

## Lagebericht 2022

### I. Grundlagen des Unternehmens

Die Stadtbau Waldenbuch GmbH wurde am 07.12.1992 in das Handelsregister beim Amtsgericht Böblingen eingetragen, nachdem der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.09.1992 dem Gesellschaftsvertrag zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zugestimmt hat.

Zweck der Gesellschaft ist es

- vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten in der Bevölkerung sicherzustellen
- die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen

Zur Erreichung dieses Zieles erwirbt, errichtet und vermietet die Stadtbau Waldenbuch GmbH Wohneinheiten, trennt sich aber auch zur Optimierung des Bestandes in sozialverträglicher Weise von Wohnungsbeständen. Um Eigenmittel für diese Aufgaben zu schaffen, sind wir 2017 wieder in das Bauträgergeschäft mit dem Bau von Eigentumswohnungen eingestiegen.

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31.12.2022 85 Wohn- und Gewerbeeinheiten, betätigt sich seit 2017 auch wieder als Bauträger und übernimmt die Baubetreuung für die Stadt.

### II. Wirtschaftsbericht

#### 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2022

##### Allgemeiner Teil des Lageberichts 2022

Mit den am 24. Februar begonnenen kriegerischen Handlungen Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichs- quartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen

summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

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

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

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

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

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

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

## **2. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis der Stadtbau Waldenbuch GmbH**

Im Geschäftsjahr 2022 ergab sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 61.242,55 €. Bei der Hausbewirtschaftung ergaben sich höhere Umsatzerlöse, die durch die Aufwendungen in diesem Bereich wieder gemildert werden. Die Instandhaltungskosten wurden im üblichen Rahmen durchgeführt. Sie entsprachen weitgehend dem Planansatz. Die Personalausgaben haben sich im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen aufgrund des Ausscheidens des Geschäftsführers Herr Raich und aufgrund von Umstrukturierungsmaßnahmen um 32.792,88 € reduziert. Die Gesellschaft wird nun wieder von zwei Geschäftsführern geleitet.

Das Jahresergebnis ist gegenüber den Erwartungen im Wirtschaftsplan um rund 50.288,55 € höher ausgefallen. Ausschlaggebend hierfür sind Einsparungen in den Personalausgaben und die Wiedervermietung einer zum Verkauf vorbereiteten bereits geräumten Immobilie.

Im Dezember 2020 wurde im Namen der Stadt Waldenbuch die Stadtbau Waldenbuch GmbH beauftragt an einem Ideenwettbewerb der Holzbau-Offensive Baden-Württemberg teilzunehmen. Der eingereichte Antrag wurde im Mai 2021 mit der Förderung einer Machbarkeitsstudie belohnt. Es entwickelte sich eine Projektausarbeitung mit dem Titel „NATÜRLICH naturnahes Bauen AUS 3 MACH 1“ im neuen Baugebiet „Liebenau VII“. Die Planung umfasst drei Mehrfamilienhäuser mit 21 Wohneinheiten, einer gemeinschaftlichen Tiefgarage sowie eines gemeinschaftlichen Energie- und Mobilitätskonzept. Die Projektidee wurde im Dezember 2021 mit einer weiteren Förderung der Holzbau-Offensive Baden-Württemberg ausgezeichnet. Die Stadtbau Waldenbuch GmbH reichte im November 2022 die Baugenehmigung ein, welche noch im selben Jahr genehmigt wurde. Das weitere Vorgehen wird unter der Position IV. Prognosebericht dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden keine Bauträgertätigkeiten oder Baubetreuungen statt.

### 3. Lage

#### a) Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31.12.2022 betrug 10.027.009,98 € (Vorjahr 9.497.601,09 €) und hat sich im Wesentlichen durch Planungstätigkeiten im neuen Baugebiet Liebenau VII nach oben bewegt.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Anlagevermögen	8.323.785,38 €	8.526.150,84 €
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	1.312.984,54 €	616.936,80 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	49.955,07 €	132.760,90 €
Flüssige Mittel	<u>340.284,99 €</u>	<u>221.752,55 €</u>
zusammen	10.027.009,98 €	9.497.601,09 €
<b>Kapitalstruktur</b>		
Eigenkapital	3.353.808,27 €	3.292.565,72 €
Rückstellungen	78.471,91 €	55.211,36 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.602.031,62 €	4.968.616,25 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.546.774,96 €	799.173,54 €
Erhaltene Anzahlungen	149.716,62 €	140.258,01 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.588,31 €	50.900,16 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.553,18 €	90.680,76 €
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	12.923,11 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	13.490,20 €	10.745,49 €
Rechnungsabgrenzungsposten	13.251,80 €	3.749,80 €
Passive latente Steuern	<u>88.400,00 €</u>	<u>85.700,00 €</u>
zusammen	10.027.009,98 €	9.497.601,09 €

Das gesamte Anlagevermögen verminderte sich insgesamt um 202.365,46 €. Dies ist auf die Abschreibungen in Höhe von 214.762,17 € zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich der Zugang in Höhe von 12.396,71 € aus.

Das Umlaufvermögen hat sich um 731.774,35 € erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die fertige Planung „AUS 3 MACH 1“ im Baugebiet Liebenau IIV sowie des Zugangs der flüssigen Mittel um 118.532,44 € zurückzuführen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 366.584,63 € auf 4.602.031,62 €. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Stadt Waldenbuch) wurden in Höhe von 799.173,54 € um 747.601,42 € auf 1.546.774,96 € erhöht. Weiter erhöht sich die Verbindlichkeiten der Gesellschaftsdarlehen um rund 12.923,11 €, dies ist auf den Erbbauzins für das Erbbaurecht (Im Gaiern 9) sowie die Kosten für die Übernahme der Bürgschaften durch die Stadt Waldenbuch zurückzuführen.

## **b) Ertragslage**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich von 853.980,80 € um 44.114,30 € auf 898.095,10 €. Ausschlaggebend hierfür ist die Anhebung der Kaltmiete im Juli 2021, die gestiegenen Nebenkosten sowie die Wiedervermietung des Gebäudes Vordere Seestraße 9 für die Unterbringung von Flüchtlingen bis zum endgültigen Verkauf im Zuge der Stadtsanierung.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 82.498,71 € ausgegeben, im Vorjahr waren es 68.852,17 €. Mit zunehmendem Alter der sich im Bestand befindlichen Objekte steigt der Unterhaltungsaufwand in den nächsten Jahren an. Die Geschäftsführung arbeitet aktuell daran, einen Sanierungsplan zu erstellen, der dann in jährlichen Etappen abgearbeitet werden soll.

Die Personalausgaben haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 32.792,88 € auf 186.915,25 € vermindert. Ursächlich hierfür ist vor allem das Ausscheiden des Geschäftsführers Herr Raich im Juni 2021 sowie diverse Umstrukturierungsmaßnahmen.

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 61.242,55 € ist somit im Wesentlichen auf die gestiegenen Sollmieten und die gefallenen Personalausgaben zurückzuführen.

## **c) Finanzlage**

Verbindlichkeiten werden stets innerhalb der Zahlungsfrist unter Berücksichtigung der skontierten Beträge beglichen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern machen 61,3 % der Bilanzsumme aus, ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr (60,7%). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betragen 12.923,11 € und entsprechen 0,1 % (Vorjahr 0 %).

Die zur Analyse der Finanzlage für das Geschäftsjahr 2022 erstellte Kapitalflussrechnung zeigt die Zahlungsströme getrennt nach operativem Bereich, Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
<b>I. Operativer Bereich</b>			
Jahresüberschuss	61	34	28
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	215	218	-3
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	19	9	10
+/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	0	0	0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-36	36
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	85	94	-9
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-613	1.502	-2.115
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	807	-1.464	2.271
+/- Ertragsteueraufwand/Ertragsteuerertrag	8	3	5
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>+ 581</b>	<b>+ 360</b>	<b>+ 222</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>			
- Auszahlungen für Investitionen	-12	-7	-6
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	145	-145
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 12</b>	<b>+ 138</b>	<b>- 151</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>			
- Auszahlung aus der Tilgung von Krediten	-361	-357	-4
+/- Ein- /Auszahlung durch die / an die Gesellschafter	0	0	0
- Gezahlte Zinsen	-85	-94	9
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 445</b>	<b>- 451</b>	<b>+ 6</b>
<b>IV. Veränderung des Finanzmittelfonds</b>			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	124	47	77
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	216	170	47
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>+ 340</b>	<b>+ 216</b>	<b>+ 123</b>

Die Finanzlage ist weiter angespannt. Investitionen sind in der Regel mit einem hohen Fremdkapitalanteil finanziert. Die Gesellschaft ist nach wie vor auf die Unterstützung der Stadt als Gesellschafter, vor allem durch zinsgünstige Zwischenkredite angewiesen.

#### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Aufgaben der Stadtbau Waldenbuch GmbH werden zurzeit mit 2 Geschäftsführern (einem Hauptgeschäftsführer und einem weiteren Geschäftsführer) und zwei Mitarbeiterinnen in vertraglich vereinbarter Teilzeit erledigt. Der Stellenschlüssel lag 2022 bei 2,05. Der Stellenschlüssel beträgt aktuell 1,70.

Die wirtschaftliche Lage kann entsprechend den vorliegenden Rahmenbedingungen als befriedigend bezeichnet werden. Die Finanzbeziehungen zwischen der Stadt und der Stadtbau werden je nach Aufgabenstellung angepasst. Dies geschieht im Rahmen einer fall- bzw. aufgabenbezogenen Unterstützung durch den Gesellschafter.

Das Eigenkapital mit 3.353.808,27 € liegt zum Ende des Geschäftsjahres bei 33,5 % (Vorjahr 34,7 %) der Bilanzsumme.

### III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Ende des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

### IV. Prognosebericht

Neben der reinen Vermögensverwaltung wird seit dem Jahre 2017 auch wieder das Bauträgersgeschäft betrieben. Damit können Einnahmen generiert werden, die in andere Projekte, wie den Bau von Sozialwohnungen eingebracht werden können. Voraussetzung ist natürlich die Zurverfügungstellung von baureifen Grundstücken durch die Stadt zum jeweiligen Bodenrichtwert. Weitere Finanzmittel werden für die Sanierung von Bestandsobjekten benötigt.

Die Stadtbau Waldenbuch GmbH hat im Dezember 2018 das Objekt Hauptstraße 57 (Sängerheim Glashütte) erworben um dort auch wieder als Bauträger tätig zu sein. Sobald die Rahmenbedingungen durch die Stadt geschaffen wurden, wird die Gesellschaft die Planungen für die Bebauung in Angriff nehmen (2-gruppiger Kindergarten und Wohnbebauung).

Mit der im Dezember 2020 eingereichten Skizze für den Ideenwettbewerb bei der Holzbau-Offensive Baden-Württemberg (wie in Position II. **2. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis der Stadtbau Waldenbuch GmbH** beschrieben) begann im Anschluss die Planung für eine Realisierung des Projekts mit dem Titel „NATÜRLICH naturnahes Bauen AUS 3 MACH 1“ im neuen Baugebiet „Liebenau VII“. Das fertige Baugesuch wurde beim Landratsamt Böblingen eingereicht und am 27. Dezember 2022 genehmigt. Seit Juli 2023 läuft eine Ausschreibung der Stadt Waldenbuch zum Verkauf der drei Grundstücke mit der Verpflichtung zur Umsetzung und somit Erwerb des genehmigten Baugesuchs der Stadtbau Waldenbuch GmbH. Die Angebotsabgabefrist ist der 22. September 2023. Das Projekt wird ein Prototyp, welcher in zukünftig erschlossenen Baugebieten auch in eigener Regie realisiert werden soll um die zukünftige Stadtentwicklung in Waldenbuch voranzutreiben.

Für das Jahr 2023 wird laut Wirtschaftsplan ein Gewinn in Höhe von 4.539 € erwartet.

### V. Chancen und Risikobericht

Der Wohnungsmarkt ist angespannt, in Waldenbuch wird dringend Wohnraum benötigt. Freie Wohnungen der Stadtbau werden deshalb auch wieder von der Stadt zur Erfüllung von gesetzlichen Aufgaben beschlagnahmt. Die Nachfrage in jeder Preisklasse zur Miete ist hoch. Aufgrund der gestiegenen Baukosten in Verbindung mit der Explosion der Zinspolitik, ist der Verkauf von Immobilien aktuell zurückgegangen. Die Gesellschaft sollte sich im gesamten Wohnungsbereich engagieren, sofern hierfür geeignete Immobilien zur Verfügung stehen.

Der derzeitige Wohnungsbestand der Gesellschaft ist sanierungsbedürftig. Die Erhaltung des Bestands in einem vermietbaren Zustand zählt mit zu den Hauptaufgaben der Gesellschaft. Eine energetische Gebäudesanierung einzelner Immobilien ist in den nächsten Jahren auf seine Wirtschaftlichkeit und die Auswirkungen auf den bezahlbaren Wohnraum zu prüfen. Aufgrund des neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) ab 2024 müssen eventuell ganz neue Konzepte angedacht werden, welche von den angekündigten Förderprogrammen abhängig sind.

Eine weitere Stabilisierung der Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation in Zusammenarbeit mit der Stadt Waldenbuch als Gesellschafter ist langfristig sicherzustellen, da die Liquiditätslage weiterhin angespannt ist.

Ein weiteres Risiko besteht bei den Ausfällen der Forderungen der Mieter. Insbesondere aufgrund der hohen Inflation und der Kriegslage der Ukraine.

## **VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

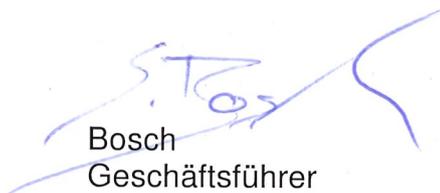
Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Forderungen werden jeweils zum Bilanzstichtag einzeln bewertet und entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen abgewickelt.

Im kurzfristigen Bereich finanziert sich die Gesellschaft mittels Guthaben bei Banken oder Krediten der Gesellschafterin.

Waldenbuch, 21. September 2023

  
Bosch  
Geschäftsführer

  
STADTBAU WALDENBUCH  
SBW Stadtbau Waldenbuch GmbH  
Marktplatz 1 71111 Waldenbuch  
Telefon (0 71 57) 1293-80

  
Hintersehr  
Geschäftsführer