

TESTATEXEMPLAR

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2023

und

Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2023

Stadtbau Renningen GmbH

71272 Renningen
Hauptstraße 1

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	2
Anlagen	
Bilanz zum 31. Dezember 2023	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	Anlage 2
Anhang	Anlage 3
Lagebericht	Anlage 4

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stadtbau Renningen GmbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtbau Renningen GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 1. Januar 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 1. Januar 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadtbau Renningen GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des

Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der für die Überwachung Verantwortlichen für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben Sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lage-

berichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Die für die Überwachung Verantwortlichen sind verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und

führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangten Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zu-

kunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sindelfingen, 12. April 2024

KURZ ZORN MÖSSNER u. KOLL. WP GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dipl.- oec. M. Zorn
Steuerberater
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

BILANZ zum 31. Dezember 2023

Stadtbau Renningen GmbH, 71272 Renningen

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro		Euro	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		123.000,00	123.000,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.552.836,43		2.620.591,43	II. Kapitalrücklage		2.312.061,89	2.312.061,89
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	884.235,00		922.740,00	III. Gewinnvortrag		1.722.187,53	1.633.289,96
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>13.535,00</u>	3.450.606,43	15.730,00	IV. Jahresüberschuss		225.924,98	88.897,57
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Steuerrückstellungen	290,00		2.516,64
1. Forderungen aus Vermietung	6.580,80		4.252,86	2. Sonstige Rückstellungen	<u>36.500,00</u>	36.790,00	22.378,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>120.779,58</u>	127.360,38	132.070,34	C. Verbindlichkeiten			
II. Guthaben bei Kreditinstituten		1.050.141,32	847.621,13	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.900,22		9.940,87
		<u>4.628.108,13</u>	<u>4.543.005,76</u>	2. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>16.765,51</u>	33.665,73	18.431,83
		<u><u>4.628.108,13</u></u>	<u><u>4.543.005,76</u></u>	D. Rechnungsabgrenzungsposten		681,00	1.171,00
				E. Passive latente Steuern		173.797,00	331.318,00
						<u>4.628.108,13</u>	<u>4.543.005,76</u>

Stadtbau Renningen GmbH Anhang für 2023

Allgemeine Hinweise

Die Stadtbau Renningen GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB Nr. 251913 eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Renningen.

Der Jahresabschluss 2023 der Stadtbau Renningen GmbH ist nach den Vorschriften des Dritten Buches des HGB, den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes sowie der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die Sachanlagen sind zu Herstellungskosten bewertet, Fremdkapitalzinsen sind nicht einbezogen. Die vor 1994 fertiggestellten Wohngebäude werden degressiv, die danach fertiggestellten Wohngebäude sowie Geschäftsbauten werden linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt für Wohngebäude 50 Jahre, für Geschäftsbauten 33 Jahre. Außenanlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren linear abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Bei den Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen sind alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen und ausreichend berücksichtigt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Gewerbesteuerforderungen gegen die Stadt Renningen (Gesellschafterin) in Höhe von 0,00 € (Vj. 22.929,00 €).

Die sonstigen Rückstellungen enthalten die Kosten für Jahresabschluss und Steuerberatung, die Abrechnung der Bauhofkosten mit der Stadt Renningen sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen betreffend Heizungs austausch Objekt Montessoristr. 10+10/1.

Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Renningen (Gesellschafterin) in Höhe von 11.846,06 € (Vj. 9.120,00 €).

Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 274,10 € (Vj. 2.022,47 €).

Die passiven latenten Steuern i.H.v. 173.797,00 € resultieren aus dem steuerlichen Sonderposten gem. § 6b EStG, der aus der Übertragung von Gewinnen aus den in den Jahren 2013 bis 2017 erfolgten Verkäufen von Wohnungen aus dem Mietwohnungsbestand. Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 15,8 % (Vj. 29,5 %) zugrunde gelegt.

Die latenten Steuerschulden in der Bilanz entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Stand 01.01.	Veränderung	Stand 31.12.
€	€	€
331.318,00	-157.521,00	173.797,00

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 857,50 €. Dabei handelt es sich um Auflösungen von Rückstellungen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 312,73 € und betreffen Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag für Vorjahre. Darüber hinaus enthalten die Steuern vom Einkommen und Ertrag außergewöhnliche Erträge in Höhe von EUR 149.911,00 € aus der Auflösung von latenten Steuern resultierend aus der Änderung des Steuersatzes zur Berechnung der latenten Steuern, der sich auf Grund der erstmaligen Anwendung des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG (gewerbsteuerliche Befreiung bei Verwaltung des eigenen Grundbesitzes) von 29,5 % auf 15,8 % verminderte.

Sonstige Angaben:

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Aufsichtsrat

Bürgermeister Wolfgang Faißt, Vorsitzender
Monika Breitweg, Betriebsprüferin
Jochen Breutner-Menschick, Vermessungstechniker
Ralf Geyer, Geschäftsführer
Thomas Mauch, Ministerialrat a.D.
Marcus Schautt, selbst. Dipl. Betriebswirt (FH)
Yvonne Schmidt-Schwämmle, Krankenschwester
Hans Schneck, Stuckateurmeister

Die Aufsichtsratsbezüge betragen 1.875,00 €.

Geschäftsführung

Peter Müller, Erster Beigeordneter
Hartmut Marx, Stadtbaumeister

Auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte neben den Geschäftsführern vier Mitarbeiter nebenberuflich.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt für Abschlussprüfungsleistungen 10.115,00 € und für Steuerberatungsleistungen 9.380,00 €.

Renningen, den 12. April 2024

Peter Müller
Geschäftsführer

Hartmut Marx
Geschäftsführer

Anhang zum 31. Dezember 2023

Stadtbau Renningen GmbH, 71272 Renningen

Entwicklung des Anlagevermögens 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	3.903.639,77	0,00	0,00	3.903.639,77	1.283.048,34	67.755,00	0,00	1.350.803,34	2.552.836,43	2.620.591,43
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.147.032,32	0,00	0,00	2.147.032,32	1.224.292,32	38.505,00	0,00	1.262.797,32	884.235,00	922.740,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.950,00	0,00	0,00	21.950,00	6.220,00	2.195,00	0,00	8.415,00	13.535,00	15.730,00
	<u>6.072.622,09</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>6.072.622,09</u>	<u>2.513.560,66</u>	<u>108.455,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2.622.015,66</u>	<u>3.450.606,43</u>	<u>3.559.061,43</u>

Lagebericht 2023

Stadtbau Renningen GmbH

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Allgemeines

Am 12. November 1990 hat der Gemeinderat der Stadt Renningen die Gründung der Stadt-
bau Renningen beschlossen. Die Gesellschaft ist daraufhin am 20. Dezember 1990 durch
notarielle Beurkundung des Gesellschaftsvertrages gegründet worden. Sie hat ihre Tätigkeit
am 1. Januar 1991 aufgenommen.

Zweck der Gesellschaft ist im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung die Sicherstel-
lung einer sozial verantwortbaren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, die Unter-
stützung der Siedlungspolitik und kommunalen Infrastruktur und die Durchführung städte-
baulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.

2. Tätigkeit bis zum Jahr 2022

Dem Gesellschaftszweck folgend, wurden in den vergangenen Jahren in beiden Stadtteilen
63 Mietwohnungen gebaut. In den Jahren 2003 und 2005 wurden diese größtenteils in
Wohnungseigentum umgewandelt und insgesamt 39 Wohnungen an interessierte Mieter
und andere Interessenten verkauft. Außerdem wurden 1993 neun Eigentumswohnungen er-
stellt und veräußert.

Im Rahmen eines kommunalen Wohnungsbauförderprogramms für junge Renninger Fami-
lien wurden in den Jahren 1996 bis 1999 im Baugebiet "Schnallenäcker I" in drei Bauab-
schnitten 23 familienfreundliche Reihenhäuser und 18 Eigentumswohnungen in kosten- und
energiesparender Bauweise erstellt. In den Jahren 2003 und 2004 wurde das Förderpro-
gramm mit der Erstellung von weiteren 7 familienfreundlichen Reihenhäusern und einem
Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen fortgesetzt. Alle Reihenhäuser und Wohnungen wur-
den erfolgreich verkauft.

Im Jahr 1997 hat die Stadtbau GmbH als von der Stadt beauftragter Erschließungsträger
die Baulanderschließung „Schnallenäcker I“ übernommen. Die Arbeiten konnten bis zum
Jahr 2002 weitgehend abgeschlossen und im August 2006/November 2007 abgerechnet
werden. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat Jahre später städtischen Eigengesell-
schaften verboten, mit der Stadt Erschließungsverträge abzuschließen, so dass in diesem
Geschäftsbereich seither kein Engagement der Stadtbau mehr erfolgte.

Die mit den Baumaßnahmen und der Erschließungsträgertätigkeit realisierten Überschüsse
wurden zur Abdeckung von Verlusten im Mietwohnungsbau und später auch zur Minderung
der Kapitalkosten beim gewerblichen Teil des Objekts auf dem Waldhornareal verwendet.

Eine der weitreichendsten Entscheidungen der Gesellschaft war im Jahr 2006 die Übernah-
me der Bauträgerschaft für das Projekt "Wohnen und Leben am Rankbach" auf dem Wald-
hornareal in der Ortsmitte Malmsheim – das bislang größte Projekt in der Geschichte der
Stadtbau. Die Erstellung von 18 zum Verkauf bestimmten, meist barrierefreien Eigentums-

wohnungen sowie von drei zur Verpachtung vorgesehener Gewerbeeinheiten (Lebensmittelmarkt, Café/Bistro und Postagentur bzw. später Reisebüro) in zwei Baukörpern wurde von April 2007 bis Oktober 2008 von einem Generalunternehmer nach vorangegangenen Ausschreibungsverfahren durchgeführt.

Mit dem Bauprojekt wurde die Gesellschaft nicht aus gewerblichem Interesse, sondern in Anbetracht des fehlenden Interesses privater Investoren im Rahmen ihrer satzungsgemäßen Aufgaben im Bereich der Daseinsfürsorge und damit im öffentlichen Interesse tätig. Die Stadtbau leistete mit dem Bau von zwei Wohn- und Geschäftshäusern einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der wirtschaftlichen innerörtlichen Struktur und zur Schaffung von attraktivem Wohnraum in zentraler Lage. Bei den gewerblichen Einheiten des Waldhornplatzes zeigte sich rasch eine sehr zufriedenstellende Resonanz von Seiten der Bevölkerung und die kommunale Aufgabenstellung zur Belebung der Ortsmitte und Stärkung des Einzelhandels wurde voll erfüllt. Bis zum Jahresende 2011 konnten alle 18 zum Verkauf bestimmten Eigentumswohnungen veräußert werden.

Am 16.01.2012 hat der Aufsichtsrat beschlossen, Räume für den neuen Polizeiposten Renningen in einem von der Firma Urbanbau in der Bahnhofstraße projektierten Komplex mit Wohn- und Geschäftshäusern zu erwerben. Im Laufe des Jahres 2012 wurde die Basis für den späteren Kaufpreis fixiert und die Detailplanung in Abstimmung mit dem Land Baden-Württemberg als künftigen Mieter vertieft. Baubeginn für den Gebäudekomplex der Urbanbau war im April 2013. Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags erfolgte am 25.06.2014, der Abschluss des Mietvertrags mit dem Land Baden-Württemberg am 07.07./18.08.2014. Die Fertigstellung erfolgte im August 2015, die Besitzübergabe an das Land zum 15.09.2015 und die Abrechnung mit dem Land als Kostenträger für die polizeispezifische Sonderausstattung im Jahr 2021 abgeschlossen werden.

Zur Erstellung eines Objekts des sozialen Mietwohnungsbaus mit fünf Wohneinheiten auf dem städtischen Grundstück Magstadter Str. 12 fasste der Aufsichtsrat am 04.10.2017 den Baubeschluss und erwarb am 13.11.2017 das Baugrundstück zum Verkehrswert von der Stadt Renningen. Die ersten Bauvergaben erfolgten am 26.09.2018, der Spatenstich am 23.11.2018. Die Bauarbeiten verliefen planmäßig, so dass das Mietwohnhaus zum 01.03.2020 termingerecht fertiggestellt und von Inhabern eines Wohnberechtigungsscheins bezogen werden konnte. Im Zuge der ersten Ausschreibungen hatten sich bei verschiedenen Gewerken hohe Kostensteigerungen gegenüber der Kostenschätzung zum Zeitpunkt des Baubeschlusses ergeben, so dass sich zeitweise die Frage stellte, ob die ohnehin kalkulierte minimale Wirtschaftlichkeit des Projekts im Falle weiterer Kostensteigerungen noch gegeben wäre. Mit Blick auf die weitere Entwicklung der Baukosten bis heute hat sich die Entscheidung des Aufsichtsrats, an dem Projekt festzuhalten, als richtig erwiesen.

II. Wirtschaftsbericht

1. Geschäftsverlauf des Jahres 2023

Im Mietwohnungsgeschäft konnte bei der Gegenüberstellung der Mieterlöse mit den direkt zurechenbaren Aufwendungen ein Überschuss in Höhe von rd. 89 T€ erzielt werden (Vorjahr 72 T€). Seit 01.01.2021 betragen die Kaltmieten bei den bestehenden Mietverhältnissen des Altwohnungsbestandes zwischen 7,00 und 8,00 €/m² und sind damit sozialverträglich. Die Kaltmieten im sozialen Mietwohnungsbau Magstadter Str. 12 orientieren sich an

den Mietobergrenzen des Landkreises Böblingen für Empfänger sozialer Transferleistungen. Bei der Verwaltung der zum Jahresende bestehenden 29 Mietwohnungen ergaben sich keine wesentlichen Probleme. Leerstände waren 2023 nicht zu verzeichnen. Aus Miet- und Nebenforderungen bestanden zum Ende des Jahres 2023 nur geringfügige Mietrückstände, die inzwischen vollständig beglichen wurden.

Beim Vermietungsgeschäft der Gewerbeeinheiten im Waldhornareal konnte bei der Gegenüberstellung der Mieterlöse mit den direkt zurechenbaren Aufwendungen wieder ein positives Ergebnis mit rd. 47 T€ erzielt werden (Vorjahr 47 T€). Die im Laufe des Jahres 2022 aufgelaufenen Mietrückstände durch coronabedingt gewährte zinsfreie Mietstundungen wurden bis bis März 2023 vollständig getilgt.

Die Vermietung des Polizeipostens weist ein Ergebnis von rd. 15 T€ (Vorjahr 10 T€) aus. Der Anstieg beruht hauptsächlich auf einer Mieterhöhung ab 1. Oktober 2022.

2. Lage und Jahresergebnis

Die Liquidität der Gesellschaft war während des gesamten Geschäftsjahres sehr gut. Das Guthaben bei Kreditinstituten betrug zum Jahresanfang 847.621,13 € und erhöhte sich zum Jahresende 2023 durch Erträge aus dem Vermietungsgeschäft und erwirtschaftete Abschreibungen auf 1.050.141,32 €.

Der Schuldenstand wurde bereits am 30.10.2017 durch die Ablösung eines letzten Darlehens auf null zurückgeführt. Neue Kreditaufnahmen waren seither nicht erforderlich.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Erfolgsrechnung entsprechend dem aufgestellten Wirtschaftsplan abgewickelt. Dabei ergab sich bei Umsatzerlösen in Höhe von 405.226,64 € ein Jahresüberschuss in Höhe von 225.924,98 €. Die Prognose im Wirtschaftsplan 2023 (Jahresergebnis 60.700,00 € bei Umsatzerlösen in Höhe von 414.000,00 €) konnte wegen der hohen Erträge aus der Auflösung latenter Steuern in Höhe von 157.521,00 € deutlich übertroffen werden. Vor dem Hintergrund, dass für die Gesellschaft die gewerbsteuerliche Kürzungsvorschrift gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG in Anspruch genommen werden kann (gewerbsteuerliche Befreiung bei Verwaltung des eigenen Grundbesitzes), kommt zur Berechnung der passiven latenten Steuern ab dem Geschäftsjahr 2023 nur noch der Körperschaftsteuer- und Solidaritätszuschlagssatz zur Anwendung. Der Effekt aus der Steuersatzänderung beläuft sich auf 149.911 €.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres führt nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Jahres 2022 zu einem Bilanzgewinn in Höhe von 1.948.112,51 €, der die im Branchenvergleich außergewöhnlich gute Eigenkapitalausstattung (94,7 % der Bilanzsumme) weiter stärkt.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen und mittelfristig sind keine Finanzierungsengpässe ersichtlich.

III. Prognosebericht 2024 ff

Freiwerdende Mietwohnungen in den Gebäuden Montessoristr. 6 und 8, 10 und 10/1 sowie Ulmenstraße 18 wurden noch bis zum Jahr 2017 regelmäßig verkauft, um die erzielten Gewinne für satzungsgemäße Aufgaben der Gesellschaft zu reinvestieren. Nachdem die Liquidität durch die getätigten Wohnungsverkäufe inzwischen wieder hoch war und sich das Vermietungsgeschäft seit Jahren auch konstant rentabel darstellt, hatte der Aufsichtsrat im Oktober 2017 beschlossen, bis auf weiteres vom Verkauf von Bestandswohnungen vollständig Abstand zu nehmen, um zur Wahrung des Satzungszwecks auch weiterhin kostengünstige Mietwohnungen in ausreichender Anzahl im Portfolio zu halten.

Damit erwartet die Gesellschaft in den Folgejahren zwar weiterhin positive Jahresergebnisse, die jedoch durch den Wegfall der Gewinne aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Mietwohnungsbestand nun entsprechend niedriger ausfallen als in der Vergangenheit.

Nach Überwindung der Corona-Pandemie sind keine erhöhten Risiken bzgl. branchenbedingter Mietausfälle des Reisebüros und des Cafés/Bistros im Waldhornareal mehr zu erwarten. Durch die inzwischen wieder gestiegenen Zinsen am Kapitalmarkt können auch wieder Zinserträge aus Geldanlagen erwirtschaftet und so die Ertragslage gesteigert werden. Der Wirtschaftsplan 2024 weist bei erwarteten Umsatzerlösen in Höhe von 463.700 € einen Jahresüberschuss in Höhe von 79.700 € aus.

Aufgrund der guten Geschäftslage besteht in neu erschlossenen Baugebieten oder auf Innenentwicklungsflächen grundsätzlich die Möglichkeit für weitere Projekte im Rahmen des satzungsgemäßen Aufgabenbereichs, die eine Fortsetzung der bisherigen erfolgreichen Bau- und Geschäftspolitik der Gesellschaft ermöglichen können. In Anbetracht der Schuldenfreiheit und der vorhandenen Liquidität können neue Projekte solide finanziert in Angriff genommen werden. Eine Möglichkeit ist ein Engagement der Gesellschaft im sozialen Mietwohnungsbau im Neubaugebiet Schnallenäcker III, wo im Jahr 2025 noch ein städtisches Grundstück für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung stehen wird. Wegen der weiterhin angespannten Situation in der Bauwirtschaft und der hohen Auslastung der Geschäftsführer in ihrer Hauptbeschäftigung bei der Stadt soll der Startschuss für ein dortiges neues Mietobjekt im Jahr 2024 nicht mehr fallen. Die bauliche Priorität liegt 2024 in der Planung der energetischen Sanierung des Mietobjekts Ulmenstr. 20.

Aufgrund der dargestellten Geschäftsentwicklung ist für den folgenden mittelfristigen Zeitraum davon auszugehen, dass die im Gesellschaftsvertrag der Stadtbau Renningen GmbH festgelegten Ziele weiterhin erfolgreich verwirklicht werden können.

IV. Chancen- und Risikobericht

Die Stadtbau hat in der Vergangenheit den Chancen und Risiken in allen Bereichen der Gesellschaft in angemessenem und umfassendem Rahmen Rechnung getragen. Die Geschäfte wurden durch den besonderen personellen Einsatz der auf der Grundlage von Nebentätigkeitsverhältnissen beschäftigten Geschäftsführern und Mitarbeitern mit geringstmöglichem Personal- und Geschäftsaufwand bewältigt.

Auch im Bereich des ursprünglichen Hauptzieles der GmbH, der Schaffung und Bereitstellung von bezahlbaren Mietwohnungen für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen bestehen Risiken, die jedoch weitgehend vermieden werden konnten. Die Mietobjekte wurden seinerzeit im Rahmen des Wohnungsbauförderprogramms des Landes durch zinsgünstige Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg finanziert. Die Mieterstruktur ist insgesamt gut, die Mietrückstände trotz der hohen Inflation ist weiterhin sehr gering. Durch konsequente Beitreibungsmaßnahmen konnten endgültige Mietausfälle in der Vergangenheit stets auf ein geringes Maß begrenzt werden. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Renningen ist das Leerstandsrisiko freiwerdender Mietwohnungen begrenzt.

Auch die Risiken durch das Engagement beim Bau von kostengünstigen und familienfreundlichen Reihenhäusern und Eigentumswohnungen waren stets überschaubar. Die Reihenhäuser und Eigentumswohnungen waren größtenteils bereits bei Baubeginn verkauft. Nach Übergabe der Kaufobjekte waren die vereinbarten Kaufpreise vollständig bezahlt.

Mit der Abrechnung der Erschließungsmaßnahme "Schnallenäcker I" im Jahr 2006 konnte auch das Engagement der Stadtbau als Erschließungsträger für das Neubaugebiet "Schnallenäcker I" erfolgreich abgeschlossen werden. Auch hier wurde im Erschließungsvertrag mit der Stadt eine entsprechende Risikobegrenzung für die Gesellschaft vereinbart.

Mit dem Projekt "Wohnen und Leben am Rankbach" auf dem Waldhornareal in der Ortsmitte von Malmshaus investierte die Stadtbau in erheblichem Maße. Dies barg Chancen und Risiken. Die Chancen wurden durch die Sicherung der Daseinsfürsorge mit der Schaffung von attraktivem, großteils auch seniorengerechtem Wohnraum in zentraler Lage, in der Stärkung des zentralörtlichen Einzelhandels wie auch in der Belebung und städtebaulichen Aufwertung der Ortsmitte Malmshaus genutzt. Die Risiken bestehen noch im langfristigen Leerstandsrisiko der Gewerbeeinheiten. Durch langfristige Pachtverträge und die sehr gute Lage wird jedoch auch für die Gewerbeeinheiten das Leerstandsrisiko angemessen begrenzt.

Gleiches gilt für den seit September 2015 vermieteten neuen Polizeiposten Renningen, für den ein 10-Jahres-Mietvertrag mit Verlängerungsoption mit dem Land Baden-Württemberg als zuverlässiger und insolvenzsicherer Mieter abgeschlossen werden konnte. Auch über diese Vertragslaufzeit hinaus dürfte gewährleistet sein, dass die Stadt Renningen aufgrund ihrer Größe und Struktur weiterhin Standort eines Polizeipostens sein wird und der Mietvertrag vom Land deshalb auch weiter verlängert wird.

Durch die ungebrochen hohe Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnraum ist auch das Leerstandsrisiko des sozialen Mietwohnbaus Magstadter Str. 12 begrenzt. Durch die nicht eingegangene Wohnungsbindung können Mieten an den Mietobergrenzen des Landkreises Böblingen für Hilfeempfänger sozialer Transferleistungen erhoben werden, die noch sozialverträglich sind, ihrer Höhe nach aber dennoch sicherstellen, dass sich das Mietobjekt

Lagebericht zum 31. Dezember 2023

Stadtbau Renningen GmbH, 71272 Renningen

ohne regelmäßige Quersubventionierung von selbst trägt.

Es kann nach alldem festgestellt werden, dass die Gesellschaft aller Voraussicht nach ihre im Gesellschaftsvertrag festgeschriebenen Aufgaben auf absehbare Zeit weiterhin eigenständig, d.h. ohne finanzielle Unterstützung der Stadt als Gesellschafterin, erfüllen kann.

Renningen, den 12. April 2024

Stadtbau Renningen GmbH

Geschäftsführung

Peter Müller

Hartmut Marx