001

INHALTSVERZEICHNIS

Die Stadtbau

Zahlen und Fakten	4
Team Stadtbau	8
Team Barbara-Künkelin-Halle	10
Bericht des Aufsichtsrats	12
Bericht der Geschäftsführung	13
Mietwohnungsbestand	14
Bauträgerobjekte	16
Grundstücksgemeinschaft	18
Wohnen auf Zeit	20
LOFT28	22

Jahresabschluss

Aktivseite	26
Passivseite	27
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	30
Lagebericht	38
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	48

DIE STADTBAU

Zahlen und Fakten

Gesellschafter	Stadt Schorndorf
Gründung	04.05.1982
Stammkapital	6,2 Mio. €

Geschäftsfelder

- Mietverwaltung
- Eigentumsverwaltung
- Projektentwicklung
- Bauträger
- Senioren Wohnen
- Facility Management
- Wohnen auf Zeit
- Dienstleistung und Service rund um die Immobilie

Zweck und Gegenstand

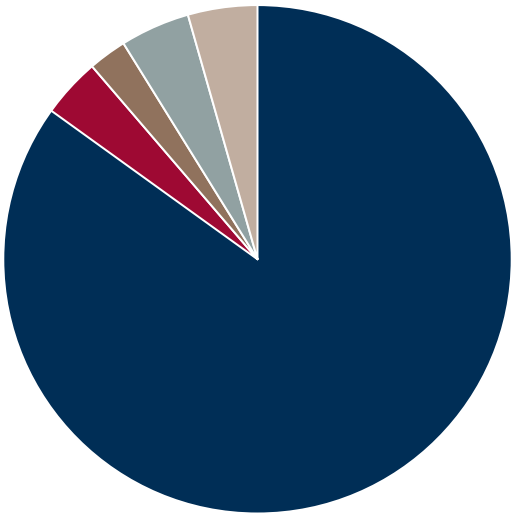
Die Aufgabenstellung ist vorrangig eine sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen und städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Mitgliedschaften und Beteiligungen

- Anteil an der Rems-Murr-Hausservice GmbH & Co. KG und Rems-Murr-Hausservice Verwaltungsgesellschaft mbH
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen
- Kirchbauverein Stadtkirche Schorndorf e.V.
- Patenschaft für ein Kind über Plan International

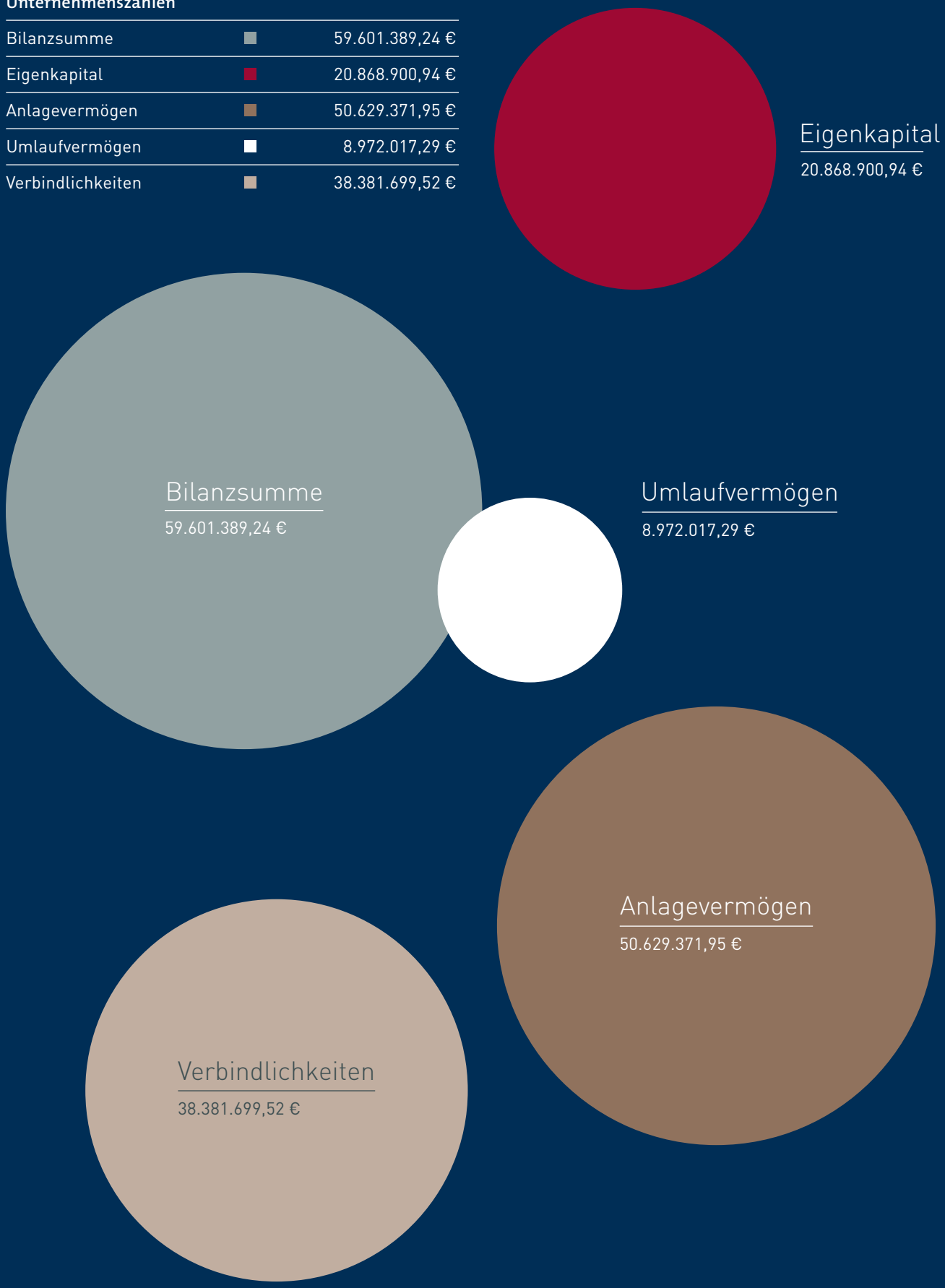
Wohnungsbestand

Eigene Wohnungen		566
Schorndorf	■	481
Miedelsbach	■	21
Haubersbronn	■	14
Weiler	■	25
Schornbach	■	25
Eigene Gewerbeeinheiten		20
Wohnungseigentumsverwaltung		1.120



Unternehmenszahlen

Bilanzsumme		59.601.389,24 €
Eigenkapital		20.868.900,94 €
Anlagevermögen		50.629.371,95 €
Umlaufvermögen		8.972.017,29 €
Verbindlichkeiten		38.381.699,52 €



Entwicklung Bilanz und Wohnungsbestand

Bilanzsumme

2013	31.687.335 €
2014	33.225.726 €
2015	40.898.540 €
2016	39.193.188 €
2017	39.483.763 €
2018	40.881.069 €
2019	40.827.378 €
2020	46.052.840 €
2021	59.555.239 €
2022	59.601.389 €

Anzahl der Wohnungen im eigenen Bestand

		Bestand	Neu
2013	406	395	11
2014	425	406	19
2015	438	438	0
2016	439	439	0
2017	442	442	0
2018	456	446	10
2019	479	464	15
2020	485	468	17
2021	519	484	35
2022	566	519	47

TEAM STADTBAU

Personalsituation
(inklusive Geschäftsbereich Barbara-Künkelin-Halle)

Geschäftsführer	1
Hallenmanager	1
Mitarbeiter in Vollzeit	9
Mitarbeiter in Teilzeit	6
Geringfügig Beschäftigte	20
Auszubildende im Verbund	1
Auszubildender Barbara-Künkelin-Halle	1

Mitarbeiter
Stadtbau GmbH Schorndorf

Martin Schmidt	Geschäftsführer
Nikola Groß	Prokuristin
Volker Springer	Projektleitung
Silke Bernert	Öffentlichkeitsarbeit Verkauf
Sabine Hägele	Mietverwaltung Sekretariat
Kathrin Kern	WEG-Verwaltung
Robin Rodenwoldt	Mietverwaltung WEG-Verwaltung
Simone Schiller	Finanzbuchhaltung
Birgit Stephan	WEG-Verwaltung Sekretariat
Markus Tinter	WEG-Verwaltung
Dirk Winter	Mietverwaltung WEG-Verwaltung
Maxi Strohmaier	Auszubildende
Larissa Friko	Elternzeit

Im Kernbereich der Stadtbau wurden neben dem Geschäftsführer fünf Vollzeitbeschäftigte, sechs Teilzeitkräfte sowie eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau im Rahmen des Unternehmensverbundes der RMHS Rems-Murr Hausservice GmbH & Co. KG beschäftigt.

In der Barbara-Künkelin-Halle waren im Berichtsjahr neben dem Hallenmanager drei technische Mitarbeiter, eine kaufmännische Mitarbeiterin und ein Auszubildender tätig. Von den technischen Mitarbeitern war ein Mitarbeiter im Parkhaus Künkelin in Vollzeit beschäftigt. Durch die coronabedingte Situation befanden sich die Mitarbeiter der Barbara-Künkelin-Halle zum Anfang des Berichtsjahres in Kurzarbeit.

Darüber hinaus wurden für das Gottlieb-Daimler-Geburtshaus, die Barbara-Künkelin-Halle, das Parkhaus Künkelin und das Gebäude Untere Uferstraße 37 „Wohnen auf Zeit" durchschnittlich 20 geringfügig Beschäftigte (Minijobs + Midijobs) als Aufsichtskräfte, Garderobieren, Aufbauhelfer und Reinigungskräfte eingesetzt. Auch bei den Minijobbern kam es durch die Corona-Pandemie zu Einschränkungen in den einzelnen Arbeitsbereichen.

Reserviert

TEAM BARBARA-KÜNKELIN-HALLE

Mitarbeiter

Sven Pflug	Hallenmanager
David Küchle	Technische Leitung
Leonie Metzger	Verwaltung
Katharina Wick	Verwaltung
Joachim Richter	Technik
Pino Ehmann	Auszubildender

Nachdem auch das Jahr 2022 noch von anhaltenden Corona-Maßnahmen geprägt war und eine angemessene Programmplanung nur in begrenztem Maße umgesetzt werden konnte, ist für 2023 wieder ein anspruchsvolles und umfangreicheres Bühnenprogramm vorgesehen. Ob Lesung, Glamour-Pop, Multivisionsshow, Konzerte oder Comedy – Kulturinteressierte haben als Besucher an einzelnen Abenden oder über das Wahl-Abonnement bereits im Vorfeld die Möglichkeit, aus über zwanzig Veranstaltungen auszuwählen. Auch Freunde und Bekannte können hiervon profitieren.

Für die erfolgreiche Umsetzung der Programminhalte und der Betreuung der zahlreichen Veranstaltungen im Hause ist ein stets funktionierendes Team notwendig. Neben den kaufmännischen und technischen Mitarbeitenden der BKH sind das Aufbau- und Garderobenpersonal auf Minijobbasis bei der Vorbereitung und Durchführung stets mit eingebunden und tragen zu einem guten Gelingen bei.

Neben den Veranstaltungen vor Ort können mit dem modernen und vielfältigen Raum- und Technikangebot Tagungen, Messen und andere Events mittlerweile auch problemlos digital stattfinden. Auch für Sonderwünsche und außergewöhnliche Rahmenbedingungen hat das Team stets ein offenes Ohr und kann mit einem umfangreichen Know-how punkten.

Neben einigen neuen Veranstaltern werden die Räumlichkeiten der Barbara-Künkelin-Halle jedes Jahr auch von Schorndorfer Schulen, Vereinen und Organisationen sowie Tanzschulen für wiederkehrende Events gerne gebucht. Auch für private Feste bieten die verschiedenen Säle reichlich Platz.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Krieg in der Ukraine prägte das Jahr 2022. Mehrere Millionen Menschen flohen aus den umkämpften Gebieten und suchten Zuflucht in anderen Ländern. Auch im Remstal und in Schorndorf fanden viele von ihnen ein temporäres, manche vielleicht auch ein dauerhaftes Zuhause. Unsere moralische und rechtliche Verpflichtung den Geflüchteten zu helfen, wird durch den bereits zuvor angespannten Wohnungsmarkt auf eine harte Probe gestellt.

Schorndorf ist eine gefragte Stadt. Die Beliebtheit Schorndorfs ist dabei Chance und Herausforderung zugleich. Chance, weil dadurch Impulse von außen kommen und Herausforderung, da diese Menschen Wohnraum benötigen. Auch alteingesessene Schorndorferinnen und Schorndorfer verändern sich räumlich und benötigen Wohnungen. Unsere kommunale Aufgabe ist es daher, Verantwortung zu übernehmen und neuen Wohnraum zu schaffen.

Die Stadtbau GmbH Schorndorf ist dafür ein wichtiger Player in der Stadt und ein verlässlicher Partner für die Verwaltung. Weiterhin verfolgt sie das Ziel, den eigenen Wohnungsbestand auszubauen. Im Jahr 2022 gelang dies zum Beispiel durch die Fertigstellung des Gebäudes Wieslaufweg 8. Dort wurden für „die Großen" 20 geförderte und 19 freifinanzierte Wohnungen sowie für „die Kleinen" eine zweizügige Kita geschaffen.

Der Aufsichtsrat der Stadtbau GmbH Schorndorf hat sich im vergangenen Jahr regelmäßig durch schriftliche und mündliche Berichte der Geschäftsführung sowie durch zwei ordentliche und eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung umfassend über die geschäftliche Entwicklung, die politische Lage und die wesentlichen Vorgänge und Veränderungen innerhalb der Gesellschaft informiert. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung überwacht und sich von der ordnungsgemäßen Abwicklung der Geschäfte überzeugen können. Grundsätzliche Fragen sowie wichtige Vorgänge wurden eingehend behandelt und erläutert. Die vom Aufsichtsrat erneut als Abschlussprüfer gewählte Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss 2022 für das Unternehmen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen geprüft. Diese Prüfung führte zu keinen Beanstandungen oder Einwendungen. Sowohl der Geschäftsführung als auch dem Aufsichtsrat wurde bescheinigt, dass sie ihren gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen vollständig und umfänglich nachgekommen sind.

Nach seiner abschließenden Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen und billigt den vorgelegten Jahresabschluss 2022 samt Lagebericht. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft versehenen Jahresabschluss und Lagebericht 2022 festzustellen, sowie der Geschäftsführung die Entlastung zu erteilen. Zudem schlägt er vor, dem Vorschlag der Geschäftsführung zu folgen, den Jahresüberschuss 2022 für eine Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Schorndorf in Höhe von 178.200,15 EUR (150.000 EUR netto, d. h. nach Abzug aller Steuern) zu verwenden und den Restbetrag in Höhe von 1.540.981,08 EUR in die Position „Andere Gewinnrücklagen" einzustellen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Geschäftsführer sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtbau GmbH Schorndorf seinen Dank für ihr großes Engagement und seine Anerkennung für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr aus und freut sich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Bernd Hornikel

Aufsichtsratsvorsitzender

Schorndorf, im Juli 2023

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Schaut man auf die Zahlen in der Bilanz, dann können wir guten Gewissens sagen, auch in diesem Jahr haben wir wieder die richtige Geschäftsstrategie gewählt. Mit einem stets motivierten und kompetenten Team an der Seite, unterstützt von Handwerkern, Ingenieuren und Architekten sowie Generalunternehmern, die mit ihrem Know-how ein unverzichtbares Fundament bei der Umsetzung unserer Zielvorgaben bilden, konnten wir das Geschäftsjahr erneut erfolgreich abschließen. Unterstützt hat uns der Aufsichtsrat wieder bei wichtigen Entscheidungen und Beschlüssen. Hier eine schlagkräftige Einheit zu schaffen, ist uns wieder zu 100 % gelungen. Dafür ein großes Dankeschön.

Mit einer Bilanzsumme von 59.601.389 EUR hat die Stadtbau wieder ein klares, positives Statement gesetzt und das wirtschaftliche Programm des Unternehmens erfolgreich umgesetzt. Stets den Fokus auf unseren gesellschaftlichen Auftrag gerichtet, wurde mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 5 Millionen EUR geplant, projektiert und in Bauvorhaben investiert. Sei es der Neubau von Eigentumswohnungen, Mietwohnungen oder seniorengerechten Wohngebäuden, die Vermietung von Apartments im Bereich Wohnen auf Zeit, Baubetreuung oder WEG-Verwaltung – abwechslungsreicher könnten die Aufgabenbereiche nicht sein. Die Stadtbau ist Dienstleister und erster Ansprechpartner bei Fragen rund um die Immobilie. Schon seit vielen Jahren sorgt die Stadtbau dafür, dass in Schorndorf Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung steht und leistet hilfreiche Unterstützung, um der Wohnungsnot entgegenzuwirken. Um ein vielfältiges Wohnraumangebot zu schaffen, hat der Bau von geförderten und freifinanzierten Wohnungen nach wie vor oberste Priorität. Der Wohnungsbestand konnte durch Fertigstellung der Wohnungen im Wieslaufweg 8 und in der Carl-Zeiss-Straße 51/1 im Berichtsjahr um weitere 47 Wohneinheiten erhöht werden.

Drastische Veränderungen gab es im Berichtsjahr vor allem im Bauträgergeschäft. War die Nachfrage nach Immobilien Anfang des Jahres noch sehr rege, begann ab Mitte des Jahres für die Baukonjunktur eine regelrechte Talfahrt. Gestiegene Finanzierungszinsen, ein enormer Anstieg der Energiekosten sowie hohe Materialkosten zeichnen hierfür verantwortlich. Auch Förderstopps und verschärfte Regularien für den Wohnungsbau haben die Entwicklung negativ beeinflusst.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerungszahl wird die Nachfrage nach Wohnraum auch zukünftig hoch bleiben. Da mittelfristig noch mit keiner Entspannung der derzeitigen Situation zu rechnen ist, wird es auch im Wohnungsbau zu neuen, großen Herausforderungen kommen. Notwendige Investitionen werden sich in der nächsten Zeit mehr auf Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand verlagern und sind in entsprechendem Maße auszuwählen. Die spürbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie, der Krieg in der Ukraine, gestiegene Energiepreise und eine hohe Inflationsrate werden tendenziell auch die Stadtbau in der nächsten Zeit noch vor große Herausforderungen stellen.

Ob Familien, Senioren oder Singles – Wünsche und Bedürfnisse vieler Menschen liegen der Stadtbau am Herzen – das schafft zufriedene Kunden. Unser Wohnungsangebot richtet sich an alle Altersgruppen. Unsere Wohngebäude erhalten einen vielfältigen Wohnungsmix, ermöglichen so eine unterschiedliche Bewohnerstruktur, verschiedene Kulturen werden zusammengeführt.

Neben vielen Wohnbauprojekten leistet die Stadtbau auch ihren sozialen Beitrag und unterstützt schon seit vielen Jahren Schorndorfer Vereine, Schulen, Kindergärten und soziale Organisationen. Diese bilden eine wichtige Basis zur Förderung gesellschaftlichen Lebens, Pflege von Freundschaften, Jung und Alt miteinander zu vernetzen. Eine Hilfeleistung lag der Stadtbau in diesem schwierigen Jahr besonders am Herzen. Mit einer Spende an die Schorndorfer Tafel, die mit vielen ehrenamtlichen Helfern ein wertvolles Engagement für hilfsbedürftige Menschen leistet, hat die Stadtbau Verantwortung übernommen und mit einem kleinen Anteil für mehr Lebensqualität gesorgt.

Auch im kommenden Geschäftsjahr bleibt die Stadtbau in Bewegung und ist für Sie da. Wir legen den Grundstein für Ihr Zuhause – Sie füllen es mit Leben.

Martin Schmidt

Geschäftsführer Stadtbau GmbH Schorndorf

Schorndorf, im Mai 2023

MIETWOHNUNGSBESTAND

Wieslaufweg 8

39 Wohneinheiten und 1 Kindergarten

Alle 39 Wohneinheiten dieses Großprojektes wurden vermietet.

Fertiggestellt: September 2022

Carl-Zeiss-Straße 51/1

Moderne Neubauwohnungen

Zeitgleich zur Vermietung im Wieslaufweg 8 wurden weitere 8 moderne Neubauwohnungen im Stadtteil Weiler bezogen, so dass die Stadtbau ihren eigenen Wohnungsbestand Ende des Berichtsjahres um insgesamt 47 Wohneinheiten aufstocken konnte.

Fertiggestellt: Juli 2022

Hegelstraße 4

Wohnraum und Kindergarten

Nach Fertigstellung der Großprojekte in der Bismarckstraße 18 und 18/1 und im Wieslaufweg 8 baut die Stadtbau zusammen mit der Firma Krämer GmbH & Co. KG weitere 2- und 3-Zimmer-Mietwohnungen in zentraler Lage in der Hegelstraße 4. Neben 13 Wohnungen entsteht auch 1 zweizügiger Kindergarten im Erdgeschoss des Gebäudes. Parkmöglichkeiten bestehen in der Tiefgarage und im Freien.

Nachdem die Förderungen der Bundesregierung im letzten Jahr drastisch gesenkt wurden, konnte sich die Stadtbau dennoch über eine Förderzusage auf der Grundlage des KfW55-Standards für dieses Gebäude freuen.

Im Bau

Fertigstellung: Frühjahr 2024

Quartiershaus St. Martin Künkelinstraße 34

Neue Wohnform für Senioren

An dem Ort, an dem jetzt noch das alte Klösterle steht, soll in Zukunft ein Gebäude mit Seniorenwohnungen, Apartments und Plätze für die Tagespflege entstehen. Hier können Senioren ein lebenslanges Wohnrecht in einer barrierefreien Wohnung erwerben.

Als Projektinitiator und Bauherr arbeitet die Stadtbau derzeit noch an den letzten Details der Gebäudeplanung, um das Baugesuch fertigzustellen. Aufgrund von Änderungen am Bebauungsplan hat sich das Projekt leider etwas verzögert.

In Planung

Baubeginn: Frühjahr 2024

BAUTRÄGEROBJEKTE

Richterweg 2 Eigentumswohnungen
Richterweg 4, 4/1, 6 und 6/1 Reihenhäuser

Fertiggestellt: März 2022

Weilerstraße 34

Rudolf und Anna Bühler Haus

Das moderne Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen wurde im Sommer des Berichtsjahres fertiggestellt.

Fertiggestellt: Juli 2022

Auerbachweg 16

Seniorenwohnen im Pfarrgarten

Das Gebäude mit 8 seniorengerechten Eigentumswohnungen steht kurz vor der Fertigstellung.

Die 1- und 2-Zimmerwohnungen verteilen sich auf drei Wohngeschosse und sind durch einen Personenaufzug schwellenlos und barrierefrei erreichbar. Zum Außenbereich gehört ein großzügig angelegter Garten mit einem überdachten Sitzbereich.

Im Bau

Fertigstellung: Juli 2023

Lutherstraße 9

Seniorengerechte Eigentumswohnungen für die Generation 60 plus

Zentral gelegen, barrierefrei, seniorengerechte Grundrisse und alle Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung – für Senioren der ideale Ort zum Wohnen.

Eine attraktive Architektursprache macht das Projekt zudem besonders interessant und hat schon jetzt bei zahlreichen SchorndorferInnen das Interesse geweckt. Das Projekt befindet sich derzeit in der Endstufe der Planung, so dass voraussichtlich nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Vermarktung im Frühjahr 2024 begonnen werden kann.

In Planung

Baubeginn: Frühjahr 2024

Unverbindliche Illustration

GRUNDSTÜCKSGEMEINSCHAFT

Göppinger Straße 3 – 7

Stadtnaher Wohnraum auf ca. 1.000 m² Wohnfläche

Neben der erfolgreichen Entwicklung des Postturms und dem Umbau des ehemaligen Postgebäudes arbeiten die Stadtbau GmbH Schorndorf und die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH gemeinsam an der Realisierung eines weiteren Projektes.

Durch umfangreiche Umbau- und Sanierungsarbeiten wird das ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus genutzte Gebäude in der Göppinger Straße 3 – 7 komplett kernsaniert, die Haustechnik erneuert und zusätzliche Bäder installiert. Dach und Fassade werden entsprechend dem aktuellen Stand der Technik wärmegedämmt und PV-Module zur Strom- und Wärmeerzeugung angebracht. In relativ kurzer Bauzeit wird hier zentral gelegener Wohnraum erhalten bzw. einer neuen Nutzung zugeführt.

Die Wohnungen werden zukünftig als Wohnraum für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt.

Im Bau

Fertigstellung: August 2023

5-7
GROUND ZERO

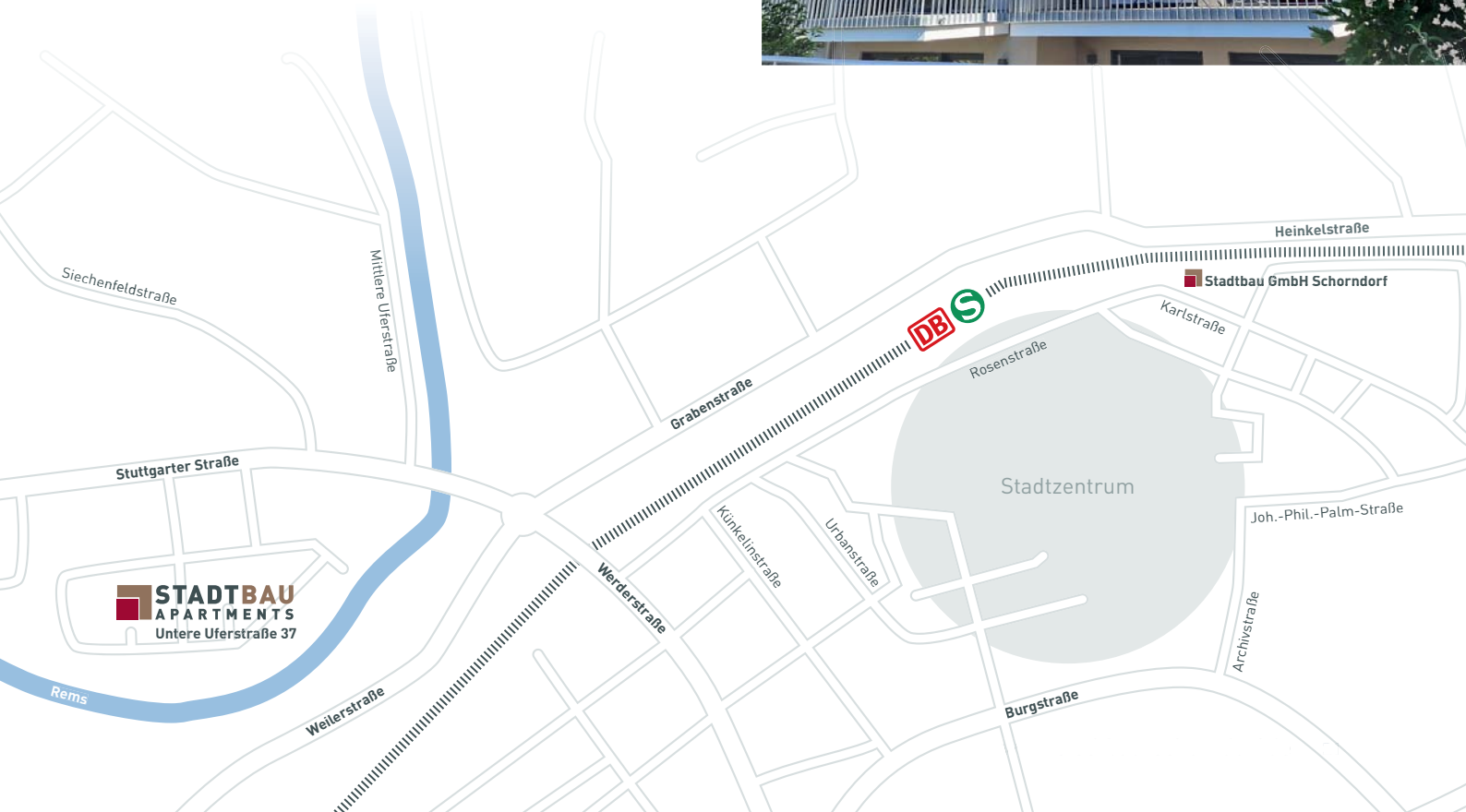
WOHNEN AUF ZEIT

Untere Uferstraße 37

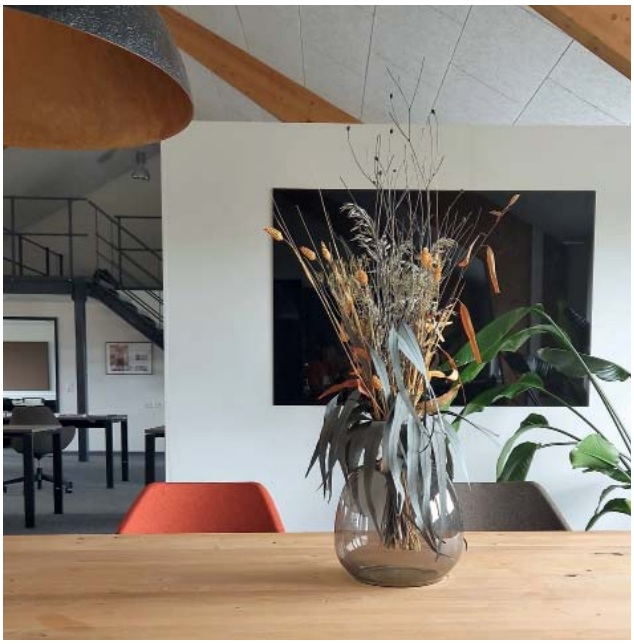
Service Apartments

Vor zwei Jahren wurde das Gebäude „Wohnen auf Zeit“ mit 16 Apartments in der Unteren Uferstraße 37 in Betrieb genommen – und schreibt seitdem seine Erfolgsgeschichte. Bereits von Anfang an war das Buchungsportal gut besucht. Seitdem hat sich das Projekt erfolgreich weiterentwickelt und viele Gäste begeistert. Neben der modernen und individuellen Einrichtung der Apartments sind die Lage an der Rems und die fußläufige Erreichbarkeit zur Innenstadt weitere positive Argumente.

www.stadtbau-apartments.de



LOFT 28
SCHORNDORF



LOFT28

Hauffstraße 28

Raum zum Mieten

Ob für Seminare, Sitzungen, Workshops, Vorträge oder Versammlungen – dieser multifunktionale Raum kann für bis zu 40 Personen genutzt werden. Es erwartet Sie ein Loft mit besonderem Flair und dem perfekten Wohlfühlambiente. Zum Loft gehören ein Konferenzraum, eine kleine Galerie, ein gemütlicher Eingangsbereich mit Sitzmöglichkeiten und eine voll ausgestattete Küche.

Der Raum kann mit unterschiedlichen Bestuhlungsvarianten flexibel gebucht werden. Das Loft befindet sich in der Hauffstraße 28 in Schorndorf in zentraler Lage, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und zur Bundesstraße.

www.loft28-schorndorf.de

Wir bieten Menschen

ein individuelles Zuhause.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

	Aktiva	31.12.2022	31.12.2022	Vorjahr
		€	€	T€
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände** Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		13.302,86	15
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.079.179,19		26.744
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.906.412,95		10.494
3.	Grundstücke ohne Bauten	152.068,80		491
4.	Technische Anlagen und Maschinen	30.877,22		38
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	314.987,55		345
6.	Anlagen im Bau	626.328,59		9.122
7.	Bauvorbereitungskosten	336.443,08		403
8.	Geleistete Anzahlungen	0,00	50.446.297,38	28
III.	**Finanzanlagen**			
	Andere Finanzanlagen		169.771,71	111
			50.629.371,95	47.791
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Grundstücke ohne Bauten	395.632,60		396
2.	Bauvorbereitungskosten	95.854,11		42
3.	Grundstücke mit unfertigen Bauten	841.516,56		6.065
4.	Grundstücke mit fertigen Bauten	42.908,58		130
5.	Unfertige Leistungen	588.759,94		552
6.	Andere Vorräte	56.759,03	2.021.430,82	18
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	13.045,64		11
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	12.250,00		121
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.266,30		1
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.213,15		94
5.	Forderungen gegen Gesellschafter	179.690,25		21
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	805.767,52	1.091.232,86	703
III.	**Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**		5.859.353,61	3.610
			8.972.017,29	11.764
	Bilanzsumme		**59.601.389,24**	**59.555**

	Passiva	31.12.2022	31.12.2022	Vorjahr
		€	€	T€
A.	**EIGENKAPITAL**			
I.	**Gezeichnetes Kapital**	6.200.000,00		6.200
II.	**Kapitalrücklage**	1.917.344,55		1.917
III.	**Gewinnrücklagen**			
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	620.000,00		620
2.	Bauerneuerungsrücklage	221.086,42		221
3.	Andere Gewinnrücklagen	10.191.288,74		9.026
IV.	**Bilanzgewinn**			
1.	Jahresüberschuss	1.719.181,23		1.418
2.	Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	0,00	20.868.900,94	74
B.	**RÜCKSTELLUNGEN**			
	Sonstige Rückstellungen		321.518,90	413
C.	**VERBINDLICHKEITEN**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.822.727,62		26.723
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.606.600,13		5.961
3.	Erhaltene Anzahlungen	785.862,91		6.080
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	692.346,81		549
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	445.361,27		435
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	28.800,78	38.381.699,52	38
	davon aus Steuern: € 28.698,52 Vorjahr: T€ 8			
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		29.269,88	28
	Bilanzsumme		**59.601.389,24**	**59.555**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

		2022	2022	Vorjahr
		€	€	T€
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	4.837.308,17		4.401
	b) aus Verkauf von Grundstücken	8.192.258,31		4.318
	c) aus Betreuungstätigkeit	479.671,76		358
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	235.244,54	13.744.482,78	163
2.	Verminderung (Vj.: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-5.158.795,42	1.057
3.	Sonstige betriebliche Erträge		1.422.069,75	1.065
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.090.430,85		1.873
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.252.582,71		4.575
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	118.071,93	4.461.085,49	68
5.	**Rohergebnis**		**5.546.671,62**	**4.846**
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.044.599,94		970
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 75.755,19 Vorjahr: T€ 71	292.531,48	1.337.131,42	266
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.300.614,28	1.195
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		762.535,81	585
9.	Erträge aus Beteiligungen		4.630,00	3
10.	Erträge aus anderen Finanzanlagen		15,00	0
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.360,38	0
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		340.422,16	321
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		25,87	0
14.	**Ergebnis nach Steuern**		**1.811.947,46**	**1.512**
15.	Sonstige Steuern		92.766,23	94
16.	**Jahresüberschuss**		**1.719.181,23**	**1.418**
17.	Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		0	74
18.	**Bilanzgewinn**		**1.719.181,23**	**1.344**

HERCULES
SHIMANO
S4 COMP

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist beim Handelsregister Stuttgart unter der Nummer HRB 280684 eingetragen.

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt worden. 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.

Unsere Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei der Barbara-Künkelin-Halle wurden die eigenen Verwaltungsleistungen aktiviert. Ansonsten wurden Verwaltungskosten nicht aktiviert.

Fremdkapitalzinsen wurden bei dem Bruchteileigentum Postarkaden aktiviert. Bei den anderen Objekten erfolgt keine Aktivierung.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen wurden bei den Wohngebäuden zum 01.01.1991 von einer bisherigen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auf 50 Jahre Restnutzungsdauer begrenzt. Die ab 1991 neu errichteten Wohngebäude und die Untere Uferstraße 37 werden linear mit 2 %, die ab 2013 neu errichteten Wohngebäude linear mit 1,25 % abgeschrieben und die Carl-Zeiss-Straße 51/1 wird mit 4 % abgeschrieben.

Die Abschreibung der 2008 erworbenen Wohnung Erlenstraße 11 erfolgt auf eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren. Grundstücks- und Gebäudekosten der im Erbbaurecht befindlichen Grundstücke werden linear auf die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.

Die Abschreibung der Gebäude bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten erfolgt entsprechend § 7 Abs. 4 EStG mit 2,0 % bzw. 2,5 % p. a.

Die Barbara-Künkelin-Halle (BKH) und das Restaurant Courage werden linear über eine Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben.

Technische Anlagen werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear über 10 Jahre abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter mit Nettoanschaffungskosten von € 250,00 bis € 1.000,00 werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Im Falle dauernder Wertminderungen wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

Bauvorbereitungskosten: € 57.419,00 (Vorjahr € 116.663,18).

Umlaufvermögen

Das Vorratsvermögen wird zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips angesetzt.

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens, die Bauvorbereitungskosten, die unfertigen sowie fertigen Bauten wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Angesetzt wurden die in Rechnung gestellten Fremdkosten.

Auf Grundstücke mit unfertigen Bauten wurde eine Wertberichtigung von € 436.000,00 (Vj: € 0,00) auf den niedrigeren beizumessenden Teilwert vorgenommen.

Die Forderungen aus Vermietung sind zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die übrigen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Rückstellungen

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

Die Rückstellung für Gewährleistungen wurde pauschal mit 0,5 % der garantiebehafteten Umsätze gebildet. Nicht verwendete Gewährleistungsrückstellungen werden nach Ablauf des Garantiezeitraumes von 5 Jahren aufgelöst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist als Anlage zum Anhang gesondert dargestellt und integraler Bestandteil dieses Anhangs.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 588.759,94 (Vorjahr € 551.893,14) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Von den Forderungen haben sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von € 568.177,21 (Vorjahr € 475.604,96) eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin beruhen wie im Vorjahr auf dem laufenden Verrechnungsverkehr, insbesondere im Rahmen des Betriebs der Barbara-Künkelin-Halle (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen).

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Jahresabschluss und Prüfung (extern)	€	32.772,90
für Gewährleistung	€	75.357,00
für noch anfallende Kosten nicht realisierter Objekte	€	35.000,00
für Urlaub / Gratifikation	€	43.209,00
Verwaltungskosten (Bilanzierung, Archivierung und Abrechnungen)	€	75.180,00
für unterlassene Instandhaltungen < 3 Monate	€	60.000,00

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betreffen Steuern € 28.698,52 (Vorjahr € 7.566,82) und die soziale Sicherheit € 0,00 (Vorjahr € 0,00).

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen wie im Vorjahr in voller Höhe Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin.

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

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	**Insgesamt**	**Davon**				
		Restlaufzeit			**gesichert**	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.822.727,62 (26.723.149,39)	1.125.350,33 (1.126.603,24)	4.529.746,14 (3.950.450,39)	23.167.631,15 (21.646.095,76)	28.822.680,74 (26.524.593,48)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.606.600,13 (5.961.311,29)	5.558,56 (5.383,94)	259.090,59 (18.972,62)	7.341.950,98 (5.936.954,73)	7.606.600,13 (5.961.311,29)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	785.862,91 (6.079.890,26)	785.862,91 * (6.079.890,26)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	692.346,81 (549.021,44)	21.241,33 (7.626,17)		671.105,48 (541.395,27)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	445.361,27 (435.053,65)	419.561,27 (409.253,65)	25.800,00 (25.800,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	28.800,78 (38.365,26)	28.800,78 (38.365,26)				
Gesamtbetrag	38.381.699,52 (39.786.791,29)	2.386.375,18 (7.667.122,52)	4.814.636,73 (3.995.223,01)	31.180.687,61 (28.124.445,76)	36.429.280,87 (32.485.904,77)	GPR GPR
GPR = Grundpfandrecht *) steht zur Verrechnung an						

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 17.522,73 (Vorjahr € 13.633,35), Erträge aus Anlagenabgang in Höhe von € 366.786,87 (Vorjahr € 441.977,10) und Erträge aus Ausbuchung / Schlussabrechnung in Höhe von € 158.246,94 (Vorjahr € 0,00) ausgewiesen.

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 57.419,00 (Vorjahr € 116.663,18).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von € 147,00 (Vorjahr € 69,00).

Es ergaben sich folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung: Der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Verlustausgleich der Gesellschafterin für den Betrieb der Barbara-Künkelin-Halle (BKH) von € 755.094,36 (Vorjahr € 553.460,00) sowie die Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen von € 366.786,87 (Vorjahr € 441.977,10).

3. Segmentierung der GuV

Nachfolgend werden die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung segmentiert dargestellt, so dass zum einen das Ergebnis der Stadtbau ohne Barbara-Künkelin-Halle sowie das allein auf die BKH entfallende Ergebnis ersichtlich wird.

GuV-Position	GuV Gesamt	GuV Stadtbau	GuV BKH
	€	€	€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	4.837.308,17	4.732.753,64	104.554,53
Übrige Umsatzerlöse	8.907.174,61	8.673.432,85	233.741,76
Bestandsveränderungen	-5.158.795,42	-5.158.795,42	0,00
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	666.975,39	657.875,58	9.099,81
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	2.090.430,85	1.784.466,60	305.964,25
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.252.582,71	2.252.582,71	0,00
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	118.071,93	-26.028,75	144.100,68
Personalaufwand	1.337.131,42	987.379,41	349.752,01
Abschreibungen	1.300.614,28	1.115.227,12	185.387,16
Sonstiger betrieblicher Aufwand	762.535,81	538.252,02	224.283,79
Erträge Zinsen und Finanzanlagen	6.005,38	6.005,38	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	340.422,16	282.135,48	58.286,68
Steuern vom Einkommen und Ertrag	25,87	25,87	0,00
Sonstige Steuern	92.766,23	72.663,17	20.103,06
Segmentierter Jahresüberschuss 2022 *)	**964.086,87**	**1.904.568,40**	**-940.481,53**
Verlustausgleich BKH	755.094,36	0,00	755.094,36
Jahresüberschuss nach Verlustausgleich	**1.719.181,23**	**1.904.568,40**	**-185.387,17**

*) Da die Abschreibung der Barbara-Künkelin-Halle nicht der laufenden Verlustausgleichsverpflichtung unterliegt, mindert sich in Höhe dieser Abschreibung zwar das laufende Ergebnis der Stadtbau, eine Auswirkung auf die Liquidität der Stadtbau ergibt sich hierdurch allerdings nicht.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 1.045.000,00 (davon gegen verbundene Unternehmen: € 0,00).

Die Bestellung von Sicherheiten beruht auf der Belastung unserer Grundstücke mit Grundschulden zugunsten von Erwerbern der Baumaßnahmen in Schorndorf, Untere Uferstraße 3, Richterweg und Weilerstraße 34. Das Risiko einer Inanspruchnahme ist gering, da die Kaufpreise vereinnahmt wurden.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

		31.12.2022	31.12.2021
Aus laufenden Bauvorhaben im Anlagevermögen	T€	4.450,00	2.878,00
Aus laufenden Bauvorhaben im Umlaufvermögen	T€	850,00	1.826,00
Aus Leasingverhältnissen jährlich	T€	8,00	10,10
Aus jährlich anfallenden Erbbauzins	T€	173,50	137,50

An folgenden Unternehmen ist unser Unternehmen zu jeweils 20,00 % (Vorjahr: 14,28 %) beteiligt:

Kommanditist der RMHS GmbH & Co. KG, Festkapitalanteil	€	91.000,00
Gesellschafter der RMHV GmbH, Anteil am Stammkapital	€	7.000,00

3. Finanzinstrumente

Zinsswap-Vereinbarungen

Als derivatives Finanzinstrument werden Zinsswaps ausschließlich für das Projekt Karlstraße 3 in Schorndorf zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos eingesetzt. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos von variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die am Bilanzstichtag mit T€ 2.033 valutieren, wurde ein Zinsswap (Tausch 3-Monats-Euribor in feste Verzinsung) mit gleichem Bezugsbetrag und Laufzeit bis 2045 abgeschlossen.

Der Zinsswap hat am Bilanzstichtag einen Marktwert von T€ -517,9. Aufgrund der Bildung einer Bewertungseinheit in Form eines Micro-Hedges erfolgt keine Rückstellungsbildung (Bilanzierung unter Anwendung der Einfrierungsmethode). Die Effektivität der Sicherungsstrategie wird anhand der Critical Terms Match-Methode sichergestellt. Bei dem eingesetzten Micro-Hedge stimmen Grund- und Sicherungsgeschäft des abgesicherten Teils hinsichtlich des Nominalbetrags und zugrundeliegenden Risikos überein und reagieren jeweils gegensätzlich auf Marktpreisänderungen.

Das Nominalvolumen ist die Summe aller Kauf- und Verkaufsbeträge derivativer Finanzgeschäfte. Die Marktwerte ergeben sich aus der Bewertung der ausstehenden Positionen zu Marktpreisen. Die Bewertung des Zinsswaps erfolgt auf Grundlage des mark-to-market-Verfahrens. Negative Marktwerte stehen für Verluste.

4. Latente Steuern

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

Aktive Steuerlatenzen

Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden. Aus dieser Abweichung resultieren auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge. Von dem Aktivierungswahlrecht für aktive latente Steuern wird kein Gebrauch gemacht.

5. Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben dem Geschäftsführer:

5.1 Kernbereiche der Stadtbau

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte*
Kaufmännische Mitarbeiter	5	6

Außerdem wurden drei Mitarbeiter geringfügig beschäftigt und es bestand in einem Verbund ein Ausbildungsverhältnis.

* Stundenkontingent der Teilzeitbeschäftigten beträgt durchschnittlich 63,30 %.

5.2 Betrieb der Barbara-Künkelin-Halle und des Parkhauses Künkelin

Neben dem Hallenmanager der Barbara-Künkelin-Halle wurden beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte*
Kaufmännische Mitarbeiter	1	0
Technische Mitarbeiter	3	0
	4	0

Außerdem wurde ein Auszubildender und durchschnittlich insgesamt 12 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt.

5.3 Facility-Management (Gottlieb-Daimler-Geburtshaus)

Es wurden insgesamt 5 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt.

6. Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung:

Martin Schmidt	Dipl.-Ing. Architekt	Geschäftsführer

7. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bernd Hornikel	Oberbürgermeister	Aufsichtsratsvorsitzender
Heidi Rapp	Dipl.-Kauffrau (FH)	stv. Aufsichtsratsvorsitzende
Manfred Bantel	Dipl.-Kaufmann, Geschäftsführer	
Sabine Brennenstuhl	Richterin	
Thorsten Englert	Erster Bürgermeister	
Gabriele Koch	Dipl.-Verw.-wirtin (FH)	
Andreas Schneider	Schulsozialarbeiter (bis zum 20. April 2023)	
Dr. Simone Höfer	Richterin (ab dem 20. April 2023)	

Die Bezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022 betragen inklusive variabler Bezüge in Form von Sonderzahlungen € 16.043,63.

E. Weitere Angaben

1. Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr 2022 beträgt das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen € 11.300,00 (Vorjahr € 9.975,00).

2. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Es sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung bekannt.

3. Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss werden 178.200,15 EUR an die Gesellschafterin Stadt Schorndorf ausgeschüttet. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Restbetrag des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 1.540.981,08 EUR in die Position „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Schorndorf, den 22. Juni 2023

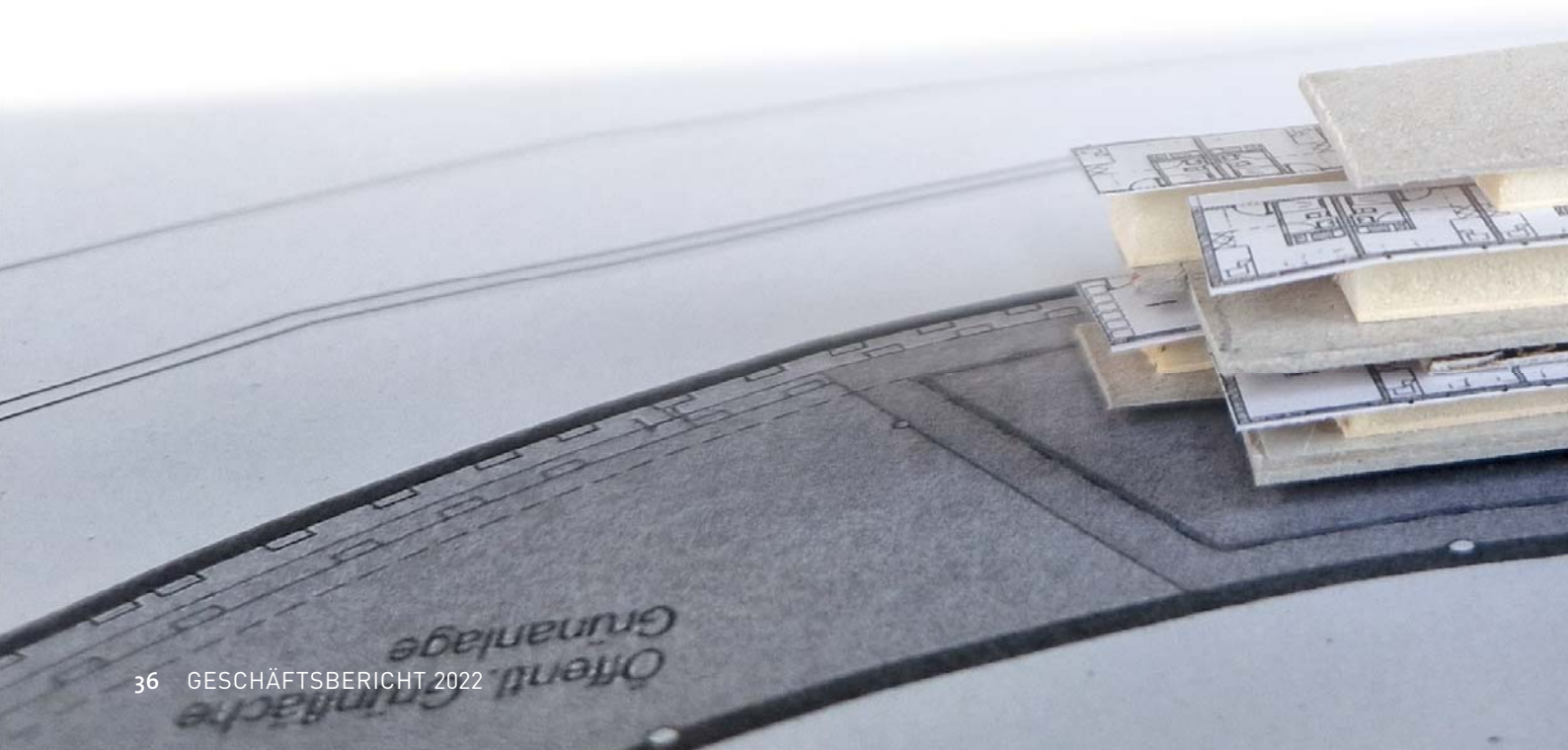
Dipl.-Ing. Architekt

Martin Schmidt

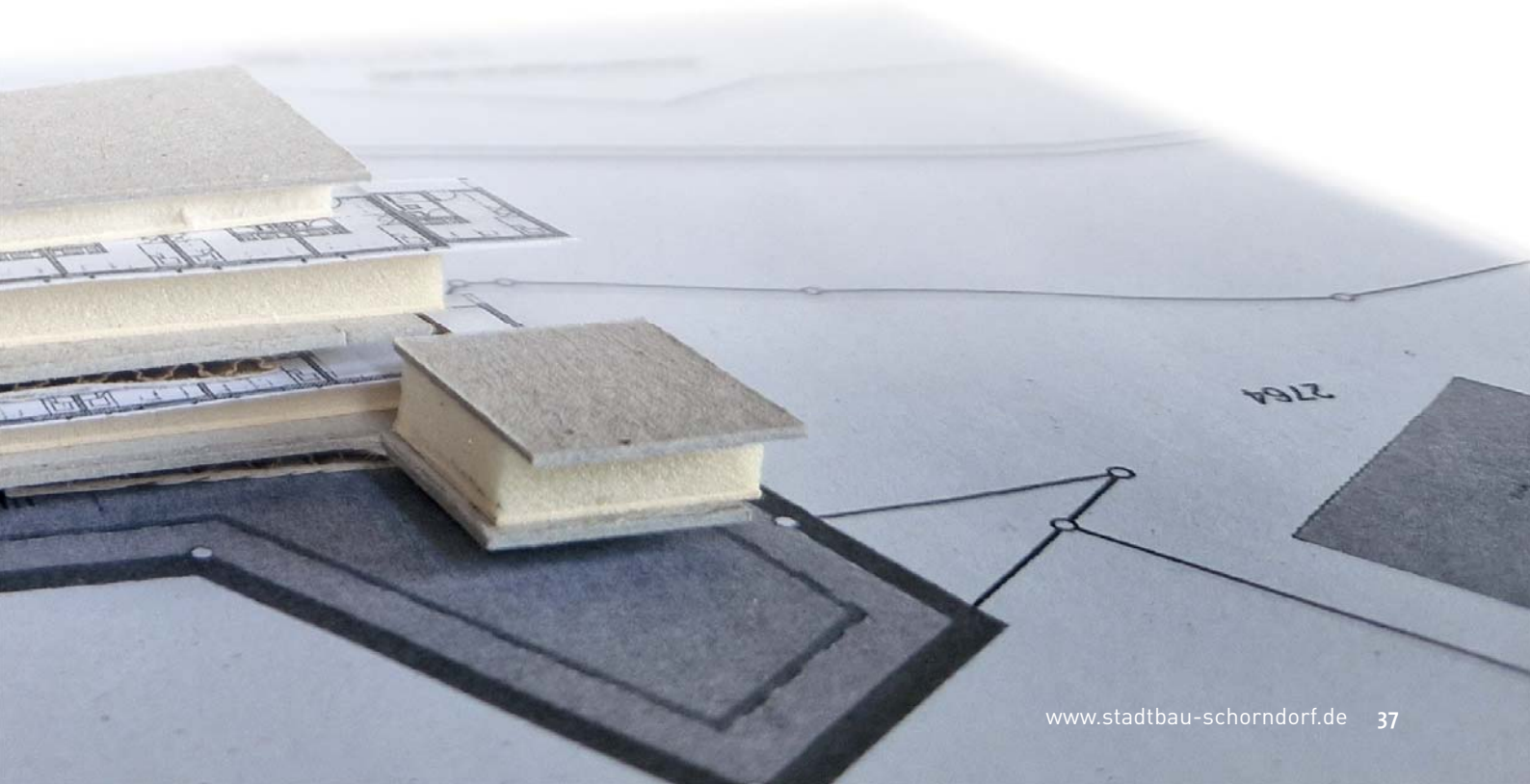
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

		Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten
		01.01.2022				31.12.2022
		€	€	€	€	€
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**	39.017,18	2.614,92	0,00	0,00	41.632,10
II.	**Sachanlagen**					
1.	Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	41.711.055,94	1.013.416,98	0,00	12.197.085,85	54.921.558,77
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.341.438,89	0,00	285.104,50	0,00	17.056.334,39
3.	Grundstücke ohne Bauten	506.456,42	0,00	0,00	-338.755,87	167.700,55
4.	Technische Anlagen und Maschinen	76.102,66	0,00	0,00	0,00	76.102,66
5.	Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	626.973,69	32.614,79	0,00	0,00	659.588,48
6.	Anlagen im Bau	9.122.230,11	2.878.958,95	0,00	11.314.860,47	686.328,59
7.	Bauvorbereitungskosten	662.700,73	304.130,25	0,00	-413.494,36	553.336,62
8.	Geleistete Anzahlungen	28.000,00	0,00	0,00	-28.000,00	0,00
		70.074.958,44	4.229.120,97	285.104,50	101.975,15	74.120.950,06
III.	**Finanzanlagen**	110.500,00	31.271,71	0,00	28.000,00	169.771,71
	Anlagevermögen insgesamt	**70.224.475,62**	**4.263.007,60**	**285.104,50**	**129.975,15**	**74.332.353,87**



Abschreibungen (kumulierte)	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am	Buchwert zum
01.01.2022				**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**
€	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**
23.958,63	4.370,61	0,00	0,00	28.329,24	15.058,55	13.302,86
14.967.096,37	766.260,22	0,00	109.022,99	15.842.379,58	26.743.959,57	39.079.179,19
6.847.921,20	402.073,56	100.073,32	0,00	7.149.921,44	10.493.517,69	9.906.412,95
15.631,75	0,00	0,00	0,00	15.631,75	490.824,67	152.068,80
37.673,60	7.551,84	0,00	0,00	45.225,44	38.429,06	30.877,22
281.661,88	62.939,05	0,00	0,00	344.600,93	345.311,81	314.987,55
0,00	0,00	0,00	60.000,00	60.000,00	9.122.230,11	626.328,59
259.808,42	57.419,00	0,00	-100.333,88	216.893,54	402.892,31	336.443,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.000,00	0,00
22.409.793,22	1.296.243,67	100.073,32	68.689,11	23.674.652,68	47.665.165,22	50.446.297,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	110.500,00	169.771,71
22.433.751,85	**1.300.614,28**	**100.073,32**	**68.689,11**	**23.702.981,92**	**47.790.723,77**	**50.629.371,95**



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 STADTBAU GMBH SCHORNDORF

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Der wesentliche Auftrag der Stadtbau GmbH Schorndorf ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung eine sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur sowie der Wirtschaftsförderung zu unterstützen und städtebauliche Siedlungs- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben ist die Gesellschaft in den folgenden Geschäftsbereichen tätig:
- Mietwohnungsverwaltung
- Wohnungsverwaltung nach WEG
- Bauträgertätigkeit und Verkauf
- Projektentwicklung
- Facility Management
- Wohnen auf Zeit
- Andere Geschäftsbereiche wie der Betrieb der Barbara-Künkelin-Halle, Betrieb der Parkhäuser, Personaldienstleistungen für Dritte

Alleinige Gesellschafterin der Stadtbau GmbH Schorndorf ist die Stadt Schorndorf.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2022
Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen. Der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9. Im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel, bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung, mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 %. Für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rund 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

II. Geschäftsverlauf

1. Allgemein

Im Berichtsjahr konnte die Stadtbau GmbH Schorndorf ihre Geschäftsfelder weiter ausbauen. Es wurden neue Projekte auf den Weg gebracht und laufende Projekte fortgeführt. Die Bilanzsumme hat sich nur geringfügig von 59.555 TEUR auf 59.601 TEUR erhöht. Die Investitionen im Anlagevermögen hatten aufgrund der Bilanzverkürzung durch den Abschluss von zwei Bauträgerprojekten keine Auswirkungen.

Die Nachfrage im Bauträgergeschäft ist im 2. Halbjahr drastisch abgefallen. Die zunehmend schlechten Finanzierungsbedingungen und gestiegenen Baukosten sind hierfür die Ursachen. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung sind aufgrund von fertiggestellten Bestandsobjekten angestiegen.

Im Jahr 2022 wurde ein Betrag von 4,3 Mio. EUR in das Anlagevermögen investiert. Durch die Fertigstellung der 39 geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen im Wieslaufweg 8 und weiteren acht teils geförderten Mietwohnungen in der Carl-Zeiss-Straße 51/1 im Schorndorfer Teilort Weiler, hat sich der Wohnungsbestand um 47 Wohneinheiten erhöht. Neu hinzugekommen ist auch ein Kindergarten im Wieslaufweg 8.

Das im Jahr 2021 begonnene Bauträgerobjekt Richterweg mit neun Eigentumswohnungen und vier Reihenhäusern wurde Mitte des Jahres abgeschlossen. Alle Wohnungen wurden an die Eigentümer übergeben, ebenso zwei Reihenhäuser (Richterweg 4/1 und 6). Zwei der Reihenhäuser (Richterweg 4 und 6/1) wurden bereits Ende 2021 von den Erwerbern bezogen. Das Bauträgerprojekt mit acht Wohnungen in der Weilerstraße 34 wurde ebenso im Sommer 2022 fertiggestellt und im Anschluss an die Käufer übergeben.

Das Jahresergebnis mit 1.719.181 EUR hat das Vorjahresergebnis ein weiteres Mal übertroffen. Der Hauptfaktor für das erfolgreiche Jahresergebnis sind die Erlöse aus dem Bauträgergeschäft. Weiter wurden Verkäufe im Streubesitz des Anlagevermögens getätigt und damit stille Reserven realisiert.

2. Entwicklung in den einzelnen Geschäftsfeldern

a) Mietwohnungsverwaltung

Das Investitionsprogramm für den Neubau von Mietwohnungen wurde auch im Berichtsjahr fortgeschrieben.

Zum 31.12.2022 hat die Stadtbau 566 (Vorjahr 519) eigene Mietwohnungen im Bestand sowie ein Wohnheim im Hammerschlag. Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 47 Einheiten erhöht. Dies resultiert zum einen aus der Fertigstellung des Projektes im Wieslaufweg 8 mit 39 Mietwohnungen. Zum anderen wurden die auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadtbau GmbH Schorndorf und der Wohnbau Schorndorf GmbH realisierten acht Mietwohnungen in der Carl-Zeiss-Straße 51/1 ebenfalls in den Wohnungsbestand übernommen. Diese haben im Rahmen des Schorndorfer Wohnraumversorgungskonzepts im Durchschnitt eine reduzierte Miete gegenüber dem Mietspiegel. Insgesamt bedeutet dies eine Steigerung des Wohnungsbestands um 9 % gegenüber dem Vorjahr. Neu im Bestand ist auch ein Kindergarten im Wieslaufweg 8.

Mit dem Bau von weiteren zehn geförderten und drei freifinanzierten Mietwohnungen sowie einem Kindergarten in der Hegelstraße 4 wurde im IV. Quartal 2022 begonnen. Für das Quartiershaus Künkelinstraße 34 musste die ursprüngliche Planung überarbeitet werden, um das Projekt wirtschaftlich realisieren zu können. Die Vergabe der Wohnrechte wird nach Vergabe der Bauleistungen dadurch erst 2024 erfolgen können.

Im Geschäftsjahr sind Instandhaltungskosten in Höhe von insgesamt 801 TEUR angefallen (Vorjahr 580 TEUR), davon entfallen 107 TEUR auf die Barbara-Künkelin-Halle. Neben den üblichen Instandhaltungsmaßnahmen wurden für die Sanierung des denkmalgeschützten Wohngebäudes Feuerseestraße 1 139 TEUR aufgewendet. Weitere 131 TEUR wurden in 2022 für die Fassadensanierung in der Lederstraße 16 investiert.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsplan wurde mit einem jährlichen Budget von 500 TEUR eingehalten, sofern man die Sonderthemen außen vorlässt.

Mietausfälle werden im Vorfeld durch ein frühzeitiges Mahnwesen und einen aktiven Kontakt zu den Mietern weitgehend begrenzt.

Die Erlösschmälerungen in Höhe von 219 TEUR (Vorjahr 46 TEUR) ergeben sich größtenteils aus den fertiggestellten Neubauten. Der Zeitraum zwischen Übergabe und Erstvermietung führt bei den einzelnen Wohnungen zu einer Erlösschmälerung. Ansonsten sind keine nennenswerten Mietausfälle im Wohnungsbestand entstanden.

Die gewerbliche Vermietung wird zunehmend schwieriger und die Leerstandszeit bis zu einer Neuvermietung verlängert sich.

Im Parkhaus Künkelin sind die Einnahmen mit 110 TEUR (Vorjahr 86 TEUR) wieder etwas angestiegen.

Im Berichtsjahr gab es 24 Mieterwechsel, was einer niedrigen Fluktuationsrate von 4,4 % (Vorjahr 5,6 %) entspricht. Auch die Leerstandsquote ist im Jahr 2022 wie in den Vorjahren äußerst gering, sofern man die Leerstände der Neubauten bis zur Erstvermietung außen vor lässt. Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter beträgt im bisherigen freifinanzierten Bestand im Geschäftsjahr 7,49 EUR. Die höhere Durchschnittsmiete für die öffentlich geförderten Wohnungen in Höhe von 7,54 EUR lässt sich durch den nun hohen Anteil von Neubauwohnungen erklären.

b) Wohnungseigentumsverwaltung

Die Stadtbau hat im Berichtsjahr 695 Wohneinheiten in der Verwaltung. Mit der Fertigstellung der Projekte Richterweg 2 und Weilerstraße 34 sowie die Übernahme von 12 Neubauwohnungen in der Carl-Zeiss-Straße 53 + 53/1 sind 29 Einheiten gegenüber dem Vorjahr hinzugekommen. Durch den Rückgang des Bauträgergeschäfts wird sich die Anzahl der verwalteten Wohnungen in den nächsten Jahren nicht wesentlich verändern.

Die Wirtschaftspläne und die Verwalterabrechnungen wurden ordnungsgemäß erstellt, Eigentümerversammlungen konnten wieder uneingeschränkt stattfinden. Der Betrieb und die WEG-Verwaltung der Tiefgaragenstellplätze im Parkhaus Künkelin werden weiterhin von der Stadtbau gemanagt.

c) Bauträgertätigkeit

Das Mehrfamilienwohngebäude mit neun Wohnungen im Richterweg 2 und zwei Reihenhäuser im Richterweg 4/1 und 6 sowie die fünf Eigentumswohnungen in der Weilerstraße 34 wurden im I. bzw. II. Quartal fertiggestellt und die Wohnungen an die Erwerber übergeben. Alle Wohnungen und Häuser sind verkauft. Ebenso wurden die drei Wohnungen im Rahmen des Bauherrengemeinschaftsvertrages an die Rudolf und Anna Bühler-Stiftung übergeben.

Ende des Berichtsjahres wurde im Gemeinderat der Stadt Schorndorf das Bebauungsplanverfahren für das Projekt Lutherstraße 9 mit 16 seniorengerechten Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Das Baugesuch wird derzeit vorbereitet. Aufgrund der sehr guten Lage wird der Verkauf trotz erschwerter Rahmenbedingungen in einem annehmbaren Zeitraum möglich sein.

Baubeginn für ein weiteres seniorengerechtes Bauträgerobjekt war im Sommer des Berichtsjahres im Schorndorfer Teilort Schornbach im Auerbachweg 16. Nachdem die Nachfrage nach diesen Eigentumswohnungen nach Baubeginn sehr verhalten war, wurde die Vermarktung dieses Objektes aufgrund der sich erheblich verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zunächst nicht weiterverfolgt. Das Gebäude wird aller Voraussicht nach Fertigstellung in den Bestand übernommen.

d) Baubetreuung

Der Neubau / Umbau des historischen Gebäudes in der Archivstraße 4 zur neuen Stadtbücherei wird von der Gesellschaft im Rahmen einer Baubetreuung für die Stadt Schorndorf begleitet. Ziel ist die Erstellung und Übergabe eines schlüsselfertigen Gebäudes im Jahr 2025.

Die Stadtbau hat auch die städtebauliche Entwicklung und den Wettbewerb des IBA-Projektes „Quartier der Generationen" betreut.

Außerdem wurde für das Projekt „Anschlussunterbringung Geflüchteter" im Schornbacher Weg die Projektbegleitung für die Stadt Schorndorf übernommen.

e) Wohnen auf Zeit

Die Apartments konnten wieder sehr gut vermietet werden, sowohl für kurzfristige als auch für längere Buchungszeiträume. Die Umsatzerlöse von 166 TEUR haben die Erwartungen im Berichtsjahr, das zu Beginn noch von Corona-Maßnahmen geprägt war, übertroffen.

f) Weitere Geschäftsbereiche

Grundstücksgemeinschaft

Die Wohnungen im Grasiger Weg 6 + 8 dienen nach wie vor der Unterbringung von minderjährigen Flüchtlingen. Das Gebäude Karlstraße 3 war im Berichtsjahr voll vermietet. Für die Grundstücksgemeinschaft wurde der Abschluss von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG geprüft. Das Prüfungsergebnis liegt vor. Der Altbau Göppinger Straße 3 – 7 wurde im März des Berichtsjahres an die Grundstücksgemeinschaft übergeben. Geplant ist die Sanierung des Gebäudes und der Umbau in eine Flüchtlingsunterkunft, die im Anschluss an den Landkreis vermietet wird. Die Stadtbau hat die Verantwortung für die Projektbegleitung innerhalb der Grundstücksgemeinschaft übernommen.

Barbara-Künkelin-Halle

Die Zahl der Vermietungen und Eigenveranstaltungen war auch 2022 nicht befriedigend. Ein Teil der Mitarbeiter der Barbara-Künkelin-Halle waren zu Jahresanfang in Kurzarbeit. Die Veranstaltungen wurden sehr verhalten besucht und die Vermietungssituation war aufgrund der wirtschaftlichen Lage nicht so positiv wie erwartet. Neben den erforderlichen Brandschutzmaßnahmen wurden größere Reparaturen durchgeführt. Unerwartet musste außerdem Technisches Equipment ersetzt werden, das im Zuge der Digitalisierung der Veranstaltungstechnik aufgerüstet wurde. Dies alles führte zu einem Fehlbetrag von 169 TEUR über dem des Wirtschaftsplans der Barbara-Künkelin-Halle.

Personaldienstleistungen

Im Rahmen des Facility Managements betreut die Stadtbau das Gottlieb-Daimler-Geburtshaus. Die Aufsichtskräfte sind bei der Stadtbau angestellt und werden hier personell betreut.

Unternehmensbeteiligung

Nach dem Ausscheiden von zwei Gesellschaften zum 31.12.2021 wurden die Geschäftsanteile von den verbleibenden fünf Gesellschaftern übernommen. Die Stadtbau ist nun zu 1/5 Mitgesellschafterin der RMHS (Rems-Murr-Hausservice GmbH & Co. KG) und RMHV (Rems-Murr-Hausservice Verwaltungsgesellschaft mbH).

Die RMHS erbringt für die Gesellschafter wesentliche Dienstleistungen wie Hausmeisterdienste, Winterdienst und Reinigungsarbeiten. Weitere Dienstleistungen wie die Bündelung der Ausbildung für Kaufleute der Immobilienwirtschaft sowie des Einkaufs von spezifischen, immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen gehört ebenso zu ihren Aufgaben. Die Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann wird über eine gemeinsame Ausbildungsplattform der fünf beteiligten Wohnungsunternehmen angeboten. In der Regel hat die Stadtbau pro Berichtsjahr eine/n Auszubildende/n.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss beträgt in diesem Jahr 1.719 TEUR (Vorjahr 1.418 TEUR) und liegt damit wiederum über dem jeweiligen Vorjahresergebnis sowie über dem prognostizierten Ergebnis der Erfolgsplanung.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind 2022 um 436 TEUR angestiegen. Diese Erhöhung resultiert vornehmlich aus den Mieterlösen der hinzugekommenen Bestandsgebäude Bismarckstraße 18 + 18/1, Carl-Zeiss-Straße 51/1 und Wieslaufweg 8. Auch konnten die Umsatzerlöse des Geschäftsfeldes „Wohnen auf Zeit" in der Unteren Uferstraße 37 um 54 TEUR gesteigert werden. Weiterhin auf einem niedrigen Niveau bleiben die Mieteinnahmen aus der Barbara-Künkelin-Halle.

Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft wurden generiert aus dem Verkauf der zwei Reihenhäuser und der neun Wohnungen im Richterweg sowie der fünf Wohnungen in der Weilerstraße 34. Diese beiden Projekte haben im Wesentlichen zu dem sehr guten Jahresergebnis beigetragen.

Im Geschäftsbereich der Betreuungstätigkeit wurden Erlöse im Bereich der Baubetreuung von 132 TEUR (Vorjahr 19 TEUR) erzielt. Diese Schlussrechnung betrifft die Baubetreuung des Neubaus für die Stadtwerke Schorndorf GmbH. Die Umsatzerlöse aus der Wohnungseigentumsverwaltung konnten um 15 % auf 168 TEUR gesteigert werden, was zum einen aus der Erhöhung der Verwaltergebühren und zum anderen aus den fertiggestellten Projekten aus dem Bauträgergeschäft resultiert. Im Bereich des Facility Managements konnte eine leichte Steigerung auf 103 TEUR (Vorjahr 94 TEUR) erzielt werden.

Die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen von Veranstaltungen der Barbara-Künkelin-Halle konnten gegenüber dem Vorjahr von 163 TEUR auf 235 TEUR erhöht werden, was unter anderem auf die Vorsteuererstattung aus den erhöhten Kosten zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1.422 TEUR (Vorjahr 1.065 TEUR) sind aufgrund eines Verkaufs zweier Gewerbeeinheiten aus dem Anlagevermögen immer noch auf einem sehr hohen Niveau. Auch die Verlustübernahme der Barbara-Künkelin-Halle in Höhe von 755 TEUR (Vorjahr 553 TEUR) wird in diesem Posten verbucht.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr von 1.873 TEUR auf 2.090 TEUR angestiegen. Neben den größtenteils umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten umfasst dieser Posten auch Instandhaltungsaufwendungen für den eigenen Wohnungsbestand. Diese betragen im Geschäftsjahr insgesamt 801 TEUR (Vorjahr 580 TEUR). Darin enthalten sind Instandhaltungskosten für die Barbara-Künkelin-Halle in Höhe von 107 TEUR. Außer den üblichen Instandhaltungsmaßnahmen beinhaltet der Gesamtbetrag die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Feuerseestraße 1 sowie die Fassadensanierung Lederstraße 18.

Die Zinsaufwendungen sind trotz Neuvalutierungen nur um 19 TEUR angestiegen.

Die planmäßige Abschreibung auf Grundstücke und Gebäude hat sich auf 1.168 TEUR (Vorjahr 1.008 TEUR) durch die Fertigstellung der Neubauprojekte im Anlagevermögen entsprechend erhöht. Hinzu kommt eine Sonderabschreibung von Bauvorbereitungskosten für den Schornbacher Weg, nachdem zugunsten einer Flüchtlingsunterkunft die bisherige Planung nicht weiterverfolgt wird.

Wie schon in den Vorjahren wird die Ertragssituation des Unternehmens durch die Abschreibung in Höhe von 185 TEUR für die Barbara-Künkelin-Halle deutlich vermindert, da diesen Abschreibungen keine direkten Erträge gegenüberstehen.

Die Ertragslage der Gesellschaft beinhaltet außerdem einen Überschuss aus der Grundstücksgemeinschaft mit 119 TEUR (Vorjahr 156 TEUR).

Das geplante Ergebnis von 1.294 TEUR wurde weit übertroffen, da vor allem die sonstigen betrieblichen Erträge aus dem Verkauf des Anlagevermögens in Höhe von 367 TEUR zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwarten waren. Gegenüber den Planzahlen gab es unter anderem folgende Abweichungen: Im Bereich des Bauträgergeschäfts konnten beide Projekte unterhalb des vorgesehenen Kostenrahmens abgeschlossen werden. Entgegen den Planzahlen sind im Geschäftsjahr Erlöse aus Baubetreuung zu verzeichnen.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet und als positiv zu bewerten.

2. Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 4.197 TEUR (Vorjahr 3.812 TEUR). In Folge haben die flüssigen Mittel in Höhe von 5.859 TEUR zum Ende des Berichtsjahres zugenommen (Vorjahr 3.610 TEUR). Um das Investitionsprogramm zu bewältigen, wurden neue Darlehen in Höhe von 3.230 TEUR zur Finanzierung von Neubauvorhaben valutiert.

Den Zahlungsverpflichtungen konnte das Unternehmen jederzeit nachkommen. Es waren im Berichtszeitraum zu keinem Zeitpunkt Liquiditätsengpässe zu verzeichnen. Die Finanzlage ist als geordnet einzustufen.

3. Vermögenslage

Das Jahr 2022 war für die Gesellschaft wiederholt von hohen Investitionen geprägt. Die Bilanzsumme blieb nahezu unverändert bei 59.601 TEUR (Vorjahr 59.555 TEUR).

Aktiviert wurden Investitionen im Anlagevermögen in Höhe von 2.839 TEUR. Zum Ende des Berichtsjahres liegt das Anlagevermögen trotz eines Verkaufes im Streubesitz bei 50.629 TEUR (Vorjahr 47.791 TEUR).

Dem stehen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen von 1.301 TEUR (Vorjahr 1.195 TEUR) gegenüber. Die Anlagenintensität ist auf 84,95 % (Vorjahr 80,25 %) angestiegen.

Im Gegenzug reduzierte sich durch die Übergabe der Einheiten im Richterweg und in der Weilerstraße 34 das Umlaufvermögen im Bereich der Verkaufsgrundstücke um die Baukosten in Höhe von 5.182 TEUR für diese Projekte. Gleichzeitig sind die liquiden Mittel um 2.249 TEUR auf 5.859 TEUR angestiegen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag 20.869 TEUR (Vorjahr 19.328 TEUR), was einer Eigenkapitalquote von 35,01 % (Vorjahr 32,45 %) entspricht. Die Eigenkapitalrentabilität erhöhte sich aufgrund des deutlich über dem Plan liegenden Jahresüberschusses im Berichtsjahr auf 8,24 % (Vorjahr 7,34 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich nach planmäßiger Tilgung um 2.100 TEUR erhöht. Sie belaufen sich zum Stichtag auf 28.823 TEUR (Vorjahr 26.723 TEUR). Im Berichtsjahr wurden Darlehen in Höhe von insgesamt 3.230 TEUR zur Finanzierung von Neubauvorhaben im Rahmen des Landeswohnungsbauprogramms valutiert.

Die Vermögenslage ist als geordnet anzusehen.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens sind:

			2022	2021
Eigenkapitalquote	Eigenkapital / Bilanzsumme	%	35,0	32,5
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss / Eigenkapital	%	8,24	7,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		T €	4.197	3.812
Instandhaltung / m² / p. a.	Instandhaltungsaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche	€	18,72	19,15
Erlösschmälerungen	Erlösschmälerungen / Sollmieten	%	6,3	1,45
Fluktuationsrate	Mieterwechsel p. a. / Anzahl der Mieteinheiten	%	4,4	5,6

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Das Jahr 2022 war vor allem geprägt durch den Krieg in der Ukraine und den damit einhergehenden massiven Energiepreiserhöhungen. Eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen kam noch erschwerend hinzu. Durch Maßnahmen des Bundes, wie die Energiepreisbremse, kann zumindest in diesem Bereich für 2023 mit einer Entspannung gerechnet werden.

Die steigenden Lebenshaltungskosten, Liefer- und Materialengpässe und eine hohe Inflationsrate lässt die allgemeine Nachfrage sinken. Hohe Tarifabschlüsse sind in 2023 zu erwarten, was zum einen die Kaufkraft wieder in Schwung bringt, aber zum anderen die Endpreise für die Verbraucher wiederrum ansteigen lässt.

Das Zinsniveau zieht seit dem I. Quartal 2022 stetig an und bei der Geldpolitik zeichnet sich eine langanhaltende Wende ab. Hohe Rohstoffpreise, Materialmangel und vor allem steigende Zinsen ließen die Baubranche einbrechen.

Im Bauträgergeschäft wird ein starker Rückgang zu erwarten sein, da mit weiter anhaltend hohen Baupreisen zu rechnen ist. Hier wird sich erst mittelfristig eine Entspannung abzeichnen.

Durch die wachsende Bevölkerungszahl und weiteren Zuwanderungen wird die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin zunehmen. Auch in 2023 wird die Stadtbau Investitionen im Wohnungsbau tätigen, allerdings bedarf es einer genauen Kostenkalkulation aufgrund gestiegener Zinsen bei Finanzierungen und verschärften Anforderungen bei Förderungen.

Neben dem Neubau werden auch Modernisierungen und Instandhaltungen auf dem bisherigen Niveau kontinuierlich fortgeführt. Hierzu dient der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan als optimale Planungsgrundlage. Geplant sind Investitionen in Photovoltaikanlagen und Luftwärmepumpen für drei Bestandsgebäude, um dem Thema CO_2-Neutralität ein Stück näher zu kommen.

Die Stadtbau wird ihren Erfolgskurs fortsetzen. Die Inanspruchnahme von Förderdarlehen ermöglicht weiterhin Investitionen zu tätigen, um den Wohnungsbestand zu erhöhen.

Fachkräftemangel, hohe Rohstoffpreise, Lieferschwierigkeiten und der Rückgang im Bauträgergeschäft werden die Investitionsgeschwindigkeit etwas verlangsamen. Eine langfristige positive Ertragslage trotz steigender Investitionen ist dennoch gegeben, wenn der Eigenkapitalanteil bei Neubauprojekten weiterhin solide angesetzt wird. Sollte die Stadtbau den Investitionsaufwand nicht aus eigener Kraft bewerkstelligen können, müssen Projekte zeitlich verschoben werden. Außerdem wird, wie bereits in den Vorjahren, Streubesitz im Teileigentum veräußert, um notwendige Liquidität zu erhalten.

Bauträgermaßnahmen werden weiter umgesetzt, um auch in Zukunft erwirtschaftete Erträge für Neubaumaßnahmen oder für die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes einzusetzen. Die derzeitige Situation des Finanzmarktes und die anhaltende Baupreissteigerung wird das Nachfrageverhalten für die Eigentumsbildung sicher ändern.

Die Wohnungen für Senioren im Auerbachweg 16 im Teilort Schornbach werden aufgrund mangelnder Nachfrage voraussichtlich in den Bestand übernommen, um eine erneute Bildung von Streubesitz zu vermeiden. Daher sind für 2023 und 2024 keine Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken zu erwarten.

Folgeprojekte, wie die Lutherstraße 9, haben sich aufgrund von Verzögerungen im Genehmigungsverfahren zeitlich verschoben. Mit dem Bau der Seniorenwohnungen in der Lutherstraße 9 wird in 2024 begonnen. Aufgrund der sehr guten Lage sind die Wohnungen sicher gut zu vermarkten.

Im Bereich der Projekt- und Stadtentwicklung für die Stadt Schorndorf wird sich die Stadtbau auch in Zukunft engagieren. Es stehen noch zentrale Themen wie die Entwicklung der Stadtbücherei und eine Beteiligung bei der Internationalen Bauausstellung 2027 an.

Weiterhin ist aus dem Betrieb der Barbara-Künkelin-Halle aufgrund der vertraglichen Regelung mit der Stadt Schorndorf eine Ergebnisbelastung für die Gesellschaft in Höhe der Abschreibung nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages zu erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde im Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von 905 TEUR prognostiziert.

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

II. Risikobericht und Chancen

Nach Einschätzung des Unternehmens geht die Geschäftsführung davon aus, dass die Entwicklung des Unternehmens sowie das geschäftliche Betätigungsfeld konstant bleiben werden. Die Umsatzerlöse aus verschiedenen Geschäftsfeldern und das Wirtschaften in den letzten Jahren hat auch für Krisenzeiten eine solide Ausgangsbasis geschaffen, so dass auch in den kommenden Jahren von einer weiterhin positiven Entwicklung der Gesellschaft auszugehen ist. Im Vordergrund wird nach wie vor der gesellschaftliche Auftrag stehen, für eine breite Schicht der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu moderaten Preisen zu schaffen. Außerdem wird die Wohnraumversorgung für Senioren auch in Zukunft ein wichtiger Bestandteil im Aufgabenbereich der Stadtbau sein.

Um die Ertragskraft zu sichern, wird in den eigenen Wohnungsbestand kontinuierlich investiert. Neben energetischen Modernisierungen stehen auch barrierefreie Umbauten entsprechend der Bedürfnisse älterer Menschen im Vordergrund. Der angebotene Wohnungsmix ermöglicht es, unterschiedlichen Zielgruppen wie Familien, Studenten, Rentnern und Singles das passende Wohnkonzept anbieten zu können. Neue Wohnformen wie Service Apartments, Micro Apartments mit Gemeinschaftsflächen sowie neue Mobilitätskonzepte werden die zukünftigen Projekte beeinflussen.

Die lokalen Vermietungsrisiken werden aktuell als sehr niedrig eingestuft, da der Mietausfall durch Leerstand weit unter dem Durchschnitt anderer Wohnbaugesellschaften liegt. Dennoch muss langfristig insbesondere in der gewerblichen Vermietung mit möglichen Forderungsausfällen bzw. Leerständen gerechnet werden. Sofern sich die Möglichkeit ergibt, werden gewerbliche Einheiten im Streubesitz veräußert, um die Risiken der gewerblichen Vermietung zu reduzieren.

Durch die Energiepreisbremse in 2023 und 2024 wird das Problem der steigenden Betriebskosten abgefedert. Sollten sich die Preise nicht beruhigen, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen und daraus Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen.

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 von fossilen Energieträgern mildern.

Grundsätzlich ist die Nachfrage nach Wohneigentum bisher ungebrochen und es besteht auch in Zukunft die Chance, positive Erträge im Bauträgergeschäft zu erzielen. Die aktuelle Zinsentwicklung hat für viele Kaufinteressenten die Finanzierung einer Immobilie erschwert. Die Investitionskosten im Neubaubereich werden durch energetische, umweltschonende Anforderungen und baurechtliche Auflagen voraussichtlich weiterhin steigen. Bei der Projektabwicklung wird bei der Auswahl der ausführenden Handwerker weiterhin auf solvente und qualifizierte Betriebe gesetzt. Die Abwicklung über erfahrene Generalunternehmer bietet insbesondere bei der Kalkulation eine große Sicherheit, um auf die steigenden Baukosten zu reagieren.

Die für den Neubau und die Instandhaltungsmaßnahmen erforderlichen finanziellen Mittel sind in der Regel langfristig ausgerichtet, so dass das Zinsrisiko weitestgehend minimiert ist.

Die Liquidität des Unternehmens wird kontinuierlich überwacht und ist über die Erlöse aus den verschiedenen Geschäftsbereichen gesichert.

Das interne Risikomanagementsystem, das auf die jeweiligen Geschäftsfelder des Unternehmens ausgerichtet ist, dient der Geschäftsführung zur rechtzeitigen Erkennung von Risiken, um entsprechende Maßnahmen veranlassen zu können. Der Aufsichtsrat erhält einmal jährlich eine Übersicht über die Risikostruktur der Gesellschaft. Unter dem Begriff Risikomanagement wird eine Bewertung der Chancen und Risiken für das Unternehmen vorgenommen.

Die zukünftige Entwicklung des Kapitalmarkts hat aufgrund des Fremdfinanzierungsanteils der Stadtbau einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die Ertragslage. Die Finanzierung der Stadtbau ist in der Regel langfristig ausgerichtet, so dass die Folgen der gestiegenen Zinsen sich nicht unmittelbar auf das Betriebsergebnis der Stadtbau auswirken wird. Die Geschäftsführung verfolgt die Entwicklungen in diesem Bereich intensiv und handelt entsprechend dem Kapitalmarkt.

Nachdem die Gesellschaft mehrere Geschäftsfelder aktiv betreibt und das Kerngeschäft – die Mietwohnungsverwaltung des eigenen Bestandes – derzeit keine relevanten Risiken aufweist, geht die Geschäftsführung davon aus, dass auch in den nächsten Jahren die Vermögens- und Ertragslage sehr stabil bleibt.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen auf der Aktivseite im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel. Ausfallrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen die originären Finanzinstrumente in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Risiken ergeben sich insbesondere aus dem Zinsänderungsrisiko und dem Liquiditätsrisiko. Die Zinsänderungsrisiken werden durch die aktive Steuerung der Zinsbindungsfristen minimiert. Hinzu kommt, dass maßgebliche Anteile der Fremdmittel aus langfristigen, besonders zinsgünstigen, teilweise unverzinslichen Fördermitteln für den Mietwohnungsbau bestehen. Zur Begrenzung der Zinsänderungsrisiken aus dem Projekt Ehemaliges Postgebäude Karlstraße 3 bestehen zinsbezogene Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps ausschließlich bei diesem Objekt. Derivate für spekulative Zwecke werden nicht eingesetzt.

E. Weitere Angaben / Personal

Im Kernbereich der Stadtbau waren neben dem Geschäftsführer fünf Vollzeitbeschäftigte sowie sechs Teilzeitkräfte tätig. Ein Hausmeister als Vollzeitbeschäftigter ist in die Tätigkeit der Stadtbau als Betreiber des Parkhauses Künkelin eingebunden.

Im Rahmen des Verbundes wurde im 1. Halbjahr 2022 ein Auszubildender zum Immobilienkaufmann und im 2. Halbjahr eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau beschäftigt.

In der Barbara-Künkelin-Halle waren im Berichtsjahr neben dem Hallenmanager zwei technische Mitarbeiter und eine kaufmännische Mitarbeiterin sowie ein Auszubildender beschäftigt.

Darüber hinaus wurden für das Gottlieb-Daimler-Geburtshaus, die Barbara-Künkelin-Halle, das Parkhaus Künkelin sowie für das Gebäude „Wohnen auf Zeit“ im Durchschnitt ca. 20 geringfügig Beschäftigte (Mini- und Midijobs) als Aufsichtskräfte, Garderobieren oder Aufbauhelfer eingesetzt.

Schorndorf, den 22. Juni 2023

Stadtbau GmbH Schorndorf

Dipl.-Ing. Architekt

Martin Schmidt

Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Stadtbau GmbH Schorndorf, Schorndorf

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtbau GmbH Schorndorf, Schorndorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadtbau GmbH Schorndorf, Schorndorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Stuttgart, den 22. Juni 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Thomas Traub)	(Andreas Himmelsbach)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Stadtbau GmbH Schorndorf
Karlstraße 3
73614 Schorndorf

Tel.: 0 71 81 – 92 23 0
Fax: 0 71 81 – 92 23 29

info@stadtbau-schorndorf.de
www.stadtbau-schorndorf.de