STADTBAU SCHORNDORF

GESCHÄFTSBERICHT 2024

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, S. 10 / 11 Barbara-Künkelin-Halle, S. 13 Stadt Schorndorf, S. 14 Noldyx Design

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

Druck
Druck- und Medienzentrum
Weinstadt GmbH
71384 Weinstadt-Endersbach
www.dmz-weinstadt.de

Druckprodukt
CO_2 kompensiert
Mehr Informationen unter:
klima-druck.de/ID
ID-Nr. 25208335
VDM+

ID 25208335
klima-druck.de/ID

gedruckt auf
100 % Recyclingpapier

INHALTSVERZEICHNIS

Die Stadtbau

Zahlen und Fakten	4
Team Stadtbau	8
Team Barbara-Künkelin-Halle	11
Bericht des Aufsichtsrats	12
Bericht der Geschäftsführung	14
Mietwohnungsbestand	17
Bauträgerobjekte	20
Grundstücksgemeinschaft	21
Starkregenereignis und Hochwasser	22
Wohnen auf Zeit	23

Jahresabschluss

Aktivseite	26
Passivseite	27
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	30
Lagebericht	40
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	50

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

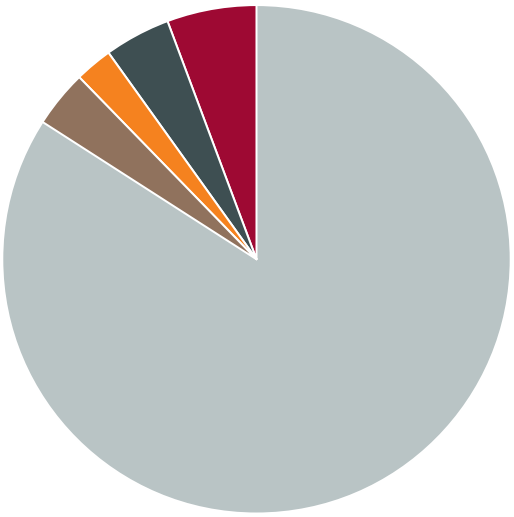
Die Aufgabenstellung ist vorrangig eine sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen und städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

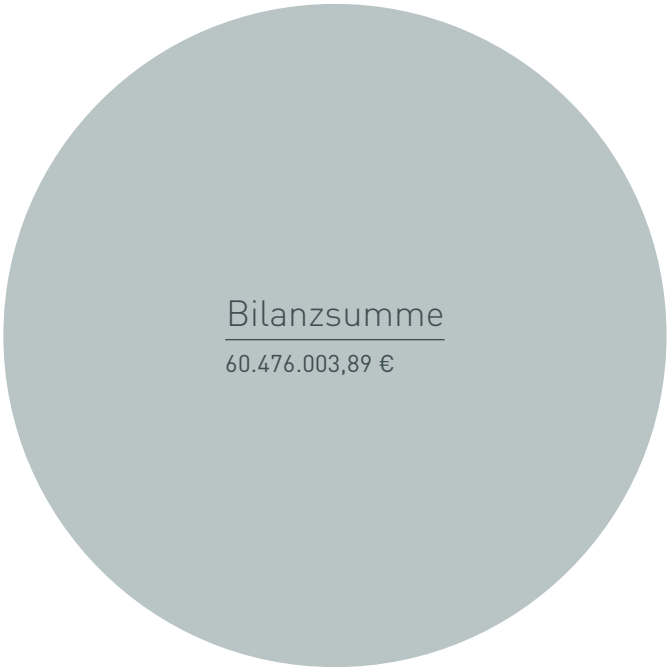
Mitgliedschaften und Beteiligungen

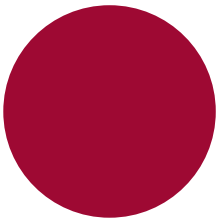
- Anteil an der Rems-Murr-Hausservice GmbH & Co. KG und Rems-Murr-Hausservice Verwaltungsgesellschaft mbH
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Vereinigung baden-württembergischer kommunaler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

Wohnungsbestand

Eigene Wohnungen	587
Schorndorf	494
Miedelsbach	21
Haubersbronn	14
Weiler	25
Schornbach	33
Eigene Gewerbeeinheiten	18
Wohnungseigentumsverwaltung	1.129







Umlaufvermögen
6.236.621,63 €

Unternehmenszahlen

Bilanzsumme		60.476.003,89 €
Eigenkapital		25.899.541,41 €
Anlagevermögen		54.239.382,26 €
Umlaufvermögen		6.236.621,63 €
Verbindlichkeiten		34.207.000,49 €

Entwicklung Bilanz und Wohnungsbestand

Bilanzsumme

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 €
2023		61.836.208 €
2024		60.476.004 €

Anzahl der Wohnungen im eigenen Bestand

			Bestand	Neu
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
2023	573		565	8
2024	587		573	14

TEAM STADTBAU

Im Kernbereich der Stadtbau wurden neben dem Geschäftsführer sechs Vollzeitbeschäftigte, sechs Teilzeitkräfte und eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau im Rahmen des Unternehmensverbundes der RMHS Rems-Murr Hausservice GmbH & Co. KG beschäftigt. Nach Abschluss ihrer Ausbildung wurde die Immobilienkauffrau als Werkstudentin der Immobilienwirtschaft übernommen.

In der Barbara-Künkelin-Halle waren im Berichtsjahr neben dem Hallenmanager vier technische Mitarbeiter, zwei kaufmännische Mitarbeiterinnen und ein Auszubildender tätig. Von den technischen Mitarbeitern war ein Mitarbeiter im Parkhaus Künkelin in Vollzeit beschäftigt.

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 21 geringfügig Beschäftigte als Aufsichtskräfte, Garderobieren, Aufbauhelfer und Reinigungskräfte eingesetzt.

Personalsituation
(inklusive Geschäftsbereich Barbara-Künkelin-Halle)

Geschäftsführer	1
Hallenmanager	1
Mitarbeiter in Vollzeit	11
Mitarbeiter in Teilzeit	7
Geringfügig Beschäftigte	21
Auszubildender	1
Werkstudentin	1

Mitarbeiter

Martin Schmidt	Geschäftsführer
Nikola Groß	Prokuristin
Volker Schwarz	Technischer Leiter
Raquel Schossler	Projektleitung
Silke Bernert	Öffentlichkeitsarbeit Verkauf
Sabine Hägele	Mietverwaltung Sekretariat
Kathrin Kern	WEG-Verwaltung
Robin Rodenwoldt	Mietverwaltung WEG-Verwaltung
Simone Schiller	Finanzbuchhaltung
Markus Tinter	WEG-Verwaltung
Dirk Winter	Mietverwaltung WEG-Verwaltung
Maxi Strohmaier	Werkstudentin
Larissa Heinrich	Elternzeit

fesselnd
provokativ
abwechslungsreich
spannend
faszinierend
amüsant
unterhaltsam
ergreifend
humorvoll
witzig
inspirierend
beeindruckend
aufregend
interessant
charmant
einnehmend

TEAM BARBARA-KÜNKELIN-HALLE

Mitarbeiter

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

Die Halle für alle

... besser könnte man das Programm der Barbara-Künkelin-Halle nicht umschreiben. Planungen von Veranstaltungen im Bereich Musik, Theater, Comedy, Lesungen und vieles mehr ermöglichen ein breitgefächertes Angebot in der Kulturszene der Halle.

Neben Dauergästen nutzen jedes Jahr auch zahlreiche Neuinteressierte die Möglichkeit, aus einem vielfältigen Veranstaltungsprogramm auszuwählen. Buchungen sind als Einzelveranstaltungen oder auch über die Nutzung des Wahlabonnements möglich.

Gerne werden die großzügigen Veranstaltungsräume auch von Schulen, Firmen, Vereinen oder Tanzschulen genutzt. Durch ein Team aus qualifizierten und beratenden Mitarbeitern ist ein unkomplizierter und strukturierter Ablauf gesichert. Aufbauhelfer und Garderobieren auf Minijobbasis unterstützen die Arbeit des Teams. Auf Wunsch bietet das Restaurant Courage einen ausgezeichneten Service und ein vielfältiges Angebot im Bereich Speisen und Getränke.

Nichts ist unmöglich – Sonderwünsche bei der Raumgestaltung werden gerne realisiert. Die Mitarbeiter sind hier stets kreativ und offen für praktikable Lösungen. Mit einer perfekten technischen Ausstattung in allen Sälen sind auch digitale Veranstaltungen problemlos umsetzbar. Schorndorfs größtes Haus im Herzen der Stadt hat viel zu bieten.

Mit Beendigung des Erbbaurechtsvertrages zum 31.12.2024 wurden ab 01.01.2025 die Barbara-Künkelin-Halle, das Restaurant Courage und das Figurentheater Phönix zur Stadt Schorndorf übergeleitet und aus dem Geschäftsbetrieb der Stadtbau GmbH Schorndorf herausgelöst.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Das Jahr 2024 war für die Stadtbau GmbH Schorndorf herausfordernd. Die unsichere gesamtwirtschaftliche Lage in Kombination mit steigenden Baukosten, hohen Zinsen und dem Starkregenereignis im Juni, stellten einen vielfach diffizilen Gesamtkontext dar. Dennoch ist es gelungen, wichtige Projekte auf den Weg zu bringen und abzuschließen. Beispielhaft genannt sei hier das Projekt Hegelstraße 4. Parallel dazu fasste der Aufsichtsrat den Beschluss, die Obdachlosenunterkunft Altlache in der Wiesenstraße 66/1 zu realisieren, deren Fertigstellung für Juni 2025 geplant ist. Weiterhin erfolgten die Baubeschlüsse für 19 Eigentumswohnungen für ältere Menschen oder Menschen mit Handicap in der Lutherstraße 9/Augustenstraße sowie für das Quartiershaus „St. Martin" in der Künkelinstraße 34.

Damit präsentiert sich die Stadtbau GmbH Schorndorf auch in unruhigen Zeiten als aktiver und resilienter Akteur bei der Verwirklichung großer Bauprojekte und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in unserer Kommune. Letzterer ist nach wie vor nicht nur in großen Ballungszentren, sondern auch in den umliegenden Mittelstädten zunehmend knapp.

Bei der Schaffung von Wohnraum ist die Stadtbau GmbH Schorndorf nach wie vor eine führende Kraft. Nachhaltiges, energieeffizientes und klimaneutrales Bauen ist dabei ein wichtiges Leitmotiv. In ihrem Bestand finden sich Wohnungen unterschiedlicher Größen und Ausstattungen. Sie verfügt über ein vielfältiges Portfolio, welches verschiedene Anforderungen bedient. Der derzeitige Wohnungsbestand zum Jahresende 2024 beträgt insgesamt 587 Wohnungen. Das Ziel ist es weiterhin, den eigenen Mietwohnungsbestand bis 2032 auf ca. 800 bis 1.000 Mietwohnungen auszubauen.

Der Aufsichtsrat der Stadtbau GmbH Schorndorf hat sich im vergangenen Jahr im Rahmen von drei ordentlichen Aufsichtsratssitzungen umfassend über die geschäftliche Entwicklung, die politische Lage und die wesentlichen Vorgänge und Veränderungen innerhalb der Gesellschaft informiert. Im Herbst fand eine zweitägige Klausurtagung statt, bei der konzeptionelle, zukunftsweisende Themen wie beispielsweise „Gebäudeklasse E" auf der Agenda standen.

Ein weiteres Thema, das der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr angegangen ist, sind die Vorbereitungen zur Nachfolge des langjährigen und verdienten Geschäftsführers Herr Schmidt. Es wird weiterhin die Aufgabe des Aufsichtsrates sein, strategisch vorzusorgen und das Unternehmen auf die Zukunft auszurichten.

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. Darüber hinaus hat sich die Geschäftsführung in turnusgemäßen Besprechungen mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates abgestimmt. Es wurden keine Ausschüsse gebildet.

Die vom Aufsichtsrat als Abschlussprüfer gewählte Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss 2024 für das Unternehmen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen geprüft. Die Prüfung führte zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Der Geschäftsführung wurde bescheinigt, dass sie ihren gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen vollständig und umfänglich nachkommt.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Jahresabschlussprüfung zum 31.12.2024 beraten. An der Beratung hat der Wirtschaftsprüfer teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Der Abschlussprüfer erklärt, dass seine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass der Wirtschaftsprüfer zu einem sachgerechten Prüfungsurteil gelangt ist. Umstände, die die Befangenheit des Wirtschaftsprüfers besorgen lassen, sind für den Aufsichtsrat nicht ersichtlich.

Nach seiner abschließenden Prüfung des Jahresabschlusses hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen und billigt den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss 2024 samt Lagebericht. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft versehenen Jahresabschluss und Lagebericht 2024 festzustellen sowie der Geschäftsführung die Entlastung zu erteilen. Von der Einstellung in oder der Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage gemäß § 16 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages hat die Geschäftsführung keinen Gebrauch gemacht.

Der Aufsichtsrat empfiehlt aus dem Jahresüberschuss 2024 für eine Auszahlung an die Gesellschafterin, Stadt Schorndorf, in Höhe von 310.000,00 EUR netto (d. h. nach Abzug aller Steuern) eine Ausschüttung von ca. 368.280,37 EUR zu verwenden und den Restbetrag in Höhe von ca. 3.681.572,26 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 Juni 2025

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Jahr der Flutkatastrophe im Rems-Murr-Kreis – neben einer fordernden wirtschaftlichen Allgemeinsituation kam eine weitere unvorhergesehene „Großbaustelle“ zum Tagesgeschäft hinzu. Menschen ohne Unterkünfte, überflutete Wohnungen, Keller und Tiefgaragen nicht nutzbar, zahlreiche zerstörte Autos – hier war Organisationstalent gefragt. Ein großer Zusammenhalt in der Bevölkerung und das unkomplizierte Miteinander von Handwerkern hat geholfen, innerhalb von 2 Monaten die zahlreichen materiellen Schäden zu beseitigen. In den Köpfen allerdings wird die Jahreszahl bleiben.

Nach einem erfolgreichen Planungsjahr 2023 ist die Stadtbau 2024 wieder in den aktiven Wohnungsbau eingestiegen und hat mit der Umsetzung planungsreifer Projekte begonnen. Umdenkprozesse und alternative Lösungen hat die Stadtbau dazu veranlasst, auf die veränderte wirtschaftliche Situation zu reagieren.

In regelmäßigen turnusmäßigen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat bei anstehenden Entscheidungen befragt und zeitliche Abläufe anstehender Projekte mit unseren langjährigen Geschäftspartnern abgestimmt.

Stabilität, Zukunftsfähigkeit, Wachstum und neue Ideen prägen das Leitbild unseres Unternehmens und ebnen den richtigen Weg zum Erfolg. Die Stärke unseres qualifizierten, stets motivierten Teams trägt wesentlich mit dazu bei, einen positiven Jahresabschluss der Stadtbau zu erzielen. Wir pflegen Gemeinschaft und ein freundliches Miteinander.

Aktuell gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiterhin schwierig. Trotz Zinsanpassungen trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Deutliche Preiserhöhungen gab es auch für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen. Auch die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden liegen höher als die allgemeine Preissteigerung. Für das kommende Jahr steht ein deutlicher Aufschwung noch aus.

Aufgrund der weiteren Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum nach wie vor hoch. Zur Erfüllung ihrer Aufgabenstellung sucht die Stadtbau dauerhaft nach neuen Standorten für den Wohnungsbau. Nachdem in den vergangenen 2 Jahren verstärkt der Mietwohnungsbau im Vordergrund stand, konnte 2024 nach schwierigen Herausforderungen wie Bauzeitverzögerungen und gestiegenen Baukosten im Bereich des Bauträgergeschäfts wieder mit der Realisierung von Eigentumswohnungen begonnen werden. Aktuell erstellt die Stadtbau in bester, zentraler Innenstadtlage 19 seniorengerechte Eigentumswohnungen in der Lutherstraße 9. Die 2- und

3-Zimmerwohnungen in unterschiedlichen Größen haben individuell gestaltete, seniorengerechte Grundrisse und befinden sich in einem modernen, barrierefrei erschlossenen Gebäude mit neuestem Energiestandard und Photovoltaikanlage. Die aktuelle Entwicklung bei der Nachfrage nach Wohneigentum zeigt wieder einen positiven Verlauf und lässt eine steigende Nachfrage erkennen. Eine allgemeine Zurückhaltung ist bei vielen Interessenten dennoch spürbar aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung. Aus Vorsichtsmotiven ist die Sparquote im privaten Bereich auch wieder deutlich angestiegen. Da vor allem im Bereich Senioren Wohnen eine große Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen besteht, freuen wir uns besonders, dass nach vielen notwendigen Planänderungen für das Projekt Quartiershaus „St. Martin“ in der Künkelinstraße 34 nun der beste Weg gefunden wurde, um die Idee des Verkaufs von Wohnrechten zu realisieren. Mit diesem Konzept beschreitet die Stadtbau im Bereich Senioren Wohnen neue Wege. Bereits nach der Informationsveranstaltung war erkennbar, dass dieses Thema in der älteren Bevölkerung großen Zuspruch findet. Mit dem Bau des Projektes wurde Ende des Berichtsjahres begonnen - es wird mit einer Bauzeit von 2 Jahren gerechnet.

In der Wiesenstraße 66/1 geht das Projekt Obdachlosenunterkunft Altlache in die Bauendphase. Das Gebäude wird nach der Fertigstellung an die Stadt Schorndorf vermietet. Hier werden zukünftig Obdachlose wohnen und betreut. Bereits fertiggestellt wurde der in Projektbegleitung übernommene Neubau im Schornbacher Weg, der aktuell als Wohnort zur Anschlussunterbringung Geflüchteter zur Verfügung steht und durch die Stadt Schorndorf gemanagt wird. Mit einem Tag der offenen Tür konnten sich alle Interessierte über dieses Projekt näher informieren.

Neben den aktuellen Baumaßnahmen investiert die Stadtbau regelmäßig mit gezielten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den eigenen Wohnungsbestand. Im Berichtsjahr wurden 4 Mietwohngebäude im Teilort Miedelsbach jeweils mit einer Photovoltaikanlage und einer Wärmepumpe ausgestattet. Weitere Maßnahmen sind in einem Modernisierungs- und Instandhaltungsplan zeitlich getaktet.

Zufriedene Bewohner und eine geringe Anzahl an Mieterwechseln bestätigen unsere Arbeit und zeigen, dass bedarfsgerechter, preisgünstiger und zugleich qualitativer Wohnraum ein Wohlfühlfaktor für unsere Mieter sind, nicht nur kurzfristig sondern für Jahre.

Mit der Fertigstellung des Gebäudes in der Hegelstraße 4 konnten im Berichtsjahr wieder 13 neue Mietwohnungen bezogen werden. Ein Kindergarten im Erdgeschoss belebt noch einmal zusätzlich die durchmischte Bewohnerstruktur. Durch den Umbau einer Gewerbeeinheit im Bestand wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Spenden und Sponsoringaktivitäten sind eine gute Möglichkeit, damit Vereine und Organisationen weiterhin ihre Arbeit erfolgreich fortsetzen können. Mit ihrem sozialen Engagement unterstützt die Stadtbau Kindergärten und Schulen mit Obstpaketen und Lernmaterial, fördert das Bewegungsangebot an Schulen durch die Anschaffung neuer Sportgeräte. Für sportliche Veranstaltungen und Aktivitäten in der Stadt sowie für die Vereinsarbeit von Sportvereinen leistet die Stadtbau einen wesentlichen Beitrag. Auch die großartige Arbeit der Schorndorfer Tafel mit ihren vielen ehrenamtlichen Mitarbeitern liegt der Stadtbau sehr am Herzen.

Neue Ideen, Vorschläge und Gedanken bereichern unseren Arbeitsalltag und ermöglichen uns, auch in Zukunft viele spannende Themen anzugehen und umzusetzen.

Martin Schmidt

Geschäftsführer Stadtbau GmbH Schorndorf

Schorndorf, im Juni 2025

MIETWOHNUNGSBESTAND

Lederstraße 16 + 18

Umbau im Bestand

Die ursprünglich in der Lederstraße 18 als Atelier geführte Gewerbeeinheit im Dachgeschoss wurde zu einer großzügigen, hellen Wohnung umgebaut und vermietet.

Fertiggestellt: Juli 2024

Freiburgstraße 92, 94, 114, 126 und Schelmenwasenstraße 24

Energetische Sanierung

Im Berichtsjahr wurden einige energetische Sanierungsmaßnahmen im Bestand durchgeführt bzw. vorbereitet. Hervorzuheben sind hier drei Bestandsobjekte im Teilort Miedelsbach sowie ein Gebäude im Teilort Haubersbronn. Verbaut wurden in diesen Häusern Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen.

Weitere Gebäude werden folgen, die zeitliche Abfolge der Arbeiten ist in einem Modernisierungs- und Instandhaltungsplan festgelegt, der regelmäßig aktualisiert wird.

Fertiggestellt: Herbst 2024

Hegelstraße 4

Moderne Neubauwohnungen

Das Objekt wurde im Sommer 2024 fertiggestellt und die Wohnungen an die Mieter übergeben. Neben 10 geförderten und 3 freifinanzierten Wohnungen befindet sich auch ein Kindergarten im Erdgeschoss des Gebäudes, der an die Stadt Schorndorf vermietet ist.

Fertiggestellt: Juli 2024

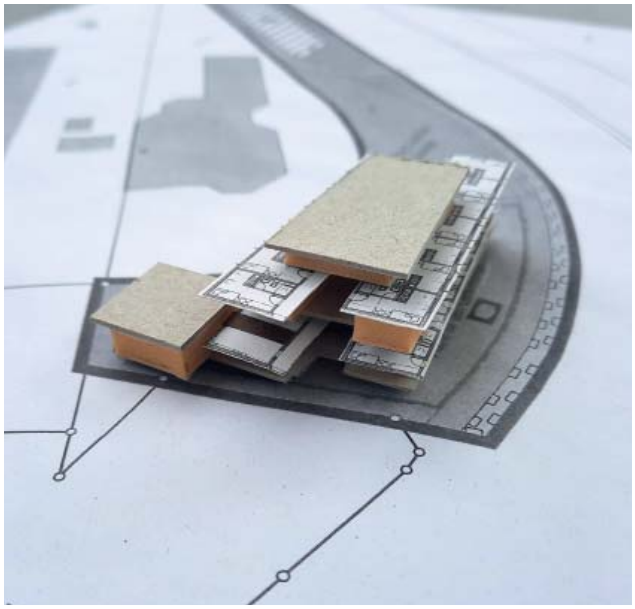
Obdachlosenunterkunft Altlache

Wohnraum für Obdachlose

In der Wiesenstraße 66/1 entsteht ein neues Gebäude mit 30 kleinen Mikrowohnungen, das zukünftig von Obdachlosen bewohnt wird. Eine betreuende Person wird Ansprechpartner vor Ort sein. Die Unterkunft wird an die Stadt Schorndorf vermietet, die für die Belegung verantwortlich zeichnet.

Im Bau

Fertigstellung: Sommer 2025



Unverbindliches Modell

Unverbindliche Illustration

Quartiershaus „St. Martin“
Künkelinstraße 34

Gemeinschaftlich orientiert wohnen – Wohnrechte

Im Herbst 2024 wurde mit den Bauarbeiten des Projektes begonnen. Die Größe der Baustelle lässt schon erahnen, dass hier ein mächtiger und stadtbildprägender Wohngebäudekomplex entsteht.

Mit diesem Angebot an Seniorenwohnungen auf Lebenszeit ermöglicht die Stadtbau eine neue Wohnform zum Leben im Alter. Der Großteil dieser barrierefreien Wohnungen wird über Wohnrechte verkauft, 10 der Seniorenwohnungen sind gefördert und werden vermietet. Kleine Mikroapartments sind ebenso geplant. Neben den Wohnungen im Erdgeschoss werden auch die Tagespflege und Katholische Sozialstation in das Gebäude einziehen.

Ziel dieser besonderen Wohnform ist es, Menschen zusammenzubringen, die gemeinschaftlich orientiert wohnen möchten, nachbarschaftliche Hilfe zu stärken und den Quartiersgedanken zu leben.

Im April 2025 fand dazu in der Barbara-Künkelin-Halle eine Informationsveranstaltung für Interessierte statt. Die Resonanz war überwältigend.

Im Bau

Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2026

BAUTRÄGEROBJEKTE

Unverbindliches Modell

Lutherstraße 9

Wohnen für Senioren ab 60plus

In bester, innenstadtnaher Lage baut die Stadtbau barrierefreie 2- und 3-Zimmerwohnungen mit seniorengerechten Grundrissen. Alle Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung, ein guter Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz und der neu gestaltete Stadtpark vor der Haustüre ist der optimale Ort zum Wohnen im Alter. Hinzu kommt die spezielle Architektur des Gebäudes mit dem segmentartigen Verlauf entlang der Lutherstraße, was für eine eher ungewöhnliche Bauweise spricht und viele Interessenten begeistert.

Die Vermarktung seit Anfang 2025 zeigt eine positive Entwicklung. Die steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen ist hier besonders spürbar.

Im Bau

Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2026

GRUNDSTÜCKSGEMEINSCHAFT

Silcherstraße 41

Vorratsgrundstück

Die Stadtbau GmbH Schorndorf hat zusammen mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH das Grundstück in der Silcherstraße 41 mit einer Größe von ca. 550 m² als Vorratsgrundstück für die gemeinsame Grundstücksgemeinschaft erworben.

STARKREGENEREIGNIS UND HOCHWASSER

In der Nacht vom 2. auf 3. Juni wurden die Ortsteile Miedelsbach, Haubersbronn und Schornbach sowie Teile der Schorndorfer Nordstadt durch Starkregen überflutet und massiv verwüstet. Gewaltige Schäden von Winnenden bis Rudersberg – eine erschütternde Bilanz eines nicht vorhersehbaren Starkregenereignisses.

Dramatische Pegelstände an Rems, Wieslauf und Buchenbach innerhalb kürzester Zeit führten teilweise zu erheblichen Beschädigungen. Durch das über die Felder strömende Wasser standen Straßen, Keller, Wohnungen und Tiefgaragen unter Wasser.

Über mehrere Wochen und Monate waren die Mitarbeiter der Stadtbau mit der Organisation und der Beseitigung der Hochwasserschäden beschäftigt. Das konstruktive Zusammenspiel von Handwerkern, Versicherungen und nachbarschaftlicher Hilfe waren dabei eine große Unterstützung.

Der Großteil der Schäden wurde durch die Versicherung abgedeckt, sodass die Stadtbau finanziell nicht zu stark belastet war.

WOHNEN AUF ZEIT

Untere Uferstraße 37

Service Apartments (Boardinghouse)

Mittlerweile sind die Apartments ein großer Besuchermagnet und beliebt bei nationalen und internationalen Gästen. Mit ihrer modernen, hochwertigen Ausstattung bieten die Apartments maximalen Wohnkomfort und Wohlfühlcharakter. Neben Privatpersonen werden die Zimmer auch regelmäßig von Firmen gebucht. Die zentrale Lage und gute Erreichbarkeit der Innenstadt und des öffentlichen Nahverkehrs wird von den Besuchern sehr geschätzt. Neben der modernen Ausstattung erhält auch der Service rund um das Haus stets positive Bewertungen.

www.stadtbau-apartments.de

STADTBAU
SCHORNDORF
STADTBAU
SCHORNDORF
STADTBA
SCHORNDO

ASV SCHORNDORF DEUTSCHER MANNSCHAFTSMEISTER IM RINGEN 2024/25

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

	Aktiva	31.12.2024	31.12.2024	Vorjahr
		€	€	T€
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände** Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4.083,80	9
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.285.425,62		40.699
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.274.705,35		9.508
3.	Grundstücke ohne Bauten	152.068,80		152
4.	Technische Anlagen und Maschinen	17.185,19		23
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	266.143,60		283
6.	Anlagen im Bau	1.727.881,64		4.339
7.	Bauvorbereitungskosten	337.616,55		350
			54.061.026,75	55.354
III.	**Finanzanlagen**			
	Andere Finanzanlagen		174.271,71	174
			54.239.382,26	55.537
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Grundstücke ohne Bauten	0,00		396
2.	Bauvorbereitungskosten	25.587,76		146
3.	Grundstücke mit unfertigen Bauten	762.023,80		15
4.	Grundstücke mit fertigen Bauten	42.908,58		43
5.	Unfertige Leistungen	907.705,76		863
6.	Andere Vorräte	55.278,14		43
			1.793.504,04	1.506
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	143.718,73		39
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	144.443,75		103
5.	Forderungen gegen Gesellschafter	563.643,54		241
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.144.907,39		922
			1.996.713,41	1.305
III.	**Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**		2.446.404,18	3.487
			6.236.621,63	6.298
	Bilanzsumme		**60.476.003,89**	**61.836**

	Passiva		31.12.2024	31.12.2024	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		12.891.257,81		11.732
IV.	**Bilanzgewinn**				
1.	Jahresüberschuss		4.049.852,63		1.397
2.	Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		0,00		0
				25.899.541,41	22.087
B.	**RÜCKSTELLUNGEN**				
	Sonstige Rückstellungen			340.867,21	293
C.	**VERBINDLICHKEITEN**				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		29.916.181,19		29.539
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.767.743,34		7.601
3.	Erhaltene Anzahlungen		1.062.603,68		1.013
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung		830.792,65		743
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		629.021,89		485
6.	Sonstige Verbindlichkeiten		657,74		50
	davon aus Steuern:	€ 657,74 Vorjahr: T€ 38		34.207.000,49	39.431
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			28.594,78	25
	Bilanzsumme			**60.476.003,89**	**61.836**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

		2024	2024	Vorjahr
		€	€	T€
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	6.167.218,99		5.436
	b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		20
	c) aus Betreuungstätigkeit	195.526,36		403
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	502.877,15		480
			6.865.622,50	6.339
2.	Erhöhung (Vj.: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		706.153,21	310
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	24
4.	Sonstige betriebliche Erträge		4.306.505,53	983
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.665.705,29		2.129
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	655.586,09		76
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	134.404,78		121
			3.455.696,16	2.326
6.	**Rohergebnis**		**8.422.585,08**	**5.329**
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.168.401,02		1.085
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	336.051,98		310
	davon für Altersversorgung: € 90.554,64 Vorjahr: T€ 86		1.504.453,00	1.395
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.570.794,29	1.394
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		809.361,42	629
10.	Erträge aus Beteiligungen		4.730,00	5
11.	Erträge aus anderen Finanzanlagen		169,00	0
12.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		43.072,75	34
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		420.607,68	433
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		11.210,15	9
15.	**Ergebnis nach Steuern**		**4.154.130,29**	**1.509**
16.	Sonstige Steuern		104.277,66	112
17.	**Jahresüberschuss**		**4.049.852,63**	**1.397**
18.	Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		0	0
19.	**Bilanzgewinn**		**4.049.852,63**	**1.397**

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich nachstehende Veränderungen aus folgenden Gründen:

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei nachstehenden Posten mit dem im Vorjahr nicht vergleichbar:

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Gliederung der Umsatzerlöse überarbeitet. Erlöse, die bislang unter der Position „Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit“ ausgewiesen wurden, werden nun unter „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ dargestellt.

Folgende Erlösbestandteile werden neu zugeordnet:

	2024	2023
Facility Management	133.631,66	108.422,50
Verkaufsdienstleistungen	3.600,00	2.820,00
Provisionen / Beraterhonorare	6.450,08	4.850,00
Betreiberpauschale Künkelin-Parkhaus	39.500,00	39.500,00
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	14.940,00	19.440,00
	198.121,74	**175.032,50**

Zur Wahrung der Vergleichbarkeit wurden die entsprechenden Vorjahreszahlen rückwirkend angepasst.

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.

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

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 117.869,03 (Vorjahr € 0,00) vorgenommen.

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 und die ab 1991 neu errichteten Wohngebäude sowie die Untere Uferstraße 37 werden linear mit 2 % abgeschrieben. Die ab 2013 neu errichteten Wohngebäude werden linear mit 1,25 %, 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. Zum Ende des Geschäftsjahres sind alle zugehörigen Inventare zur Barbara-Künkelin-Halle (BKH) abgegangen.

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.

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 Bauvorbereitungskosten wurde eine Wertberichtigung von € 20.360,68 (Vorjahr € 0,00) auf den niedrigeren beizulegenden Wert 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 € 907.705,76 (Vorjahr € 863.476,26) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Von den Forderungen haben sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von € 787.356,01 (Vorjahr € 676.423,64) 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)	€	38.077,21
für Gewährleistung	€	39.697,00
für Urlaub / Gratifikation	€	44.913,00
Verwaltungskosten (Bilanzierung, Archivierung und Abrechnungen)	€	84.180,00
für unterlassene Instandhaltungen < 3 Monate	€	85.000,00
für Honorarforderungen	€	49.000,00

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen wie im Vorjahr in voller Höhe Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin. Von den sonstigen Verbindlichkeiten betreffen Steuern € 657,74 (Vorjahr € 37.963,85) und die soziale Sicherheit € 0,00 (Vorjahr € 0,00).

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	29.916.181,19 (29.539.265,51)	1.388.104,36 (1.302.520,14)	4.830.973,58 (4.921.480,36)	23.697.103,25 (23.315.265,01)	29.916.048,89 (29.539.265,51)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.767.743,34 (7.601.041,57)	54.067,88 (5.000,48)	418.338,95 (353.515,63)	1.295.336,51 (7.242.525,46)	1.767.743,34 (7.601.041,57)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.062.603,68 (1.013.333,23)	1.062.603,68 * (1.013.333,23) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	830.792,65 (742.938,64)	39.835,42 (24.388,13)		790.957,23 (718.550,51)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	629.021,89 (484.598,79)	611.121,89 (458.798,79)	17.900,00 (25.800,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	657,74 (49.578,81)	657,74 (49.578,81)				
Gesamtbetrag	34.207.000,49 (39.430.756,55)	3.156.390,97 (2.853.619,58)	5.267.212,53 (5.300.795,99)	25.783.396,99 (31.276.340,98)	31.683.792,23 (37.140.307,08)	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 € 15.734,31 (Vorjahr € 43.156,17), Erträge aus Anlagenabgang in Höhe von € 3.437.792,06 (Vorjahr € 199.160,13) und Erträge aus Ausbuchung/ Schlussabrechnung in Höhe von € 649,39 (Vorjahr € 42,58) ausgewiesen.

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 117.869,03 (Vorjahr € 0,00).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von € 751,00 (Vorjahr € 441,00).

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 € 766.336,45 (Vorjahr € 698.465,20) sowie die Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen von € 3.437.792,06 (Vorjahr € 199.160,13).

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 Bewirtschaftungstätigkeit	6.167.218,99	6.052.366,56	114.852,43
Übrige Umsatzerlöse	698.403,51	429.558,83	268.844,68
Bestandsveränderungen	706.153,21	706.153,21	0,00
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	3.540.169,08	3.533.521,80	6.647,28
Aufwendungen Bewirtschaftungstätigkeit	2.665.705,29	2.381.902,17	283.803,12
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	655.586,09	655.586,09	0,00
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	134.404,78	-22.738,34	157.143,12
Personalaufwand	1.504.453,00	1.076.242,18	428.210,82
Abschreibungen	1.570.794,29	1.385.407,13	185.387,16
Sonstiger betrieblicher Aufwand	809.361,42	600.227,37	209.134,05
Erträge Zinsen und Finanzanlagen	47.971,75	47.971,75	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	420.607,68	362.321,00	58.286,68
Steuern vom Einkommen und Ertrag	11.210,15	11.210,15	0,00
Sonstige Steuern	104.277,66	84.174,61	20.103,05
Segmentierter Jahresüberschuss 2024 *)	**3.283.516,18**	**4.235.239,79**	**-951.723,61**
Verlustausgleich BKH	766.336,45	0,00	766.336,45
Jahresüberschuss nach Verlustausgleich	**4.049.852,63**	**4.235.239,79**	**-185.387,16**

*) 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 keine Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

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:

		31.12.2024	31.12.2023
Aus laufenden Bauvorhaben im Anlagevermögen	T€	11.240,00	892,00
Aus laufenden Bauvorhaben im Umlaufvermögen	T€	4.980,00	35,00
Aus jährlich anfallenden Erbbauzins	T€	181,40	179,00
Aus Leasingverhältnissen jährlich	T€	0,00	8,00

An folgenden Unternehmen ist unser Unternehmen zu jeweils 20 % (Vorjahr: 20 %) 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€ -351,3. 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 Mikrohedge 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.

Passive Steuerlatenzen

Rücklagen nach § 6b EstG wurden in der Steuerbilanz gebildet bzw. übertragen, was in der Handelsbilanz nicht zulässig ist. Insgesamt überwiegen die aktiven Steuerlatenzen zusammen mit den Verlustvorträgen die passiven Steuerlatenzen. 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 vier Mitarbeiter geringfügig beschäftigt und es bestand in einem Verbund ein Ausbildungsverhältnis, danach Übernahme als Werkstudentin.

* Stundenkontingent der Teilzeitbeschäftigten beträgt durchschnittlich 69,17%.

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	1
Technische Mitarbeiter	4	0
	5	1

Außerdem wurde ein Auszubildender und durchschnittlich insgesamt 10 Mitarbeiter in der Barbara-Künkelin-Halle sowie 3 Mitarbeiter im Parkhaus Künkelin geringfügig beschäftigt.

5.3 Facility-Management (Gottlieb-Daimler-Geburtshaus)

Es wurden insgesamt 4 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	(bis 18.07.2024)
Sabine Brennenstuhl	Richterin	
Thorsten Englert	Erster Bürgermeister	
Gabriele Koch	Dipl.-Verw.-wirtin (FH)	(bis 14.03.2024)
Dr. Simone Höfer	Richterin	
Klaus Dobler	Selbstständiger Unternehmer	(seit 18.07.2024)
Ingo Sombrutzki	Selbstständiger Unternehmer	(seit 18.07.2024)
Sabine Reichle	Pressereferentin	(seit 18.07.2024)
Jennifer Sarah Czech	Soziale Betreuungskraft	(seit 18.07.2024)

Die Bezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024 betragen inklusive variabler Bezüge in Form von Sonderzahlungen € 17.400,00.

E. Weitere Angaben

1. Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr 2024 beträgt das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen € 14.300,00 (Vorjahr € 14.000,00).

2. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Es sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung bekannt.

3. Ergebnisverwendung*

Vom Jahresüberschuss werden 249.480,21 EUR an die Gesellschafterin Stadt Schorndorf ausgeschüttet. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Restbetrag des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 3.800.372,42 EUR in die Position „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Schorndorf, den 16. Juni 2025
Stadtbau GmbH Schorndorf

Dipl.-Ing. Architekt

Martin Schmidt

Geschäftsführer

* Nach der Aufsichtsratssitzung am 26.06.2025 haben sich hierzu Änderungen ergeben.

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024

		Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten
		01.01.2024				31.12.2024
		€	€	€	€	€
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**	41.632,10	0,00	0,00	0,00	41.632,10
II.	**Sachanlagen**					
1.	Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	57.899.505,11	336.936,66	97.139,90	5.391.913,85	63.531.215,72
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.056.334,39	7.700,00	8.348.848,06	0,00	8.715.186,33
3.	Grundstücke ohne Bauten	167.700,55	0,00	0,00	0,00	167.700,55
4.	Technische Anlagen und Maschinen	76.102,66	1.485,93	0,00	0,00	77.588,59
5.	Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	689.505,49	54.714,46	24.486,49	0,00	719.733,46
6.	Anlagen im Bau	686.328,59	4.618.871,13	0,00	906.285,30	4.398.914,42
7.	Bauvorbereitungskosten	566.679,50	105.699,62	216.893,54	0,00	455.485,58
8.	Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		80.854.742,12	3.227.417,74	8.687.367,99	0,00	75.394.791,87
III.	**Finanzanlagen**	174.271,71	0,00	0,00	0,00	174.271,71
	Anlagevermögen insgesamt	**81.070.645,93**	**3.227.417,74**	**8.687.367,99**	**0,00**	**75.610.695,68**

* davon Umwidmung aus dem Umlaufvermögen € 811.516,56
davon Umwidmung aus Anlagen im Bau € 906.285,30

Abschreibungen (kumulierte)	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am	Buchwert zum
01.01.2024				**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2024**
€	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**
32.993,04	4.555,26	0,00	0,00	37.548,30	8.639,06	4.083,80
17.200.229,09	985.561,01	0,00	60.000,00	18.245.790,10	40.699.276,02	45.285.425,62
7.547.982,00	392.985,64	5.500.486,66	0,00	2.440.480,98	9.508.352,39	6.274.705,35
15.631,75	0,00	0,00	0,00	15.631,75	152.068,80	152.068,80
52.777,28	7.626,12	0,00	0,00	60.403,40	23.325,38	17.185,19
406.441,75	62.197,23	15.049,12	0,00	453.589,86	283.063,74	266.143,60
60.000,00	0,00	0,00	0,00	60.000,00	626.328,59	4.338.914,42
216.893,54	117.869,03	216.893,54	0,00	117.869,03	349.785,96 3	37.616,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25.499.955,41	1.566.239,03	5.732.429,32	0,00	21.333.765,12	55.354.786,71	54.061.026,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	174.271,71	174.271,71
25.532.948,45	**1.570.794,29**	**5.732.429,32**	**0,00**	**21.371.313,42**	**55.537.697,48**	**54.239.382,26**

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024
STADTBAU GMBH SCHORNDORF

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Der wesentliche Auftrag der Stadtbau GmbH Schorndorf ist es, im Rahmen der 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 2024
Das Geschäftsjahr 2024 war erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet. Die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Wahlen in den USA) wirkte sich hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus und sorgte für Verunsicherung.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindexes. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Nach vier Leitzinssenkungen im Jahr 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bau- und Finanzierungszinsen aus. Sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Finanzierungskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem, konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rund 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rund 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rund 5,6 Mio. ansteigen.

II. Geschäftsverlauf

1. Allgemein

Im Berichtsjahr hat die Stadtbau GmbH Schorndorf die Geschäftsbereiche erfolgreich weiterentwickelt. Es wurden bestehende Projekte fortgesetzt, neue Ideen entwickelt und energetische Modernisierungen durchgeführt. Das Jahr 2024 ist insbesondere geprägt von einem Sondereffekt: Die mit Ablauf des Erbbaurechtsvertrags erfolgte Übertragung der Barbara-Künkelin-Halle an die Stadt Schorndorf beeinflusste mit 3,4 Mio. EUR wesentlich den Jahresüberschuss von über 4 Mio. EUR. Unter anderem hat sich dadurch die Bilanzsumme von 61.836 TEUR auf 60.476 TEUR trotz erneuter Investitionen reduziert.

Außerordentlich für das Berichtsjahr war außerdem das Starkregenereignis im Juni 2024. Der Großteil der Schäden wurde durch die Versicherung abgedeckt, sodass die Stadtbau finanziell nicht zu stark belastet war. Allerdings waren die Mitarbeiter über mehrere Wochen und Monate hinweg intensiv mit der Organisation und der Beseitigung der Hochwasserschäden beschäftigt.

Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau von zwei Projekten im Bereich Senioren Wohnen nach einem langen Planungs- und Genehmigungsprozess begonnen. Gestiegene Zinsen, erhöhte Baukosten und wenig Förderungsmöglichkeiten begleiten weiterhin die Bauausführung und Vermarktung. Da es sich bei beiden Projekten um seniorengerechtes Wohnen handelt und die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen nach wie vor sehr groß ist, gibt es für diese Projekte ausreichend Interessenten. Die Vorgehensweise, durch attraktive Angebote für Senioren große Wohnungen und Einfamilienhäuser dem Markt wieder zur Verfügung zu stellen, bleibt weiterhin im Fokus.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung sind aufgrund eines fertiggestellten Bestandsobjekts im Berichtsjahr weiter angestiegen. Die Gesellschaft setzt auch in der Zukunft weiterhin den Schwerpunkt auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und den Ausbau des Wohnungsbestands.

2. Entwicklung in den einzelnen Geschäftsfeldern

a) Mietwohnungsverwaltung

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

Zum 31.12.2024 hat die Stadtbau 587 (Vorjahr 573) eigene Mietwohnungen im Bestand sowie ein Wohnheim im Hammerschlag. Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 14 Einheiten erhöht. Dies resultiert zum einen aus der Fertigstellung des Projektes in der Hegelstraße 4 mit 13 Mietwohnungen und 1 Kindergarten. Hiervon sind 10 Wohnungen öffentlich gefördert und 3 freifinanziert. Zum anderen wurde eine Gewerbeeinheit in der Lederstraße 18 zu einer Wohneinheit umgebaut.

Mit den Bauarbeiten des Projektes Künkelinstraße 34 mit 38 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit wurde im Herbst 2024 begonnen. Der Großteil der Wohnungen wird über Wohnrechte verkauft, 10 Wohnungen sind zur Vermietung an Senioren über das Landeswohnungsbauprogramm gefördert. Zusätzlich entsteht im Gebäude eine Gewerbeeinheit für eine Tagespflege und einen ambulanten Dienst.

Im Geschäftsjahr sind Instandhaltungskosten (inkl. Grundstücksgemeinschaft) in Höhe von insgesamt 859 TEUR angefallen (Vorjahr 517 TEUR), davon entfallen 81 TEUR auf die Barbara-Künkelin-Halle.

Die veranschlagten Plankosten von 900 TEUR für Modernisierung und Instandhaltung wurden eingehalten. Der Einbau von Luftwärmepumpen sowie die Installation von Photovoltaikanlagen in der Freiburgstraße 114 und 126 wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Für die Gebäude Schelmenwasenstraße 24 und Freiburgstraße 92 und 94 wurden hierfür vorbereitende Maßnahmen getroffen. Das Ziel der nachhaltigen Vermietung von Wohnungen, die den heutigen Ansprüchen der Mieter und den Vorgaben eines klimaneutralen Bestandes gerecht werden, konnte auch im Jahr 2024 weiterverfolgt werden.

Mietausfälle werden im Vorfeld durch ein frühzeitiges Mahnwesen und einen aktiven Kontakt zu den Mietern weitgehend begrenzt. Die Erlösschmälerungen in Höhe von 65 TEUR (Vorjahr 80 TEUR) ergeben sich größtenteils aus einem Leerstand einer größeren gewerblichen Fläche in der Gmünder Straße 30 sowie Leerstände wegen Sanierungsarbeiten von Wohnungen. Alle Einheiten sind zwischenzeitlich wieder vermietet. Ansonsten sind keine nennenswerten Mietausfälle im Wohnungsbestand entstanden.

Die gewerbliche Vermietung wird zunehmend schwieriger und die Leerstandszeit bis zu einer Neuvermietung verlängert sich. Eine Gewerbefläche in der Gmünder Straße 30 konnte nach einer gewissen Leerstandszeit langfristig vermietet werden.

Durch eine Mietanpassung für Kurz- und Dauerparker sind die Einnahmen im Parkhaus Künkelin auf 159 TEUR (Vorjahr 129 TEUR) gestiegen.

Im Berichtsjahr gab es 41 Mieterwechsel, was einer Fluktuationsrate von 7,0 % (Vorjahr 3,5 %) entspricht. Außerdem wurden 15 Erstvermietungen bei fertiggestellten Neubauwohnungen durchgeführt. Die Leerstandsquote ist im Jahr 2024 wie in den Vorjahren äußerst gering, sofern man die Leerstände der Neubauten bis zur Erstvermietung außen vorlässt.

Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter beträgt im bisherigen freifinanzierten Bestand im Geschäftsjahr 8,08 EUR. Die annähernd gleiche Durchschnittsmiete für öffentlich geförderte Wohnungen in Höhe von 7,76 EUR pro Quadratmeter lässt sich durch den hohen Anteil von Neubauwohnungen erklären.

In der Wiesenstraße 66/1 hat die Stadtbau im Frühjahr 2024 mit dem Bau der Obdachlosenunterkunft Altlache begonnen. Über das Grundstück hat die Stadtbau mit der Stadt Schorndorf einen Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. Die 30 Einheiten werden nach Fertigstellung ab Juni 2025 an die Stadt Schorndorf vermietet.

b) Wohnungseigentumsverwaltung

Die Verwaltung von Wohnungseigentum der vornehmlich im Bauträgerbereich erstellten Projekte gehört zum Dienstleistungsangebot der Gesellschaft. Die Stadtbau hat aktuell 704 Wohneinheiten in der Verwaltung. Durch den Bau von 19 seniorengerechten Eigentumswohnungen in der Lutherstraße 9 wird sich die Anzahl der verwalteten Wohnungen nach Fertigstellung des Bauträgerprojektes in 2026 entsprechend erhöhen.

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

c) Bauträgertätigkeit

Im Herbst des Berichtsjahres wurde mit dem Bau von 19 seniorengerechten Eigentumswohnungen in der Lutherstraße 9 begonnen. Die Hälfte der Wohnungen ist zum Berichtszeitpunkt trotz erschwerter Rahmenbedingungen bereits verkauft. Aufgrund der sehr guten zentralen, stadtnahen Lage wird mit einer weiteren positiven Vermarktung über die nächsten Monate gerechnet.

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 zum Ende des Jahres 2026.

Das IBA-Projekt „Quartier der Generationen" wurde aufgrund von erhöhten Kosten in Bezug auf Altlasten seitens der Stadt Schorndorf bis auf weiteres verschoben. Somit pausiert auch in der weiteren Projektplanung der Stadtbau dieses Thema.

Die Projektbegleitung für das Bauvorhaben Anschlussunterbringung Geflüchteter im Schornbacher Weg 64, 66 und 68 durch die Stadtbau im Auftrag der Stadt Schorndorf konnte im Berichtsjahr mit der schlüsselfertigen Übergabe abgeschlossen werden.

In der Wiesenstraße 66/1 hat die Stadtbau im Frühjahr 2024 mit dem Bau der Obdachlosenunterkunft Altlache begonnen. Über das Grundstück hat die Stadtbau mit der Stadt Schorndorf einen Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. Die 30 Einheiten werden nach Fertigstellung ab Juni 2025 an die Stadt Schorndorf vermietet.

e) Wohnen auf Zeit

Sowohl für kurzfristige als auch für längere Buchungszeiträume gab es auch in diesem Berichtsjahr wieder eine starke Auslastung der Apartments. Die Apartments werden mittlerweile nicht nur von Privatpersonen, sondern verstärkt auch von Unternehmen zur Unterbringung von Mitarbeitern oder Schulungs- und Seminarteilnehmern gebucht. Die Umsatzerlöse von 233 TEUR (Vorjahr 209 TEUR) sind entsprechend gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich angestiegen.

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.

Die Sammelunterkunft in der Göppinger Straße 3 – 7 wird nach wie vor mit Flüchtlingen über den Landkreis belegt.

Das Grundstück Silcherstraße 41 wurde im Berichtsjahr erworben. Erste Planungen und Überlegungen für dieses Grundstück liegen bereits vor.

Barbara-Künkelin-Halle

Die Zahl der Vermietungen und Eigenveranstaltungen ist im Jahr 2024 wieder gestiegen. Erforderliche Brandschutzmaßnahmen wurden weiter umgesetzt, technische Geräte ersetzt und die Portalbrücke ertüchtigt. Dies führte zu einem Fehlbetrag von 766 TEUR (Vorjahr 698 TEUR), der den Wirtschaftsplan 2024 um 113 TEUR überschreitet. Nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages zum 31.12.2024 befindet sich die Barbara-Künkelin-Halle seit 01.01.2025 wieder im Bestand der Stadt Schorndorf. Die wirtschaftliche Betreuung der Barbara-Künkelin-Halle durch die Stadtbau wurde zum 31.12.2024 beendet.

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

Die Stadtbau ist 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 gehören 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 4.050 TEUR (Vorjahr 1.379 TEUR) und liegt damit über dem prognostizierten Ergebnis der Erfolgsplanung. Der außerordentliche Gewinn resultiert aus dem Ablauf des Erbbaurechtsvertrages der Barbara-Künkelin-Halle und den damit verbundenen vertraglichen bilanziellen Bewegungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind 2024 um 731 TEUR auf 6.167 TEUR angestiegen. Diese Erhöhung resultiert vornehmlich aus den Mieterlösen des nunmehr voll vermieteten Bestandsgebäudes Wieslaufweg 8 und den Mieterlösen der Göppinger Straße 3 – 7 an den Landkreis. Auch konnten die Umsatzerlöse des Geschäftsfeldes „Wohnen auf Zeit" in der Unteren Uferstraße 37 um 24 TEUR gesteigert werden. Die Mieteinnahmen aus der Barbara-Künkelin-Halle liegen im Berichtsjahr bei 128 TEUR (Vorjahr 109 TEUR).

Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft wurden im Berichtsjahr nicht getätigt.

Im Geschäftsbereich der Betreuungstätigkeit konnten aufgrund von Verzögerungen im Bereich der Baubetreuung der Stadtbücherei keine Rechnungen gestellt werden. Die Umsatzerlöse aus der Wohnungseigentumsverwaltung konnten um 4,0 % auf 184 TEUR gesteigert werden, was aus der Erhöhung der Verwaltergebühren resultiert. Im Bereich des Facility Managements konnte eine Steigerung auf 134 TEUR (Vorjahr 108 TEUR) erzielt werden.

Die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen von Veranstaltungen der Barbara-Künkelin-Halle erhöhten sich von 227 TEUR auf 269 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 4.307 TEUR beinhalten vor allem die Realisierung von stillen Reserven aus dem Abgang des Restaurants Courage sowie der Barbara-Künkelin-Halle nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages. Außerdem beinhaltet der Betrag letztmalig die Verlustübernahme der Barbara-Künkelin-Halle in Höhe von 766 TEUR (Vorjahr 698 TEUR).

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr von 2.129 TEUR auf 2.666 TEUR angestiegen. Neben den größtenteils umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten umfasst dieser Posten auch Instandhaltungsaufwendungen für den eigenen Wohnungsbestand. Diese betragen im Geschäftsjahr insgesamt 859 TEUR (Vorjahr 518 TEUR). Die Erhöhung resultiert unter anderem aus energetischen Modernisierungen in der Freiburgstraße 114 und 126 sowie einer Fassadensanierung in der Schlichtener Straße 80. Außerdem sind Instandhaltungskosten für die Barbara-Künkelin-Halle in Höhe von 81 TEUR enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 180 TEUR auf 809 TEUR angestiegen. Die Erhöhung setzt sich aus Preissteigerungen, erhöhte Kosten bei der Barbara-Künkelin-Halle und unter anderem aus Planungskosten für eine nicht realisierte Entwurfsplanung zusammen. Außerdem beinhaltet der Betrag nicht erstattete Aufwendungen von der Versicherung in Höhe von 18 TEUR im Zusammenhang mit dem Hochwasser bzw. Starkregenereignis im Juni 2024.

Die Zinsaufwendungen sind beinahe auf dem Vorjahresniveau in Höhe von 421 TEUR.

Die planmäßige Abschreibung von Gebäuden hat sich auf 1.379 TEUR (Vorjahr 1.320 EUR) durch die Fertigstellung von Neubauprojekten im Anlagevermögen entsprechend erhöht. Ferner mussten in 2024 Bauvorbereitungskosten von 117 TEUR für ein Projekt abgeschrieben werden, da die ursprünglichen Planungen des Bauvorhabens nicht realisiert werden.

In den Vorjahren wurde die Ertragssituation des Unternehmens durch die Abschreibung in Höhe von 185 TEUR für die Barbara-Künkelin-Halle um diesen Betrag vermindert, da diesen Abschreibungen keine direkten Erträge gegenüberstanden. Im laufenden Jahr stehen der Abschreibung die oben genannten Erträge aus der Übertragung an die Stadt Schorndorf gegenüber.

Das Ergebnis der Gesellschaft beinhaltet außerdem einen Überschuss aus der Grundstücksgemeinschaft in Höhe von 191 TEUR (Vorjahr 140 TEUR).

Der geplante Jahresüberschuss von 3.768 TEUR wurde übertroffen, da vor allem die sonstigen betrieblichen Erträge aus dem Ablauf des Erbbaurechtsvertrages durch die Rückführung des Restaurants Courage gegenüber den Planzahlen um 277 TEUR höher ausfielen.

Demgegenüber wurden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 197 TEUR aus den oben erwähnten Gründen überschritten. Der Zinsaufwand fiel aufgrund von konservativen Annahmen bei Prolongationen und verzögerten Kreditaufnahmen um 74 TEUR niedriger aus.

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

2. Finanzlage
Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt insbesondere aufgrund der Rückführung der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Barbara-Künkelin-Halle -3.974 TEUR (Vorjahr 3.588 TEUR). Gegenläufig ist der Cashflow aus Investitionstätigkeit durch den Abgang der Barbara-Künkelin-Halle trotz Investitionen über 3.227 TEUR mit 3.068 TEUR positiv (Vorjahr -6.152 TEUR). Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist mit -136 TEUR leicht negativ (Vorjahr 192 TEUR), so dass sich die flüssigen Mittel um 1.041 TEUR auf 2.446 TEUR zum Ende des Berichtsjahres vermindert haben (Vorjahr 3.487 TEUR).

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 2024 war für die Gesellschaft wiederholt von Investitionen geprägt. Die Bilanzsumme hat sich dennoch um 1.360 TEUR auf 60.476 TEUR verringert, was auf den Sondereffekt der Rückübertragung der Barbara-Künkelin-Halle zurückzuführen ist.

Aktiviert wurden Investitionen im Anlagevermögen für laufende Projekte in Höhe von 2.721 TEUR. Dem entgegen steht der Abgang der Barbara-Künkelin-Halle inklusive Restaurant in Höhe von 2.848 TEUR. Hinzu kommen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen von 1.571 TEUR (Vorjahr 1.394 TEUR). Zum Ende des Berichtsjahres liegt das Anlagevermögen bei 54.239 TEUR (Vorjahr 55.537 TEUR). Die Anlagenintensität ist mit 89,68 % (Vorjahr 89,81 %) nahezu unverändert.

Im Umlaufvermögen wurde eine Umbuchung der Grundstückskosten für die Lutherstraße 9 in unfertige Bauten vorgenommen. Außerdem wurden 252 TEUR Baukosten für die Lutherstraße 9 aktiviert.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag 25.900 TEUR (Vorjahr 22.087 TEUR), was einer Eigenkapitalquote von 42,83 % (Vorjahr 35,72 %) entspricht. Die Eigenkapitalrentabilität in Höhe von 15,64 % (Vorjahr 6,32 %) hat sich durch den Sondereffekt aus der Rückführung der Barbara-Künkelin-Halle mehr als verdoppelt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich zum Stichtag auf 29.916 TEUR (Vorjahr 29.539 TEUR). Im Berichtsjahr wurden Darlehen in Höhe von insgesamt 2.248 TEUR zur Finanzierung von Neubauvorhaben im Rahmen des Landeswohnungsbauprogramms valutiert. Für den Bau der Barbara-Künkelin-Halle gewährte die Stadt Schorndorf der Stadtbau ein Darlehen in Höhe von 5.829 TEUR. Die Tilgung des Darlehens erfolgte gemäß der Vereinbarung in einer Summe mit Ablauf des Erbbaurechtsvertrages zum 31.12.2024 in Höhe des Verkehrswerts, was zu einer deutlichen Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern auf 1.768 TEUR (Vorjahr 7.601 TEUR) geführt hat.

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens sind:

			2024	2023
Eigenkapitalquote	Eigenkapital / Bilanzsumme	%	42,8	35,7
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss / Eigenkapital	%	15,6	6,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		T €	-3.974	3.588
Instandhaltung / m² / p. a.	Instandhaltungsaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche	€	22,90	14,18
Erlösschmälerungen	Erlösschmälerungen / Sollmieten	%	1,9	2,1
Fluktuationsrate	Mieterwechsel p. a. / Anzahl der Mieteinheiten	%	7,0	3,5

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist nach wie vor von unsicheren Faktoren geprägt. Neben der konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt, was auch auf das hohe Preisniveau durch die anhaltende Inflation zurückzuführen ist.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne der neuen Bundesregierung absehbar sind und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten hinsichtlich der Zollpolitik von Amerika beruhigt haben. Sollte dies nicht der Fall sein und ein Handelskrieg mit Strafzöllen drohen, könnte die Inflation ungebremst weiter Fahrt aufnehmen. Eine Zinserhöhung der Zentralbanken wäre die Folge und damit eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt. Nicht nur der andauernde Krieg in der Ukraine, auch der Konflikt zwischen Israel und der Hamas, der sich auch auf andere Länder in der Region ausweiten könnte, tragen zur Verunsicherung bei. Die Stabilität der Energiepreise ist dadurch nicht gegeben.

Im Jahr 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen, aber zumindest stabilisieren. Unsichere Einkommensentwicklung und Arbeitsmarktsorgen werden weiter für eine Zurückhaltung beim Kauf von Immobilien sorgen. Mit einer Trendwende ist erst im Jahr 2026 zu rechnen. Nach wie vor ist die Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung sehr groß und wird durch die anhaltende Krise in der Baubranche noch verstärkt.

Die Energiepreise haben sich normalisiert und auch Lieferengpässe von Baustoffen sind derzeit kein Thema mehr. Dennoch sind die Baupreise nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau. Die Bedingungen für Bauinvestitionen werden sich nur langsam und schrittweise verbessern. Vor diesem Hintergrund sollte die Bundesregierung ein Sofortprogramm für bezahlbaren Wohnraum auflegen.

Die Stadtbau setzt ihren erfolgreichen Weg fort. Dank einer soliden Finanzierung von Neubauvorhaben in den vergangenen Jahren wurde ein stabiles Fundament geschaffen, das es ermöglicht, trotz höherer Zinsen weiterhin in den Ausbau des Wohnungsbestands zu investieren. Aufgrund der anhaltenden Zuwanderung und des Bevölkerungswachstums bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiterhin hoch.

Auch in 2025 wird die Stadtbau Investitionen im Wohnungsbau tätigen. Dabei ist jedoch eine genaue Kostenkalkulation notwendig, da die hohen Zinsen bei Finanzierungen, die begrenzten Fördermittel und die hohen Baupreise die Situation erschweren. Die Lage hat sich etwas stabilisiert, dennoch wird man in 2025 noch keinen wesentlichen Aufschwung bei der allgemeinen Konjunkturlage erwarten können. Um die Baukosten in Grenzen zu halten, werden Themen wie „Modulare Bauweise“ und „Einfach Bauen“ im Vordergrund stehen und bei zukünftigen Planungen berücksichtigt.

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

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 – soweit möglich – weiter umgesetzt, um auch in Zukunft erwirtschaftete Erträge für Neubaumaßnahmen oder für die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes einzusetzen. Mit dem Bau der Seniorenwohnungen in der Lutherstraße 9 wurde in 2024 begonnen. Aufgrund der sehr guten Lage des Projekts und den bereits verkauften Wohnungen in 2025 kann man von einer guten Vermarktungssituation ausgehen und der Liquiditätsrückfluss für das Projekt ist gewährleistet.

Im Bereich der Projekt- und Stadtentwicklung für die Stadt Schorndorf wird sich die Stadtbau auch in Zukunft engagieren.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde im Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von 1,3 Mio. EUR prognostiziert.

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 und keine Änderungen in der Geschäftspolitik notwendig sind. 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 weiterhin 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.

Nachdem sich derzeit die Preise beruhigen und die Nebenkosten größtenteils angehoben wurden, ist in diesem Zusammenhang nicht mit Erlösausfällen zu rechnen. 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. Beispielhaft wurde hier mit dem Einbau von Wärmepumpen und der Installation von Photovoltaikanlagen bei sechs Bestandsobjekten begonnen und in den nächsten zwei bis drei Jahren fertiggestellt.

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.

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist deutlich zurückgegangen. 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. Es wird auch in Zukunft die Chance bestehen, positive Erträge im Bauträgergeschäft zu erzielen, wenn man Nischenprodukte, wie z. B. Seniorenwohnungen, anbietet.

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 Liquidität des Unternehmens wird kontinuierlich überwacht und ist über die Erlöse aus den verschiedenen Geschäftsbereichen, insbesondere der Hausbewirtschaftung, gesichert.

Die zukünftige Entwicklung des Kapitalmarktes 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 werden. Die mittelbaren Folgen der in den nächsten Jahren zu prolongierenden Darlehen sind aufgrund der verbleibenden Verbindlichkeiten überschaubar. 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 sechs 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 eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau beschäftigt. Nach Abschluss ihrer Ausbildung wurde die Auszubildende als Werkstudentin übernommen.

In der Barbara-Künkelin-Halle waren im Berichtsjahr neben dem Hallenmanager drei technische Mitarbeiter und zwei kaufmännische Mitarbeiterinnen sowie ein Auszubildender beschäftigt. Diese Mitarbeiter werden aufgrund eines Betriebsübergangsvertrages ab 2025 bei der Stadt Schorndorf beschäftigt sein.

Darüber hinaus wurden für das Gottlieb-Daimler-Geburtshaus, die Barbara-Künkelin-Halle, das Parkhaus Künkelin sowie für das Gebäude Untere Uferstraße 37 „Wohnen auf Zeit“ im Durchschnitt ca. 21 „Geringfügig Beschäftigte“ als Aufsichts- und Servicekräfte, Garderobieren oder Aufbauhelfer eingesetzt.

Schorndorf, den 16. Juni 2025
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, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadtbau GmbH Schorndorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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.

Schorndorf, den 16. Juni 2025

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Thomas Traub	gez. 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