

GESCHÄFTSBERICHT

2025

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,
Seite 10 Stadt Schorndorf,
Seite 12 Kreisbaugesellschaft
Waiblingen mbH, Seite 19
Firma Krämer GmbH & Co. KG,
Seite 36 iStockfoto.com –
AnnaStills

Satz / Layout

AW Grafik Design
73614 Schorndorf
www.aw-grafikdesign.de

Druck

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

Hinweis

Aus Gründen der besseren
Lesbarkeit wird in diesem
Geschäftsbericht auf die gleich-
zeitige Verwendung der Sprach-
formen männlich, weiblich
und divers (m/w/d) verzichtet.
Sämtliche Personenbezeich-
nungen gelten gleichermaßen
für alle Geschlechter.

Im Rahmen der Herstellung dieses Druckproduktes wurde ein finanzieller Beitrag an das Klimaschutzprojekt „Instandsetzung von Brunnensystemen, Eritrea“ zertifiziert nach GoldStandard geleistet. Mehr Informationen finden Sie hier:

www.klima-druck.de/bilanz/?id=26231159



gedruckt auf

100 % Recyclingpapier

INHALTSVERZEICHNIS

Die Stadtbau

Zahlen und Fakten	4
Team Stadtbau	8
Bericht des Aufsichtsrats	10
Bericht der Geschäftsführung	12
Mietwohnungsbestand	15
Bauträgerobjekte	20
Wohnen auf Zeit	22
Dienstleistung für Dritte / Baubetreuung	23
Grundstücksgemeinschaft	24

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

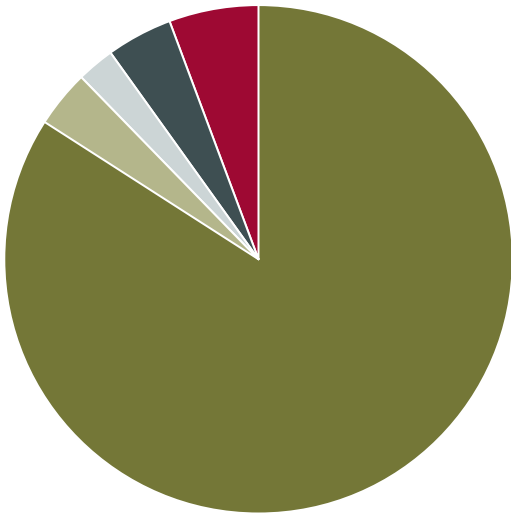
Die Aufgabenstellung ist vorrangig eine sozial verantwortliche Wohnungsvergung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen und städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

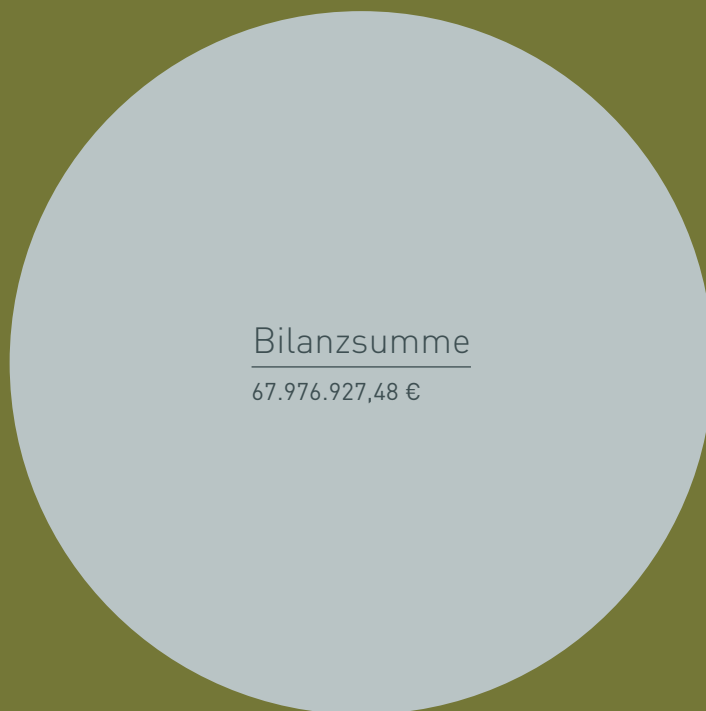
Mitgliedschaften und Beteiligungen

- Anteil an der Rems-Murr-Hauservice GmbH & Co. KG und Rems-Murr-Hauservice 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.
- Creditreform Stuttgart Strahler KG

Wohnungsbestand

Eigene Wohnungen	583
Schorndorf	490
Miedelsbach	21
Haubersbronn	14
Weiler	25
Schornbach	33
Eigene Gewerbeeinheiten	18
Wohnungseigentumsverwaltung	1.129





Unternehmenszahlen

Bilanzsumme	■	67.976.927,48 €
Eigenkapital	■	27.053.968,26 €
Anlagevermögen	■	57.602.210,38 €
Umlaufvermögen	■	10.374.717,10 €
Verbindlichkeiten	■	40.532.670,09 €

Entwicklung Bilanz und Wohnungsbestand

Bilanzsumme

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 €
2025		67.976.927 €

Anzahl der Wohnungen im eigenen Bestand

			Bestand	Neu
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
2025	583		583	0



TEAM STADTBAU



Im Kernbereich der Stadtbau wurden neben dem Geschäftsführer fünf Vollzeitbeschäftigte, sieben Teilzeitkräfte und eine Werkstudentin beschäftigt.

Im Parkhaus Künkelin war ein technischer Mitarbeiter in Vollzeit tätig.

Darüber hinaus wurden für das Gottlieb-Daimler-Geburtschaus, das Parkhaus Künkelin und das Gebäude Untere Uferstraße 37 (Wohnen auf Zeit) durchschnittlich 10 geringfügig Beschäftigte als Aufsichtskräfte und Reinigungskräfte eingesetzt.

Am 27.11.2025 wurde Herr Architekt Martin Schmidt für sein langjähriges, erfolgreiches Mitwirken als Geschäftsführer der Stadtbau GmbH Schorndorf mit der Ehrenurkunde und der Silbernen Verdienstmedaille des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geehrt und zum Jahresende in den Ruhestand verabschiedet. Mit dem Besuch in unserem Hause überbrachte Frau Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle persönlich das Ehrenzeichen.

Bei dieser Gelegenheit konnte Frau Dr. Beuerle auch unser neues Projekt Quartiershaus „St. Martin“ in der Künkelinstraße 34 besichtigen. Sie zeigte sich begeistert von der besonderen Projektidee für Senioren und lobte das Konzept als beispielhaft für weitere innovative, zukunftsweisende Bauvorhaben.

Personalsituation

Geschäftsführer	1
Mitarbeiter in Vollzeit	6
Mitarbeiter in Teilzeit	7
Geringfügig Beschäftigte	10
Werkstudentin	1



Mitarbeiter

Martin Schmidt (seit 01.01.2026 Steffen Krahn)	Geschäftsführer
Nikola Groß	Prokuristin
Volker Schwarz	Technische Leitung
Raquel Schossler	Projektleitung
Silke Bernert	Assistenz der Geschäftsführung Personal Öffentlichkeitsarbeit Senioren Wohnen Marketing
Sabine Hägele	Mietverwaltung Betriebskosten Sekretariat
Larissa Heinrich	Mietverwaltung Studio Ka3

Kathrin Kern	WEG-Verwaltung
Robin Rodenwoldt	WEG-Verwaltung Mietverwaltung Objektbetreuer Apartments U37
Simone Schiller	Finanzbuchhaltung Rechnungsprüfung
Markus Tinter	WEG-Verwaltung Senioren Wohnen Immobilienverkauf
Dirk Winter	Mietverwaltung Objektbetreuer
Maxi Strohmaier	Apartments U37 Studio Ka3 Senioren Wohnen Social Media

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Das Jahr 2025 war für die Stadtbau GmbH Schorndorf wieder ein erfolgreiches Jahr. Trotz der Unruhe durch steigende Baukosten, hohe Zinsen und eine unsichere gesamtwirtschaftliche Lage in Kombination mit den Tumulten durch die amerikanische Zollpolitik und dem russischen Krieg gegen die Ukraine hat die Stadtbau ganz konsequent und ziel-sicher ihre Wachstums- und Wohnraumstrategie fortgeführt.

2025 begann mit der erfolgreichen Regelung der Nachfolge in der Geschäftsführung. Für den zum Jahresende 2025 ausgeschiedenen Geschäftsführer Herrn Martin Schmidt konnte mit Herrn Steffen Krahn zum 01.01.2026 ein Nachfolger für diese Aufgabe gewonnen werden.

Im Verlauf des Jahres 2025 ist es gelungen, wichtige Projekte auf den Weg zu bringen und abzuschließen. Der Aufsichtsrat hat über zu entwickelnde Projekte beraten: Zur Mittleren Brücke 2 (Apartmenthaus und Wohnungen), Silcherstraße 39 + 41 (Wohnbebauung) und Wohnungen auf dem Feuerwehrhaus. Der Aufsichtsrat hat sich über die in der Bau- und Vertriebsphase befindlichen Objekte Lutherstraße 9 (altersgerechtes, barrierearmes Wohnen) und das Quartiershaus „St. Martin“ in der Künkelinstraße 34 (Seniorenwohnungen mit Wohnrechten und Wohnungen für Pflegekräfte) informiert. Die Obdachlosenunterkunft Altliche in der Wiesenstraße 66/1 wurde fertiggestellt.

Damit präsentiert sich die Stadtbau als aktiver Akteur bei der Verwirklichung auch großer Bauprojekte und insbesondere der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in unserer Kommune. Letzterer ist nach wie vor nicht nur in großen Ballungszentren, sondern auch in den umliegenden Mittelstädten knapp. Bei der Schaffung von Wohnraum ist die Stadtbau unverändert eine führende Kraft. Nachhaltiges Bauen in Verbindung mit einer energieeffizienten und klimaneutralen Wärmeversorgung ist dabei ein wichtiges Leitmotiv.



Die Stadtbau verfügt über ein vielfältiges Portfolio, welches verschiedene Bedürfnisse erfüllt. In ihrem Bestand befinden sich Wohnungen unterschiedlicher Größen und Ausstattungen. Der Wohnungsbestand zum Jahresende 2025 beträgt insgesamt 583 Wohnungen, davon entfallen 164 Einheiten auf den geförderten, mietpreisvergünstigten Wohnungsbestand (d. h. 28,13 %). Das Ziel ist unverändert den eigenen Wohnungsbestand bis 2032 auf 800 bis 1.000 Mietwohnungen auszubauen.

Der Aufsichtsrat der Stadtbau GmbH Schorndorf hat sich im vergangenen Jahr im Rahmen von fünf Aufsichtsratssitzungen 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. 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 2025 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 31.12.2025 beraten. An der Beratung hat der Wirtschaftsprüfer teilgenommen und über die Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und erläutert, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems bezogen auf den Rechnungslegungsprozess ersichtlich waren. 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 2025 samt Lagebericht. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft versehenen Jahresabschluss und Lagebericht 2025 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, dem Vorschlag der Geschäftsführung zu folgen, den Jahresüberschuss 2025 für eine Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Schorndorf in Höhe von 249.480,20 EUR (210.000,00 EUR netto, nach Abzug aller Steuern) zu verwenden und den Restbetrag in Höhe von 1.273.226,96 EUR in die Position „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer Herrn Martin Schmidt für seine über 20-jährige erfolgreiche Tätigkeit im Unternehmen und der Stadt Schorndorf. Im Stadtbild hinterlässt sein erfolgreiches Wirken sichtbare Spuren. Der Aufsichtsrat spricht 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, insbesondere mit dem seit dem 01.01.2026 tätigen Geschäftsführer Herrn Steffen Krahn.



Bernd Hornikel

Aufsichtsratsvorsitzender

Schorndorf, im Juni 2026



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Geschäftsjahr 2025 stellte die Stadtbau GmbH Schorndorf erneut vor vielfältige Herausforderungen. Dennoch konnte das Unternehmen dank solider wirtschaftlicher Grundlagen und einer verantwortungsvollen Geschäftsführung erfolgreich agieren.

Mit der Übernahme der Geschäftsführung zum 01.01.2026 ist es mir ein Anliegen, die Entwicklungen des Jahres 2025 rückblickend zu würdigen und gleichzeitig die Weichen für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Stadtbau zu stellen.

Das wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2025 war geprägt von spürbaren Kostensteigerungen im Bauwesen, knapper werdenden Kapazitäten im Handwerk sowie regulatorischen Veränderungen im Zuge neuer Klimaschutzvorgaben. Insbesondere energetische Sanierungen standen im Fokus öffentlicher Diskussionen und beeinflussen auch unsere strategische Ausrichtung. Trotz dieser Rahmenbedingungen profitierte das Unternehmen von seiner stabilen Positionierung am Wohnungsmarkt in Schorndorf und als Dienstleister für Dritte im Rahmen der Wohnungsverwaltung und Baubetreuung.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum blieb ungebrochen hoch und die Stadtbau konnte ihrer sozialen Verantwortung auch im Jahr 2025 gerecht werden. Der Wohnungsbestand mit 583 eigenen Einheiten bildet weiterhin das Rückgrat unserer Tätigkeit. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr planmäßig fortgeführt. Dazu zählen energetische Nachrüstungen, Fassadensanierungen und Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität in verschiedenen Objekten.

Ein besonderes Augenmerk lag dabei auf älteren Wohnungsbeständen, um langfristig ihren Wert zu sichern und den energetischen Standard zu verbessern. Wobei zukünftig der Blick auf die CO₂-Neutralität zu richten sein wird und ein zielorientiertes und mit Augenmaß umgesetztes Invest in energetische Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen angestrebt wird, damit für die Mieter auch in Zukunft ein bezahlbarer Wohnraum gegeben ist.

Die Projektentwicklung war im Jahr 2025 geprägt von intensiven Planungsprozessen. Trotz der zuvor erwähnten Bedingungen konnten mehrere Sanierungs- und Neubauvorhaben in die nächste Phase überführt werden. Projekte wurden auf den Weg gebracht, die sich zum einen dem bezahlbaren Wohnen und zum anderen der Eigentumsbildung annehmen sollen. Mit dem Ziel einer besseren Wärmeversorgung hat die Stadtbau im Berichtsjahr verstärkt in einige Objekte im Wohnungsbestand mit dem Einbau von Luft-Wärme-Pumpen mit angeschlossener Photovoltaikanlage investiert. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer oder Wohnungsboiler, so dass die strombetriebenen Geräte als auch die Luft-Wärme-Pumpe gleichermaßen von der Photovoltaikanlage gespeist werden können. Um die Effizienz zu steigern, wurden auch Batteriespeicher eingebaut.

Die wirtschaftliche Lage der Stadtbau war im Jahr 2025 weiterhin solide. Die Erträge aus der Vermietung entwickelten sich stabil und der Leerstand blieb auf niedrigem Niveau.

Auf Basis des positiven Jahresergebnisses 2024 konnten wichtige Rücklagen gebildet werden, wodurch das Unternehmen im Jahr 2025 finanziell tragfähig blieb und notwendige Investitionen getätigt werden konnten.

Als kommunales Wohnungsunternehmen ist es unser Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und gesellschaftliche Entwicklungen aktiv zu unterstützen. Im Jahr 2025 wurden mehrere Projekte fortgeführt bzw. unterstützt, die speziell auf soziale Belange ausgerichtet sind, darunter die Kooperationen mit sozialen Trägern, Sportvereinen sowie die Unterstützung städtischer Initiativen. Diese Engagements werden auch künftig eine zentrale Rolle in unserer Unternehmensstrategie spielen.

Im Jahr 2026 wird die Stadtbau ihre Digitalisierungsstrategie weiter vorantreiben. Die Optimierung interner Verwaltungsprozesse sowie die digitale Kommunikation mit unseren Mieterinnen und Mietern sowie Wohnungseigentümergeinschaften sind wesentliche Bausteine der Unternehmensentwicklung. Ebenso werden Investitionen in eine nachhaltige Energie- und Gebäudetechnik an Bedeutung gewinnen.

Darüber hinaus stehen mehrere Projektentwicklungen an, die zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes beitragen sollen. Dazu zählt insbesondere die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im unteren und mittleren Mietpreissegment.

Mein besonderer Dank gilt allen Mitarbeitenden der Stadtbau GmbH Schorndorf für ihren engagierten Einsatz sowie dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterin Stadt Schorndorf für das entgegengebrachte Vertrauen. Gemeinsam blicken wir auf ein arbeits- und erfolgreiches Geschäftsjahr zurück und sehen zugleich optimistisch in die Zukunft.



Steffen Krahn

Geschäftsführer Stadtbau GmbH Schorndorf

Schorndorf, im Juni 2026



MIETWOHNUNGSBESTAND

Freiburgstraße 92 + 94

Talauenstraße 54 + 56 / Talauenstraße 58 + 60

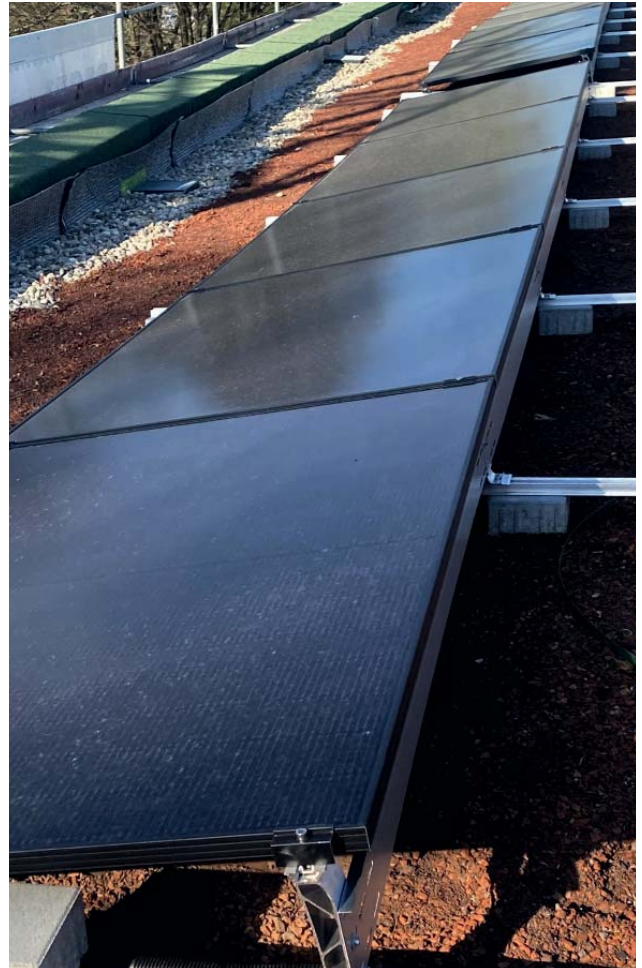
Schelmenwasenstraße 24 ►

Energetische Sanierung

Im Berichtsjahr wurden Photovoltaikanlagen in der Freiburgstraße 92 + 94 und in der Schelmenwasenstraße 24 in Betrieb genommen. Im erstgenannten Objekt wurde mit dem Einbau einer Luft-Wärme-Pumpe auf eine neue Form der Wärmeheizung umgestellt, ebenso in den Objekten Talauenstraße 54 + 56 sowie Talauenstraße 58 + 60.

Das Ziel der nachhaltigen Vermietung von Wohnungen, das den heutigen Ansprüchen der Mieter und den Vorgaben eines klimaneutralen Bestandes gerecht wird, konnte auch im Jahr 2025 weiterverfolgt werden. Weitere Gebäude werden auf der Grundlage dieses wohnwertsteigernden Konzeptes für zukünftige Mieter modernisiert, die zeitliche Terminierung der Arbeiten ist in einem Modernisierungs- und Instandhaltungsplan festgelegt. Zielsetzung im Hinblick auf ein klimaneutrales Portfolio sind eine maßvolle und zielgerichtete Sanierung anstelle Überoptimierung, Bestandsgebäude zu erhalten und durch eine CO₂-Reduktion eine klimaneutrale Wärmeversorgung sicherzustellen.

Fertiggestellt: 2025



Hammerschlag 2 ►

Denkmalgeschützte Villa

Das bis zuletzt als Obdachlosenunterkunft durch die Stadt Schorndorf genutzte Gebäude wurde geräumt und an die Stadtbau übergeben. Nachdem nach eingehender Prüfung eine Sanierung für die Stadtbau nicht in Frage kommt, steht die Villa zum Verkauf.





66/1
Wiesenstraße

Obdachlosenunterkunft Altliche
Wiesenstraße 66/1

Wohnraum für Obdachlose

Hell, modern und tierfreundlich präsentiert sich dieser von der Stadtbau errichtete Neubau. Die neue Obdachlosenunterkunft ist an die Stadt Schorndorf als Verantwortliche dieser Anlage vermietet.

Bei einem Tag der offenen Tür konnten Interessierte die Räumlichkeiten vor Ort besichtigen. Mit insgesamt 30 Einzelzimmern, Gemeinschaftsräumen und Unterkünften für Tiere steht hier ausreichend Platz für Hilfebedürftige zur Verfügung.

Fertiggestellt: Herbst 2025



Besondere Wohnform – Wohnrechte

In zentraler Lage entsteht in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt ein modernes Mehrfamilienhaus für Senioren mit 38 Wohneinheiten.

Ein erster Meilenstein ist bereits erreicht – der Rohbau steht. Mit zunehmenden Baufortschritt wächst auch das Interesse an diesem Projekt. Bis zum Jahresende konnten 14 Wohnrechtsverträge unterzeichnet werden.

Eine moderne Ausstattung mit Fußbodenheizung, Aufzug, Bäder mit bodengleicher Dusche, elektrischen Rollläden und vieles mehr machen Wohnen im Alter hier besonders attraktiv. Eine große Dachterrasse können die Bewohner gemeinschaftlich nutzen.

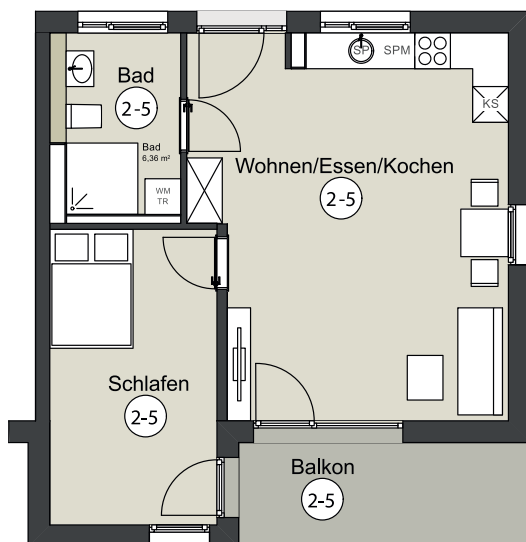
Das Gebäude erhält eine Photovoltaikanlage. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral im Bad mit modernen Warmwasserbereitern. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe regelt die Wärmeerzeugung. Beheizt werden die Wohnungen über eine Fußbodenheizung. In den Laubengängen wird durch Rankhilfen eine teilweise Begrünung der Fassade ermöglicht.

Die Bauarbeiten liegen im Zeitplan, so dass die Wohnungen voraussichtlich Anfang 2027 bezugsfertig sind. Neben Wohnungen mit lebenslangen Wohnrechten werden auch Mieter mit Wohnberechtigungsschein von dieser Wohnmöglichkeit im Alter profitieren. 10 geförderte Mietwohnungen werden über die Stadtbau vermietet. Neben kleinen Mikroapartments im Erdgeschoss sind auch die Tagespflege und Katholische Sozialstation im Gebäude vor Ort.

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

Im Bau

Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2026





BAUTRÄGEROBJEKTE

Lutherstraße 9

Wohnen für Senioren ab 60plus

Die spezielle Architektur dieses Gebäudes in Form eines segmentartigen Verlaufs entlang der Straße hat bereits bei Baubeginn für viel Begeisterung gesorgt. Der abwechslungsreiche Wohnungsmix, altersgerechte Grundrisse, eine moderne Ausstattung und die energiesparende Bauweise haben die Kaufentscheidung vieler Interessenten positiv beeinflusst. Neben der innenstadtnahen Lage, kurzen Wegen zu öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung bietet der neu angelegte Stadtpark um die Ecke den idealen Ort zur Entspannung im Grünen.

Das Gebäude verfügt über insgesamt 19 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage sowie Stellplätze im Freien. Für Fahrräder und E-Bikes gibt es ausreichend Platz in einem extra dafür vorgesehenen Abstellraum mit direktem Ausgang ins Freie. Auf der großen Dachterrasse mit Outdoorküche haben die Bewohner des Hauses die Möglichkeit, gemeinschaftliche Aktivitäten zu organisieren.



Eine Besonderheit ist die Begrünung der Fassade. Mit Hilfe von Seilsystemen (Rankhilfen) wird eine schöne Optik erzeugt bei gleichzeitiger Verbesserung des Kleinklimas.

Das Objekt wurde nach dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG) gültig seit 01.01.2023 erstellt, was einem KfW 55-Standard entspricht. Verbaut wurden eine Photovoltaikanlage sowie eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Wohnungen wurden im Mai 2026 an die Eigentümer übergeben. Eigennutzung und Vermietung halten sich hier die Waage.

Fertiggestellt: Juni 2026





WOHNEN AUF ZEIT

Untere Uferstraße 37

Service Apartments (Boardinghouse)

Mittlerweile sind die Apartments ein großer Besuchermagnet und beliebt bei nationalen und internationalen Gästen. Ob Kiwi, Cherry oder Indigo – Beispiele für die Namen unserer Apartments – jedes Zimmer hat seinen eigenen Charme. Mit ihrer modernen, hochwertigen Ausstattung überzeugen die Apartments mit maximalen Wohnkomfort und angenehmer Wohnatmosphäre. Von Privatpersonen und Firmen gleichermaßen genutzt und beliebt, können die Apartments bis zu max. 6 Monate angemietet werden. Vor allem die zentrale Lage und gute Erreichbarkeit der Innenstadt und des öffentlichen Nahverkehrs werden von den Gästen sehr geschätzt. Unsere Servicekräfte, die für einen Topzustand unserer Apartments sorgen, sind jeden Tag mit Herzblut dabei. Die positiven Bewertungen unseres Hauses sprechen für sich.

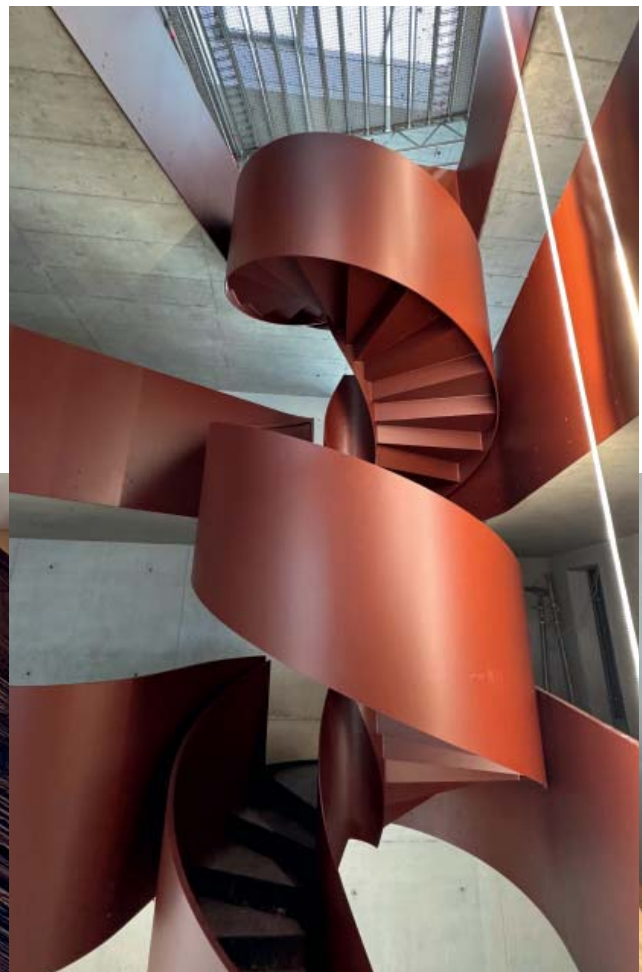
► www.stadtbau-apartments.de



Dienstleistung für Dritte Baubetreuung

Der Neu- bzw. Umbau des historischen Gebäudes in der Archivstraße 4 zu einer modernen und zukunftsorientierten Stadtbibliothek wird durch eine umfassende Baubetreuung im Auftrag der Stadt Schorndorf begleitet. Dabei stehen sowohl die sensible Bewahrung der historischen Bausubstanz als auch die erfolgreiche Umsetzung zeitgemäßer Nutzungsanforderungen im Mittelpunkt.

Mit der neuen Stadtbibliothek entsteht ein attraktiver Ort des Wissens, der Begegnung und des kulturellen Austauschs für Bürger aller Generationen. Die Fertigstellung des Projekts und die anschließende Übergabe an die Nutzer sind für das Frühjahr 2027 vorgesehen.



GRUNDSTÜCKSGEMEINSCHAFT

Studio Ka3

Neuer Name – neue Nutzung

Mit dem Umbau der ehemals als Club genutzten Gewerbefläche im Erdgeschoss des Gebäudes Karlstraße 3 zum Studio Ka3 hat die Grundstücksgemeinschaft ihr Portfolio erweitert.

Die Räumlichkeiten wurden neu gestrichen, schwarze Folie von den Fenstern entfernt und ausreichend möbliert. Der helle, multifunktionale Raum eignet sich für Workshops, Versammlungen, Feste, Lesungen uvm., ist barrierefrei zugänglich, zentral gelegen und nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Zur Ausstattung gehören ein Eventbereich, eine großzügige Theke mit Kühlschrank, Spülmaschine und Kaffeemaschine. Der Vorraum eignet sich als Garderobe und zur Begrüßung von Gästen. Unterschiedliche Bestuhlungsvarianten und eine moderne Präsentations- und Moderationstechnik gehören zum Angebot.

► www.mieten-studioka3.de



STUDIO
Ka3

SCHORNDORF

mieten-studioKa3.de



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

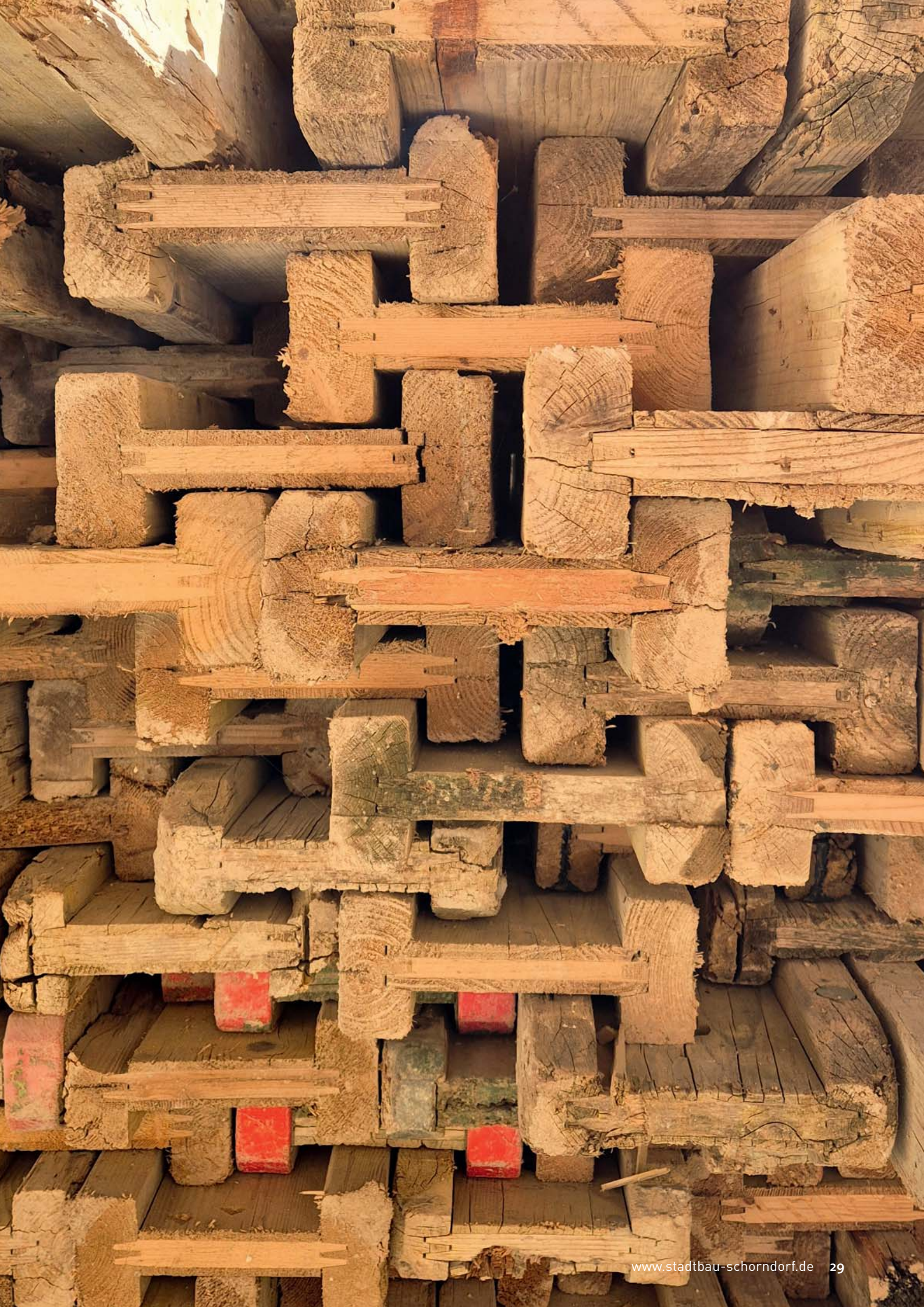
Aktiva	31.12.2025	31.12.2025	Vorjahr
	€	€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		958,88	4
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.670.003,47		45.285
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.081.945,35		6.275
3. Grundstücke ohne Bauten	152.068,80		152
4. Technische Anlagen und Maschinen	9.484,79		17
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.171,48		266
6. Anlagen im Bau	4.168.780,14		1.728
7. Bauvorbereitungskosten	102.525,76		338
		57.426.979,79	54.061
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		174.271,71	174
		57.602.210,38	54.239
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	0,00		26
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.237.201,03		762
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	42.908,58		43
4. Unfertige Leistungen	977.062,47		908
5. Andere Vorräte	73.481,01		55
		6.330.653,09	1.794
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	265.205,44		144
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	437,58		0
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.013,36		144
4. Forderungen gegen Gesellschafter	175.237,35		564
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.383.897,14		1.145
		1.882.790,87	1.997
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.161.273,14	2.446
		10.374.717,10	6.237
Bilanzsumme		67.976.927,48	60.476

Passiva	31.12.2025	31.12.2025	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	16.572.830,13	17.413.916,55	12.891
IV. Jahresüberschuss		1.522.707,16	4.050
		27.053.968,26	25.899
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		235.892,23	341
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.256.850,69		29.916
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.713.983,57		1.768
3. Erhaltene Anzahlungen	6.036.287,05		1.063
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	828.403,76		831
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	678.850,54		629
6. Sonstige Verbindlichkeiten	18.294,48		0
davon aus Steuern:	€ 18.109,68 Vorjahr: T€ 1	40.532.670,09	34.207
D. Rechnungsabgrenzungsposten		24.126,90	29
E. Passive latente Steuer		130.270,00	0
Bilanzsumme		67.976.927,48	60.476

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	2025	2025	Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.367.478,62		6.167
b) aus Betreuungstätigkeit	226.171,25		196
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	205.021,81		503
		6.798.671,68	6.866
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.544.533,94	706
3. Sonstige betriebliche Erträge		739.797,30	4.307
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.469.196,63		2.666
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.489.184,86		656
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.825,61		134
		6.962.207,10	2.3.456
5. Rohergebnis		5.120.795,82	8.423
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	888.317,99		1.168
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung:	259.072,07		336
	€ 71.348,28 Vorjahr: T€ 91	1.147.390,06	1.504
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.292.261,10	1.571
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		528.595,89	809
9. Erträge aus Beteiligungen		4.630,00	5
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		200,00	0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.985,91	42
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		438.357,39	421
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		130.270,00	11
14. Ergebnis nach Steuern		1.600.737,29	4.154
15. Sonstige Steuern		78.030,13	104
16. Jahresüberschuss		1.522.707,16	4.050



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). 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.

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

Im Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen (Vorjahr €117.869,03).

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.

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

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

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

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 ratierlich während des Garantiezeitraumes von 5 Jahren aufgelöst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Latente Steuern

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

Die Bewertung erfolgt mit dem für das Unternehmen maßgeblichen Steuersatz zum Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen. Im vorliegenden Fall wird hierfür ausschließlich die Gewerbesteuer unter Zugrundelegung eines Hebesatzes von 405% berücksichtigt, da aufgrund bestehender Körperschaftsteuerlicher Verlustvorträge keine latenten Steuern aus Körperschaftsteuer anzusetzen sind.

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 € 977.062,47 (Vorjahr € 907.705,76) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Von den Forderungen haben sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von € 782.373,90 (Vorjahr € 787.356,01) eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin beruhen wie im Vorjahr auf dem laufenden Verrechnungsverkehr (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen / € 120.821,00) (Vorjahr € 563.643,54) sowie überzahlten Grundsteuern (sonstige Vermögensgegenstände / € 54.416,35).

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Jahresabschluss und Prüfung (extern)	€	38.104,23
für Gewährleistung	€	25.777,00
für Urlaub/Gratifikation	€	38.831,00
Verwaltungskosten (Bilanzierung, Archivierung und Abrechnungen)	€	84.180,00
für unterlassene Instandhaltungen < 3 Monate	€	49.000,00

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	31.256.850,69 (29.916.181,19)	3.698.838,30 (1.388.104,36)	4.398.910,91 (4.830.973,58)	23.159.101,48 (23.697.103,25)	31.256.850,69 (29.916.181,19)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.713.983,57 (1.767.743,34)	52.757,27 (54.067,88)	446.255,87 (418.338,95)	1.214.970,43 (1.295.336,51)	1.713.983,57 (1.767.743,34)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.036.287,05 (1.062.603,68)	6.036.287,05 * (1.062.603,68) *				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	828.403,76 (830.792,65)	30.552,23 (39.835,42)		797.851,53 (790.957,23))		
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	678.850,54 (629.021,89)	661.250,54 (611.121,89)	17.600,00 (17.900,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	18.294,48 (657,74)	18.294,48 (657,74)				
Gesamtbetrag	40.532.670,09 (34.207.000,49)	10.497.979,87 (3.156.390,97)	4.862.766,78 (5.267.212,53)	25.171.923,44 (25.783.396,99)	32.970.834,26 (31.683.924,53)	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 € 35.017,94 (Vorjahr € 15.734,31) sowie Erträge aus Anlagenabgang in Höhe von € 615.087,63 (Vorjahr € 3.437.792,06).

Die Abschreibungen enthalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten (Vorjahr € 117.869,03).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von € 1.733,00 (Vorjahr € 751,00).

Es ergaben sich keine Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung. Im Vorjahr wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen der ausgewiesene Verlustausgleich der Gesellschafterin für den Betrieb der Barbara-Künkelin-Halle (BKH) von € 766.336,45 ausgewiesen.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 1.998.000,00 € (Vorjahr 0,00 €). Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die Sicherheitenstellung im Rahmen des üblichen Verkaufsprozesses erfolgt und die Auszahlungsansprüche gegen die Banken an die Gesellschaft abgetreten sind.

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:

		31.12.2025	31.12.2024
Aus laufenden Bauvorhaben im Anlagevermögen	T€	6.250,00	11.240,00
Aus laufenden Bauvorhaben im Umlaufvermögen	T€	625,00	4.980,00
Aus jährlich anfallendem Erbbauzins	T€	190,00	181,40

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€ -495,9. 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 Mikro 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.

Die passive Steuerlatenz resultiert aus der Bildung einer Rücklage nach § 6b EstG in der Steuerbilanz, was in der Handelsbilanz nicht zulässig ist.

Der Bewertung des Postens für passive Steuerlatenzen wurde auf Grundlage eines Gewerbesteuerhebesatzes von 405% gebildet. Aufgrund bestehender körperschaftsteuerlicher Verlustvorträge entfällt der Ansatz passiver Latenzen aus der Körperschaftsteuer, der ausgewiesene Betrag betrifft ausschließlich die Gewerbesteuer.

Die ausgewiesenen passiven Steuerlatenzen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt verändert:

	Passive Steuerlatenz (gesamt)	
Stand 1.1.	€	0,00
Zuführung	€	130.270,00
Stand 31.12.	€	130.270,00

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

Daneben wurden vier Mitarbeiter geringfügig beschäftigt, davon drei geringfügig Beschäftigte sowie eine Werkstudentin.

* Stundenkontingent der Teilzeitbeschäftigten beträgt durchschnittlich 62,86%.

5.2 Parkhaus Künkelin

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Technische Mitarbeiter	1	0

Außerdem wurden durchschnittlich insgesamt 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 (bis 31.12.2025)
Steffen Krahn	Dipl. Betriebswirt (FH)	Geschäftsführer (ab 01.01.2026)

7. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bernd Hornikel	Oberbürgermeister	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Heidi Rapp	Dipl.-Kauffrau (FH)	(stv. Aufsichtsratsvorsitzende)
Sabine Brennenstuhl	Richterin	
Thorsten Englert	Erster Bürgermeister	
Dr. Simone Höfer	Richterin	
Klaus Dobler	Selbstständiger Unternehmer	
Ingo Sombrutzki	Selbstständiger Unternehmer	
Sabine Reichle	Pressereferentin	
Jennifer Sarah Czech	Soziale Betreuungskraft	(bis 05.06.2025)
Daniel Schmidt	Fachkraft für Lagerlogistik	(ab 05.06.2025)

Die Bezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025 betragen inklusive variabler Bezüge in Form von Sonderzahlungen € 20.900,00 (Vorjahr € 17.400,00).

E. Weitere Angaben

1. Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr 2025 beträgt das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen € 16.740,00 (Vorjahr € 14.300,00).

2. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft wesentlich beeinflussen, mit Ausnahme des folgenden Hinweises:

Der andauernde Nahost-Konflikt wurde hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Gesellschaft geprüft. Aufgrund des ausschließlich im Rems-Murr-Kreis befindlichen Wohnungsbestandes und der stabilen lokalen Nachfragesituation sind wesentliche unmittelbare Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht feststellbar. Mittelbare Risiken, insbesondere aus steigenden Bau-, Energie- und Zinskosten, werden beobachtet, sind jedoch zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht quantifizierbar.

3. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor vom Jahresüberschuss 249.480,20 EUR an die Gesellschafterin Stadt Schorndorf auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von 1.273.226,96 EUR in die Position „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Schorndorf, den 19. Juni 2026

Stadtbau GmbH Schorndorf



Dipl. Betriebswirt (FH)

Steffen Krahn

Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	01.01.2025				31.12.2025
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	41.632,10	0,00	0,00	0,00	41.632,10
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.531.215,72	118.338,86	606.332,30	2.764.932,22	65.571.476,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.715.186,33	1.622,82	0,00	0,00	8.716.809,15
3. Grundstücke ohne Bauten	167.700,55	0,00	0,00	0,00	167.700,55
4. Technische Anlagen und Maschinen	77.588,59	0,00	0,00	0,00	77.588,59
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	719.733,46	41.915,17	35.522,85	0,00	726.125,78
6. Anlagen im Bau	1.727.881,64	4.938.440,58	0,00	2.379.673,05	4.286.649,17
7. Bauvorbereitungskosten	455.485,58	6.711,59	0,00	-298.976,85*	163.220,32
	<u>75.394.791,87</u>	<u>4.870.351,30</u>	<u>641.855,15</u>	<u>86.282,32</u>	<u>79.709.570,34</u>
III. Finanzanlagen	<u>174.271,71</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>174.271,71</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>81.070.645,93</u>	<u>4.870.351,30</u>	<u>641.855,15</u>	<u>86.282,32</u>	<u>79.925.474,15</u>

* davon Umwidmung aus dem Umlaufvermögen € 86.282,32

Abschreibungen (kumulierte)	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am	Buchwert zum
01.01.2025				31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
€	€	€	€	€	€	€
37.548,30	3.124,92	0,00	0,00	40.673,22	4.083,80	958,88
18.245.790,10	1.021.165,67	365.482,46	0,00	18.901.473,31	45.285.425,62	46.670.003,47
2.440.480,98	194.382,82	0,00	0,00	2.634.863,80	6.274.705,35	6.081.945,35
15.631,75	0,00	0,00	0,00	15.631,75	152.068,80	152.068,80
60.403,40	7.700,40	0,00	0,00	68.103,80	17.185,19	9.484,79
453.589,86	65.887,29	35.522,85	0,00	483.954,30	266.143,60	242.171,48
0,00	0,00	0,00	117.869,03	117.869,03	1.727.881,64	4.168.780,14
117.869,03	0,00	0,00	-57.174,47	60.694,56	337.616,55	102.525,76
21.333.765,12	1.289.136,18	401.005,31	60.694,56	22.282.590,55	54.061.026,75	57.426.979,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	174.271,71	174.271,71
21.371.313,42	1.292.261,10	401.005,31	60.694,56	22.323.263,77	54.239.382,26	57.602.210,38



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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 Parkhäuser und Personaldienstleistungen für Dritte

Alleinige Gesellschafterin der Stadtbau GmbH Schorndorf ist die Stadt Schorndorf.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2025

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

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

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem, konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind – etwa 21,5 Mrd. € mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

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

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

II. Geschäftsverlauf

1. Allgemein

Im Berichtsjahr hat die Stadtbau GmbH Schorndorf die Geschäftsbereiche erfolgreich weiterentwickelt. Bestehende Projekte wurden fortgeführt, neue Ideen auf den Weg gebracht und energetische Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Das Zahlenwerk 2025 ist nach Rückgabe der Barbara-Künkelin-Halle wieder übersichtlich und bereinigt. Durch Investitionen im Anlage- und Umlaufvermögen hat sich die Bilanzsumme von 60.476 TEUR auf 67.977 TEUR deutlich erhöht.

Das erhöhte Zinsniveau, spürbare Baukostensteigerungen und begrenzte Fördermöglichkeiten begleiten weiterhin die Bauausführung und Vermarktung von Projekten. Der Baufortschritt der beiden Bauvorhaben Lutherstraße 9 und Quartiershaus „St. Martin“ Künkelinstraße 34 im Bereich Senioren Wohnen liegt im Zeitplan. 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. Bei beiden Projekten konnten jeweils bis Jahresende zwei Drittel der Wohnungen bzw. Wohnrechte verkauft werden. Die Vorgehensweise, durch attraktive Wohnungsangebote in zentrumsnaher Lage und auf den Bedarf von Senioren zugeschnittene Neubauvorhaben zu realisieren, bleibt weiterhin im Fokus. Bisher genutzte große Wohnungen und Einfamilienhäuser sollen so dem Immobilienmarkt wieder zugeführt werden.

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. Wobei zukünftig der Blick auf die CO₂-Neutralität zu richten sein wird und zielorientierte Investitionen im Bereich von energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbestand angestrebt werden.

2. Entwicklung in den einzelnen Geschäftsfeldern

a) Mietwohnungsverwaltung

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

Zum 31.12.2025 hat die Stadtbau 583 (Vorjahr 587) eigene Mietwohnungen im Bestand sowie ein Wohnheim im Hammerschlag. Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4 Einheiten verringert. Dies resultiert aus Wohnungsverkäufen aus dem Streubesitz der Stadtbau. Veräußert wurden 3 Wohnungen im Stadthaus Gmünder Straße 30 und 1 Wohnung in der Silcherstraße 53. Zugänge im Bereich Neubauwohnungen im Mietwohnungsbestand gab es im Berichtsjahr keine. Fertiggestellt wurde die Obdachlosenunterkunft Altlache mit 30 Einzelapartments in der Wiesenstraße 66/1. Das Gebäude ist an die Stadt Schorndorf vermietet.

Die Bauarbeiten für das Projekt Quartiershaus „St. Martin“ Künkelinstraße 34 mit 38 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit sind weiter fortgeschritten. 14 der insgesamt 21 Wohnrechte wurden im Berichtsjahr bereits verkauft. Mit der Mieterauswahl für die über das Landeswohnungsbauprogramm geförderten 10 Wohnungen beginnt die Stadtbau im Herbst 2026. Eine Gewerbeeinheit für eine Tagespflege und einen ambulanten Pflegedienst befindet sich ebenfalls in der Wohnanlage.

Im Geschäftsjahr sind Instandhaltungskosten in Höhe von insgesamt 892 TEUR angefallen (Vorjahr 855 TEUR). Im Berichtsjahr wurden in der Freiburgstraße 92 + 94 sowie in der Talauenstraße 54, 56, 58 und 60 eine Luft-Wärme-Pumpe eingebaut und die jeweiligen Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen. 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 2025 weiterverfolgt werden. In 2026 werden alle Bestandsgebäude der Stadtbau durch einen externen Dienstleister erfasst und im Anschluss ein Sanierungsfahrplan erstellt, der eine deutliche CO₂-Reduktion zum Ziel hat. Die sich hieraus ergebenden Einzelmaßnahmen und der zeitliche Ablauf für die Zielerreichung wird mittels einer eigens erworbenen Software gesteuert und dauerhaft überwacht. Somit wird nach der Auswertung auch der Modernisierungs- und Instandhaltungsplan für den Gesamtbestand evaluiert. An der Zielsetzung, die begrenzten finanziellen Mittel maßvoll und zielgerichtet einzusetzen, wird weiterhin festgehalten. Eine überoptimierte, energetische Sanierung und ein damit nicht einhergehendes Nutzerverhalten sind in der Vergangenheit von vielen Experten unterschätzt worden und insofern sieht sich die Stadtbau mit der Maßgabe der CO₂-Einsparung auch im Hinblick auf die künftig steigenden CO₂-Abgaben auf dem richtigen Weg.

Mietausfälle werden im Vorfeld durch ein frühzeitiges Mahnwesen und einen aktiven Kontakt zu den Mietern weitgehend begrenzt. Die Erlösschmälerungen in Höhe von 50 TEUR (Vorjahr 65 TEUR) ergeben sich größtenteils aus Leerständen von gewerblichen Flächen sowie von Sanierungsarbeiten betroffenen Wohnungen. Alle Einheiten sind zwischenzeitlich wieder vermietet. Ansonsten sind keine nennenswerten Mietausfälle im Wohnungsbestand entstanden.

Die gewerbliche Vermietung wird nach wie vor schwieriger und die Leerstandzeit bis zu einer Neuvermietung verlängert sich.

Die Mieteinnahmen im Parkhaus Künkeln sind mit 170 TEUR (Vorjahr 159 TEUR) wieder auf einem stabilen Niveau.

Im Berichtsjahr gab es 50 Mieterwechsel, was einer Fluktuationsrate von 8,3 % (Vorjahr 6,8 %) entspricht. Die Leerstandsquote ist im Jahr 2025 wie in den Vorjahren äußerst gering. Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter beträgt im bisherigen freifinanzierten Bestand im Geschäftsjahr 8,17 EUR. Die annähernd gleiche Durchschnittsmiete für öffentlich geförderte Wohnungen in Höhe von 7,76 EUR pro Quadratmeter lässt sich durch den hohen Anteil von Neubaugewohnungen erklären.

b) Wohnungseigentumsverwaltung

Die Verwaltung von Wohnungseigentum der hauptsächlich 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 und die Eigentümerversammlungen fristgerecht durchgeführt. Der Betrieb und die WEG-Verwaltung der Tiefgaragenstellplätze im Parkhaus Künkeln werden nach wie vor von der Stadtbau gemanagt.

c) Bauträgertätigkeit

Im Berichtsjahr wurde der Bau von 19 seniorengerechten Eigentumswohnungen und 8 Tiefgaragenstellplätzen sowie 4 Kfz-Stellplätzen im Freien in der Lutherstraße 9 fortgeführt. Bis Ende 2025 waren 16 Wohnungen verkauft. Die sehr gute zentrale, stadtnahe Lage und das Nutzungskonzept für Bewohner ab 60plus hat den Verkaufsprozess positiv beeinflusst.

d) Baubetreuung

Der Neubau/Umbau des historischen Gebäudes in der Archivstraße 4 zur neuen Stadtbibliothek wird von der Gesellschaft im Rahmen einer Baubetreuung für die Stadt Schorndorf begleitet. Die Fertigstellung und somit auch die Übergabe an die Nutzer ist für das Frühjahr 2027 vorgesehen.

Das IBA-Projekt „Quartier der Generationen“ wurde aufgrund von erhöhten Kosten in Bezug auf Altlasten seitens der Stadt Schorndorf bis auf Weiteres verschoben. Ein notwendiger Sanierungsfahrplan ist mit dem Regierungspräsidium in Abstimmung und auch eine mögliche Förderung der für die Altlastensanierung aufzubringenden Mittel befindet sich in Prüfung.

e) Wohnen auf Zeit

Sowohl für kurzfristige als auch für längere Buchungszeiträume gab es auch in 2025 wieder eine starke Auslastung. Für die Apartments ist mittlerweile eine große Resonanz bei einer breiten Zielgruppe an Gästen zu verzeichnen. Die Umsatzerlöse von 251 TEUR (Vorjahr 233 TEUR) sind entsprechend gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich angestiegen.

f) Weitere Geschäftsbereiche

Grundstücksgemeinschaft

Die Gebäude Schulstraße 7, 9 und 11, das Flurstück 20/11 in der Karlstraße sowie die Parkplätze Karlstraße 6 wurden im Berichtsjahr an die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH verkauft.

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. Die Nutzungsart einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Gebäudes wurde geändert. Diese Fläche steht jetzt als multifunktionaler Raum zur Verfügung. Die Sammelunterkunft in der Göppinger Straße 3 - 7 wird nach wie vor mit Flüchtlingen über den Landkreis belegt.

Das Gebäude Silcherstraße 41 wurde in 2024 erworben und ist aktuell vermietet. Planungen für dieses Grundstück liegen bereits vor, allerdings kann durch die derzeitige Zwischennutzung des direkt angrenzenden Bestandsgebäudes des Landkreises durch die AWRM Abfallwirtschaft Rems-Murr ein notwendiger Grunderwerb eines Teilbereichs des landkreiseigenen Grundstücks nicht umgesetzt werden. Voraussichtlich im Jahr 2028 können weitere Verträge abgeschlossen und das notwendige Baurecht geschaffen werden.

Für die Grundstücksgemeinschaft wurde der Abschluss von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH im Rahmen einer prüferischen Durchsicht geprüft. Das Prüfungsergebnis liegt vor.

Personaldienstleistungen

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

Unternehmensbeteiligung

Die Stadtbau ist zu 1/5 Mitgesellschafterin der RMHS (Rems-Murr-Hauservice GmbH & Co. KG) und RMHV (Rems-Murr-Hauservice Verwaltungsgesellschaft mbH).

Die RMHS erbringt für die Gesellschafter wesentliche Dienstleistungen wie Hausmeisterdienste, Winterdienst und Reinigungsarbeiten. Weitere Dienstleistungen wie der Einkauf von spezifischen, immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen gehören ebenso zu ihren Aufgaben, wie die Abwicklung von Wasserschäden und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten und die Abstimmung bzw. Abwicklung mit den Versicherungen. Die bislang über die RMHS organisierte und verantwortete Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann wurde eingestellt, so dass die Beteiligungsunternehmen künftig wieder eigenverantwortlich Nachwuchskräfte in der Immobilienwirtschaft ausbilden dürfen.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss beträgt in diesem Jahr 1.523 TEUR (Vorjahr 4.050 TEUR) und liegt damit über dem prognostizierten Ergebnis der Erfolgsplanung (1,3 Mio. EUR). Der außerplanmäßige Gewinn resultiert v.a. aus dem Abverkauf von Streubesitz und den damit verbundenen realisierten stillen Reserven.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind 2025 um 200 TEUR auf 6.367 TEUR angestiegen. Diese Erhöhung resultiert vornehmlich aus den Mieterlösen des nunmehr über das ganze Jahr vermieteten Bestandsgebäudes Hegelstraße 8 und den Mieterlösen der fertiggestellten Obdachlosenunterkunft Altliche in der Wiesenstraße 66/1. Auch konnten die Umsatzerlöse des Geschäftsfeldes „Wohnen auf Zeit“ in der Unteren Uferstraße 37 um 18 TEUR gesteigert werden.

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 13,5 % auf 209 TEUR gesteigert werden, was aus der Erhöhung der Verwaltergebühren resultiert. Im Bereich des Facility Managements sind die Erlöse in Höhe von 138 TEUR (Vorjahr 134 TEUR) sehr stabil.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 740 TEUR beinhalten vor allem die Realisierung von stillen Reserven aus dem Verkauf von vier Wohnungen im Streubesitz (615 TEUR).

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr von 2.666 TEUR auf 2.469 TEUR zurückgegangen, was vor allem auf die Rückgabe der Barbara-Künkelin-Halle zurückzuführen ist. Neben den größtenteils umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten umfasst dieser Posten auch Instandhaltungsaufwendungen für den eigenen Wohnungsbestand. Diese betragen im Geschäftsjahr insgesamt 892 TEUR (Vorjahr 855 TEUR). Der Betrag beinhaltet unter anderem energetische Modernisierungen in der Freiburgstraße 92 + 94 und Talauenstraße 54 - 60 sowie neue Hauseingangstüren, Treppenhausfenster und -anstrich in der Erlensiedlung und Dacharbeiten in der Rosenstraße 17.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 529 TEUR sind gegenüber dem Vorjahr (809 TEUR) deutlich reduziert, was nicht zuletzt auf den Wegfall der Aufwendungen für die Barbara-Künkelin-Halle zurückzuführen ist.

Die Zinsaufwendungen haben sich auf 438 TEUR leicht erhöht (Vorjahr 421 TEUR).

Die planmäßige Abschreibung von Gebäuden hat sich auf 1.208 TEUR (Vorjahr 1.371 EUR) durch den Wegfall der Barbara-Künkelin-Halle (185 TEUR) bei gleichzeitiger Fertigstellung von Neubauprojekten im Anlagevermögen entsprechend reduziert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 529 TEUR konnten verringert werden (Vorjahr 809 TEUR).

Der geplante Jahresüberschuss von 1.321 TEUR wurde übertroffen, da vor allem die sonstigen betrieblichen Erträge aus dem Verkauf von Streubesitz den Jahresüberschuss positiv beeinflusst haben.

Das Ergebnis der Gesellschaft beinhaltet außerdem einen Überschuss aus der Grundstücksgemeinschaft in Höhe von 166 TEUR (Vorjahr 191 TEUR).

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

2. Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 3.204 TEUR (Vorjahr -3.974 TEUR). Die flüssigen Mittel in Höhe von 2.161 TEUR haben im Laufe des Berichtsjahres abgenommen (Vorjahr 2.446 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 2025 war für die Gesellschaft wiederholt von Investitionen geprägt. Die Bilanzsumme hat sich um 7.501 TEUR auf 67.977 TEUR erhöht, was nicht zuletzt auf die geleisteten Anzahlungen aus dem Bauträgerprojekt Lutherstraße 9 zurückzuführen ist.

Aktiviert wurden Investitionen im Anlagevermögen für laufende Projekte in Höhe von 4.870 TEUR. Hinzu kommen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen von 1.289 TEUR (Vorjahr 1.571 TEUR). Der Rückgang resultiert aus dem Entfall der Abschreibung der Barbara-Künkelin-Halle und einer außerplanmäßigen Abschreibung in 2024. Zum Ende des Berichtsjahres liegt das Anlagevermögen bei 57.602 TEUR (Vorjahr 54.239 TEUR). Die Anlagenintensität ist auf 84,48 % (Vorjahr 89,68 %) zurückgegangen.

Im Umlaufvermögen wurden Baukosten in Höhe von 4.475 TEUR für die Lutherstraße 9 aktiviert.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag 27.054 TEUR (Vorjahr 25.899 TEUR), was einer Eigenkapitalquote von 39,80 % (Vorjahr 42,83 %) entspricht. Die Eigenkapitalrentabilität in Höhe von 5,63 % (Vorjahr 15,64 %) ist nach dem Sondereffekt aus der Rückführung der Barbara-Künkelin-Halle im Jahr 2024 wieder auf einem Niveau der Vorjahre.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich zum Stichtag auf 31.257 TEUR (Vorjahr 29.916 TEUR). Im Berichtsjahr wurde das restliche Darlehen für die Obdachlosenunterkunft Altliche in der Wiesenstraße 66/1 in Höhe von 700 TEUR ausbezahlt. Zur Zwischenfinanzierung des Quartiershauses „St. Martin“ Künkelinstraße 34 wurde ein Geldmarktkredit in Höhe von 2.700 TEUR aufgenommen.

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert. Hinzugekommen ist ein Geldmarktkredit über 2,3 Mio. EUR, um die Zwischenfinanzierung für die Wohnrechte im Quartiershaus abzudecken.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens sind:

			2025	2024
Eigenkapitalquote	Eigenkapital	%	39,8	42,8
	Bilanzsumme			
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	%	5,63	15,6
	Eigenkapital			
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		T €	3.204	-3.974
Instandhaltung / m²/p. a.	Instandhaltungsaufwendungen	€	22,31	22,90
	m² Wohn- und Nutzfläche			
Erlösschmälerungen	Erlösschmälerungen	%	1,27	1,9
	Sollmieten			
Fluktuationsrate	Mieterwechsel p. a.	%	8,3	7,0
	Anzahl der Mieteinheiten			

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist weiterhin von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Neben der anhaltend schwachen konjunkturellen Entwicklung wirken sich insbesondere strukturelle Veränderungen belastend auf die deutsche Wirtschaft aus. Trotz steigender Reallöhne entwickelt sich der private Konsum weiterhin zurückhaltend. Ursache hierfür ist insbesondere das nach wie vor hohe Preisniveau.

Ab der Mitte des Jahres 2026 könnte sich die konjunkturelle Dynamik leicht beleben, sofern sich die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabilisieren und die wirtschaftspolitischen Maßnahmen zu mehr Planungssicherheit beitragen. Risiken bestehen weiterhin insbesondere im Zusammenhang mit geopolitischen Entwicklungen sowie möglichen handelspolitischen Spannungen. Diese könnten sich negativ auf Preisentwicklung, Investitionstätigkeit und gesamtwirtschaftliches Wachstum auswirken.

Auch die Bau- und Wohnungswirtschaft befindet sich weiterhin in einem schwierigen Marktumfeld. Zwar haben sich die Energiepreise sowie die Lieferketten und die Verfügbarkeit von Baustoffen inzwischen weitgehend stabilisiert, dennoch verbleiben die Baukosten auf einem hohen Niveau. Gleichzeitig führen das weiterhin erhöhte Zinsniveau sowie die wirtschaftliche Unsicherheit zu einer Zurückhaltung beim Immobilienerwerb.

Für das Jahr 2026 wird im Wohnungsbau noch keine spürbare Erholung erwartet. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt insbesondere in Ballungsräumen weiterhin hoch. Demgegenüber besteht unverändert eine erhebliche Differenz zwischen dem bestehenden Wohnraumbedarf und der tatsächlichen Neubautätigkeit.

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau dürften sich nur schrittweise verbessern. Unterstützende wohnungsbaupolitische Maßnahmen könnten dazu beitragen, zusätzliche Investitionsanreize für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu setzen.

Die Stadtbau setzt ihren erfolgreichen Kurs fort. Durch die solide Finanzierung der in den vergangenen Jahren realisierten Neubauprojekte wurde eine stabile Basis geschaffen, die es ermöglicht, trotz des erhöhten Zinsniveaus weiterhin in den Ausbau des Wohnungsbestandes zu investieren. Aufgrund der anhaltenden Zuwanderung sowie des Bevölkerungswachstums bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum unverändert hoch.

Auch im Jahr 2026 wird die Stadtbau Investitionen im Wohnungsbau vornehmen. Dabei ist jedoch eine besonders sorgfältige Kostenkalkulation erforderlich, da hohe Finanzierungskosten, begrenzte Fördermittel und das weiterhin hohe Baupreisniveau die Investitionsbedingungen erschweren. Zwar hat sich das wirtschaftliche Umfeld insgesamt etwas stabilisiert, ein spürbarer gesamtwirtschaftlicher Aufschwung ist für 2026 jedoch noch nicht zu erwarten. Um die Baukosten zu begrenzen, werden daher Konzepte wie modulare Bauweisen und „Einfaches Bauen“ verstärkt in den Fokus rücken und bei zukünftigen Planungen berücksichtigt.

Neben dem Neubau werden auch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich und auf dem bisherigen Niveau fortgeführt. Grundlage hierfür bildet der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan. Für sechs Bestandsgebäude sind Investitionen in Photovoltaikanlagen sowie Luftwärmepumpen vorgesehen, um den Weg in Richtung CO₂-Neutralität weiter voranzubringen.

Fachkräftemangel, hohe Rohstoffpreise, mögliche Lieferschwierigkeiten sowie der Rückgang im Bauträgergeschäft werden die Umsetzungsgeschwindigkeit von Investitionen voraussichtlich verlangsamen. Dennoch ist bei weiterhin solider Eigenkapitalausstattung auch langfristig von einer positiven Ertragslage auszugehen. Sollten Investitionen nicht vollständig aus eigener Kraft realisiert werden können, ist eine zeitliche Verschiebung einzelner Projekte vorgesehen. Zusätzlich wird – wie bereits in den Vorjahren – Streubesitz im Teileigentum veräußert, um die notwendige Liquidität sicherzustellen.

Bauträgermaßnahmen werden, soweit wirtschaftlich sinnvoll, weiterhin umgesetzt. Die daraus erzielten Erträge sollen auch künftig für Neubaumaßnahmen sowie für die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes verwendet werden.

Auch im Bereich der Projekt- und Stadtentwicklung für die Stadt Schorndorf wird sich die Stadtbau weiterhin aktiv engagieren.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird im Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss in Höhe von 2,2 Mio. EUR prognostiziert.

II. Risikobericht und Chancen

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich sowohl die Entwicklung des Unternehmens als auch das geschäftliche Umfeld in den kommenden Jahren stabil gestalten werden und keine Anpassungen der Geschäftspolitik erforderlich sind. Die breite Aufstellung der Geschäftsfelder sowie die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre bilden auch in Krisenzeiten eine solide Grundlage. Insgesamt wird weiterhin von einer positiven Entwicklung der Gesellschaft ausgegangen. Der gesellschaftliche Auftrag, für eine breite Bevölkerungsschicht bezahlbaren Wohnraum zu moderaten Preisen bereitzustellen, steht dabei unverändert im Mittelpunkt.

Die Versorgung mit seniorengerechtem Wohnraum wird auch künftig einen wichtigen Bestandteil der Tätigkeit der Stadtbau darstellen.

Zur Sicherung der Ertragskraft wird fortlaufend in den eigenen Wohnungsbestand investiert. Neben energetischen Sanierungen werden insbesondere barrierefreie Umbaumaßnahmen entsprechend den Bedürfnissen älterer Menschen umgesetzt. Der vielfältige Wohnungsmix ermöglicht es, unterschiedlichen Zielgruppen – darunter Familien, Studierende, Seniorinnen und Senioren sowie Singles – ein bedarfsgerechtes Wohnangebot zu unterbreiten. Neue Wohnformen wie Service- und Mikroapartments mit Gemeinschaftsflächen sowie innovative Mobilitätskonzepte werden die zukünftigen Projekte zusätzlich prägen.

Die lokalen Vermietungsrisiken werden derzeit als sehr gering eingeschätzt, da der mietbedingte Leerstand weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsbaugesellschaften liegt. Langfristig ist jedoch insbesondere im Bereich der gewerblichen Vermietung mit möglichen Forderungsausfällen oder Leerständen zu rechnen. Sofern sich entsprechende Möglichkeiten ergeben, werden gewerbliche Einheiten im Streubesitz veräußert, um diese Risiken zu reduzieren.

Mit einer konsequenten Strategie der energetischen Modernisierung unter Nutzung öffentlicher Förderprogramme verfolgt die Gesellschaft das Ziel, den Anstieg der Betriebskosten für die Mieter dauerhaft zu begrenzen. Beispielhaft wurden bereits bei sechs Bestandsobjekten Wärmepumpen installiert und Photovoltaikanlagen errichtet, deren Umsetzung in den nächsten zwei bis drei Jahren abgeschlossen sein wird.

Vor dem Hintergrund der Sicherstellung der Energieversorgung zeigt sich, dass der Weg zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft neu bewertet werden muss. Insbesondere Maßnahmen zur Reduzierung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern gewinnen hierbei zunehmend an Bedeutung.

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist deutlich zurückgegangen. Die aktuelle Zinsentwicklung erschwert für viele Kaufinteressenten die Finanzierung von Immobilien. Gleichzeitig ist im Neubau aufgrund steigender energetischer Anforderungen, umweltpolitischer Vorgaben und baurechtlicher Auflagen weiterhin mit steigenden Investitionskosten zu rechnen. Bei der Umsetzung von Projekten wird daher weiterhin auf die Zusammenarbeit mit solventen und qualifizierten Handwerksbetrieben geachtet. Die Abwicklung über erfahrene Generalunternehmer bietet dabei insbesondere in der Kostenkalkulation eine hohe Planungssicherheit. Auch künftig bestehen Chancen auf positive Ergebnisse im Bauträgergeschäft, insbesondere durch die Fokussierung auf Nischenprodukte wie Seniorenwohnungen.

Das unternehmensspezifische interne Risikomanagementsystem dient der frühzeitigen Identifikation potenzieller Risiken in den jeweiligen Geschäftsfeldern und ermöglicht der Geschäftsführung, rechtzeitig geeignete Maßnahmen einzuleiten. Der Aufsichtsrat erhält einmal jährlich einen umfassenden Überblick über die Risikostruktur der Gesellschaft. Im Rahmen des Risikomanagements erfolgt eine kontinuierliche Bewertung der Chancen und Risiken für das Unternehmen.

Die Liquidität der Gesellschaft wird laufend überwacht und ist insbesondere durch die stabilen Erlöse aus den verschiedenen Geschäftsbereichen, vor allem der Hausbewirtschaftung, gesichert.

Die weitere Entwicklung des Kapitalmarktes hat aufgrund des bestehenden Fremdfinanzierungsanteils einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Ertragslage der Stadtbau. Die Finanzierungen sind überwiegend langfristig ausgelegt, sodass sich die gestiegenen Zinsen kurzfristig nicht wesentlich auf das Betriebsergebnis auswirken. Die mittelbaren Effekte aus den in den nächsten Jahren anstehenden Prolongationen sind aufgrund des verbleibenden Verbindlichkeitsvolumens überschaubar. Die Geschäftsführung beobachtet die Kapitalmarktentwicklungen fortlaufend und passt die Finanzierungsstrategie entsprechend an.

Da die Gesellschaft mehrere Geschäftsfelder betreibt und das Kerngeschäft – die Verwaltung des eigenen Mietwohnungsbestandes – derzeit keine wesentlichen Risiken aufweist, geht die Geschäftsführung auch für die kommenden Jahre von einer sehr stabilen Vermögens- und Ertragslage aus.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum Bilanzstichtag setzt sich der Bestand an Finanzinstrumenten auf der Aktivseite im Wesentlichen aus Finanzanlagen, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie aus liquiden Mitteln zusammen. Bestehende Ausfallrisiken im Bereich der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden durch entsprechende Wertberichtigungen angemessen berücksichtigt.

Auf der Passivseite bestehen originäre Finanzinstrumente ausschließlich in Form von Bankverbindlichkeiten, die der Objektfinanzierung dienen. Die wesentlichen Risiken ergeben sich aus möglichen Zinsänderungen sowie aus Liquiditätsrisiken. Zur Reduzierung der Zinsänderungsrisiken erfolgt eine gezielte Steuerung der Zinsbindungsfristen. Darüber hinaus stammt ein erheblicher Teil der Fremdfinanzierung aus langfristigen, besonders zinsgünstigen und teilweise unverzinslichen Förderdarlehen für den Mietwohnungsbau.

Im Zusammenhang mit dem Projekt Ehemaliges Postgebäude Karlstraße 3 werden zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken ausschließlich für dieses Objekt zinsbezogene Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps eingesetzt. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente zu spekulativen Zwecken erfolgt nicht.

E. Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie der Stadtbau und prägt das unternehmerische Handeln in ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht. Als kommunales Wohnungsunternehmen sieht sich die Gesellschaft in besonderer Verantwortung gegenüber den Mietern, der Stadt Schorndorf sowie kommenden Generationen.

Im Mittelpunkt steht die langfristige Sicherstellung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum bei gleichzeitiger Schonung von Ressourcen. Neben dem Neubau werden insbesondere der bestehende Wohnungsbestand sowie dessen energetische Qualität kontinuierlich weiterentwickelt. Ziel ist es, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen schrittweise zu reduzieren und damit einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, ohne die wirtschaftliche Tragfähigkeit oder die soziale Ausgewogenheit zu gefährden.

Darüber hinaus berücksichtigt die Stadtbau Nachhaltigkeitsaspekte auch bei Investitionsentscheidungen, der Projektentwicklung sowie im laufenden Betrieb. Eine maßvolle Verwendung finanzieller Mittel, langfristig tragfähige Finanzierungsstrukturen sowie eine verantwortungsvolle Bewirtschaftung des Vermögens sichern die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Unternehmens.

Im sozialen Bereich versteht sich die Gesellschaft als verlässlicher Partner der Stadt Schorndorf. Durch einen ausgewogenen Wohnungsmix und zielgruppengerechte Angebote – unter anderem für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Haushalte mit besonderem Unterstützungsbedarf – leistet die Stadtbau einen wichtigen Beitrag zur Stabilität und Attraktivität des Wohnstandorts Schorndorf.

Die Stadtbau wird ihren eingeschlagenen Weg einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung auch künftig konsequent fortsetzen und dabei ökologische Anforderungen, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Vernunft in Einklang bringen.

F. Weitere Angaben / Personal

Im Kernbereich der Stadtbau waren neben dem Geschäftsführer fünf Mitarbeiter in Vollzeit sowie sieben Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Zusätzlich ist ein Hausmeister in Vollzeit tätig, der im Rahmen der Funktion der Stadtbau als Betreiber des Parkhauses Künkelin eingesetzt wird. Drei geringfügig Beschäftigte für das Gebäude Untere Uferstraße 37 sowie eine Werkstudentin gehören ebenfalls zur Stadtbau.

Darüber hinaus wurden für das Gottlieb-Daimler-Geburtshaus vier geringfügig Beschäftigte und für das Parkhaus Künkelin durchschnittlich insgesamt drei geringfügig Beschäftigte als Aufsichtspersonal eingesetzt.

Schorndorf, den 19. Juni 2026
Stadtbau GmbH Schorndorf



Dipl. Betriebswirt (FH)

Steffen Krahn

Geschäftsführer

3

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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Schorndorf, den 19. Juni 2026

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Thomas Traub
Wirtschaftsprüfer

gez. Andreas Himmelsbach
Wirtschaftsprüfer



