

**Stadtbau-Drucksache 1/2020**

Verfasser: Peter Müller  
 Telefon: 07159/924-117  
 Aktenzeichen: 644.19  
 Datum: 08.05.2020

An	zur öffentlichen	zur nicht-öffentlichen	Beratung am	Beschlussfassung am
den Aufsichtsrat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	20.05.2020	
den Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25.05.2020

**Feststellung des Jahresabschlusses 2019**

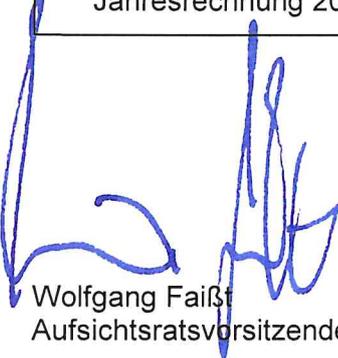
Anlage: Jahresabschluss 2019  
 Lagebericht 2019  
 Prüfungsbericht (nur an Aufsichtsrat)

**Beschlussvorschlag**Weisungsbeschluss des Gemeinderats an die Gesellschafterversammlung:

1. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wird mit einer Bilanzsumme von 4.382.732,79 € festgestellt.
2. Der im Jahr 2019 entstandene Jahresüberschuss in Höhe von 33.563,78 € wird nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Geschäftsjahres 2018 als Bilanzgewinn in Höhe von 1.515.312,14 € auf die neue Rechnung des Geschäftsjahres 2020 vorgetragen.
3. Dem Aufsichtsrat wird Entlastung erteilt.

Beschluss des Aufsichtsrats:

4. Der Geschäftsführung wird Entlastung erteilt.
5. Die Kurz Mössner+Koll. WP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird mir der Prüfung der Jahresrechnung 2020 der Stadt Bau Renningen GmbH beauftragt.

  
 Wolfgang Faißt  
 Aufsichtsratsvorsitzender

**Ergebnis**

Vorberatung <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enth. <input type="checkbox"/> Mehrheit ja	Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Enth. <input type="checkbox"/> Mehrheit ja
--	---

## Sachdarstellung

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2019 ist im beigefügten Prüfungsbericht der Kurz Mössner + Koll. WP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sowie im Lagebericht der Geschäftsführung ausführlich dargelegt und erläutert.

Die Kurz Mössner + Koll. WP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat am 24.04.2020 für die Abschlussprüfung den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung werden die im Beschlussvorschlag genannten Beschlüsse zur Beschlussfassung empfohlen.



Peter Müller  
Geschäftsführer

# BILANZ zum 31. Dezember 2019

Stadtbau Renningen GmbH, 71272 Renningen



KURZ + MÖSSNER

## AKTIVA

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro		Euro	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>			
Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital		123.000,00	123.000,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.353.491,90	1.388.859,90	II. Kapitalrücklage		2.312.061,89	2.312.061,89
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.070.768,83	1.080.753,00	III. Gewinnvortrag		1.481.748,36	1.427.766,68
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.182.379,02</u>	151.105,34	IV. Jahresüberschuss		33.563,78	53.981,68
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>B. Rückstellungen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			Sonstige Rückstellungen		22.650,00	21.550,00
1. Forderungen aus Vermietung	18.772,91	5.765,43				
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>128.924,40</u>	114.760,46	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
II. Guthaben bei Kreditinstituten			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		34.649,40	26.031,65
			2. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>21.160,73</u>	17.722,83
			<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
					3.546,63	3.745,73
			<b>E. Passive latente Steuern</b>			
					350.352,00	355.191,00
					<u>4.382.732,79</u>	<u>4.341.051,46</u>



	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
Aus der Hausbewirtschaftung	306.941,54	291.048,08
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.589,08	0,00
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	128.890,38	88.423,13
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	18.494,53	18.512,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>4.775,28</u>	<u>4.595,18</u>
	23.269,81	23.107,35
5. Abschreibungen		
Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	74.824,00	74.824,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	36.116,32	39.059,84
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>80,43</u>	<u>80,02</u>
<b>8. Ergebnis vor Steuern</b>	45.349,68	65.553,74
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11.785,90	11.572,06
- davon Aufwand latenter Steuern Euro -4.839,00 (Euro -6.487,00)		
<b>10. Jahresüberschuss</b>	<u><u>33.563,78</u></u>	<u><u>53.981,68</u></u>

## **Stadtbau Renningen GmbH Anhang für 2019**

### **Allgemeine Hinweise**

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

Der Jahresabschluss 2019 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 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 Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschlusskosten und Steuerberatung.

Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Renningen in Höhe von 17.013,53 € (Vj. 4.269,90 €).

Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 4.995,07 € (Vj. 1.380,04 €).

Die passiven latenten Steuern i.H.v. 350.352,00 € 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 28,4 % zugrunde gelegt.

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

Stand 01.01. €	Verbrauch €	Auflösung €	Zugang €	Stand 31.12. €
355.191,00	4.839,00	0,00	0,00	350.352,00

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus HOAI-Verträgen und Bauverträgen zur Realisierung eines Objekts für den sozialen Mietwohnungsbau bestehen Bestellobligos in Höhe von 304.172,26\_ € netto.

### Sonstige Angaben:

#### Gewinnverwendung

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

#### Aufsichtsrat

Bürgermeister Wolfgang Faißt, Vorsitzender  
 Monika Breitweg, Betriebsprüferin (ab 22. Juli 2019)  
 Jochen Breutner-Menschick, Vermessungstechniker (ab 22. Juli 2019)  
 Erwin Eisenhardt, Web-Designer (bis 22. Juli 2019)  
 Rose Marie Fischer, Lehrerin (bis 22. Juli 2019)  
 Ralph Geyer, Geschäftsführer (ab 22. Juli 2019)  
 Maurus Holtermann, Dipl. Bankbetriebswirt (bis 22. Juli 2019)  
 Thomas Mauch, Ministerialrat  
 Marcus Schautt, selbst. Dipl. Betriebswirt (FH)  
 Yvonne Schmidt-Schwämmle, Krankenschwester (ab 22. Juli 2019)  
 Hans Schneck, Stuckateurmeister  
 Peter Weiß, Dipl.-Finanzwirt (FH) (bis 22. Juli 2019)

Die Aufsichtsratsbezüge betragen 1.800,00 €.

### **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.

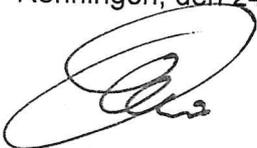
### **Prüfungs- und Beratungsgebühren**

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt für Abschlussprüfungsleistungen 9.460,50 € und für Steuerberatungsleistungen 4.709,43 €.

### **Nachtragsbericht**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung mit erheblichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten.

Renningen, den 24. April 2020



Peter Müller  
Geschäftsführer



Hartmut Marx  
Geschäftsführer

Anhang zum 31.12.2019

Stadtbau Renningen GmbH, 71272 Renningen

Entwicklung des Anlagevermögens 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Buchwerte	
	01.01.2019	31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€
<b>I. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.438.734,61	0,00	1.049.874,71	35.368,00	1.353.491,90	1.388.859,90
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.149.122,28	29.471,83	1.068.369,28	39.456,00	1.070.768,84	1.080.753,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	151.105,34	1.031.273,68	0,00	0,00	1.182.379,02	151.105,34
	4.738.962,23	1.060.745,51	2.118.243,99	74.824,00	3.606.639,75	2.620.718,24



KURZ + MÖSSNER

## **Lagebericht 2019 Stadtbau Renningen GmbH**

### **I. Grundlagen des Unternehmens**

#### **1. Allgemeines**

Am 12. November 1990 hat der Gemeinderat der Stadt Renningen die Gründung der Stadtbau 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 Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, die Unterstützung der Siedlungspolitik und kommunalen Infrastruktur und die Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.

#### **2. Tätigkeit bis zum Jahr 2018**

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 erstellt und veräußert.

Im Rahmen eines kommunalen Wohnungsbauförderprogramms für junge Renninger Familien wurden in den Jahren 1996 bis 1999 im Baugebiet "Schnallenäcker I" in drei Bauabschnitten 23 familienfreundliche Reihenhäuser und 18 Eigentumswohnungen in kosten- und energiesparender Bauweise erstellt. In den Jahren 2003 und 2004 wurde das Förderprogramm mit der Erstellung von weiteren 7 familienfreundlichen Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen fortgesetzt. Alle Reihenhäuser und Wohnungen wurden 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 Eigengesellschaften 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 Übernahme der Bauträgerschaft für das Projekt "Wohnen und Leben am Rankbach" auf dem Waldhornareal in der Ortsmitte Malmsheim – das bislang größte Projekt in der Geschichte der Stadtbau. Die Erstellung von 18 zum Verkauf bestimmten, meist barrierefreien Eigentumswohnungen 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. Die Schlussrechnung der Urbanbau wurde inzwischen gestellt. Für die polizeispezifische Sonderausstattung steht die Abrechnung mit dem Land als Kostenträger noch aus. Die Vorleistungen der Stadtbau Renningen wurden bereits größtenteils durch eine Abschlagszahlung im Dezember 2015 vom Land erstattet.

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. Anschließend wurden für die weitere Planung ein Architekturbüro und Fachingenieure beauftragt. Das Baugrundstück wurde am 13.11.2017 zum Verkehrswert von der Stadt Renningen erworben. Am 26.09.2018 wurden nach vorangegangenen öffentlichen und beschränkten Ausschreibungen die Rohbauarbeiten und weitere wichtige Gewerke vergeben. Dabei musste aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen im Baugewerbe die Kostenschätzung deutlich nach oben korrigiert und die Wirtschaftlichkeitsberechnung fortgeschrieben werden. Trotz der Kostensteigerungen und einer Reduzierung der Renditeerwartungen hat der Aufsichtsrat am 26.09.2018 beschlossen, an dem Bauprojekt festzuhalten. Der Spatenstich erfolgte am 23.11.2018.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **1. Geschäftsverlauf des Jahres 2019**

Im Mietwohnungsgeschäft konnte bei der Gegenüberstellung der Mieterlöse mit den direkt zurechenbaren Aufwendungen ein Überschuss in Höhe von rund 72.000 € erzielt werden (Vorjahr 90.000 €). Seit 01.01.2016 betragen die Kaltmieten bei den bestehenden Mietverhältnissen zwischen 6,75 und 7,50 €/m<sup>2</sup> und sind damit immer noch sozialverträglich. Bei der Verwaltung der zum Jahresende verbliebenen 24 Mietwohnungen ergaben sich im Wesentli-

chen keine Probleme. Alle Wohnungen waren am Jahresende 2019 vermietet. Aus Miet- und Nebenforderungen bestanden zum Ende des Jahres 2019 nur geringfügige Mietrückstände, die inzwischen weitgehend 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. 27.000 € erzielt werden (Vorjahr 32.000 €). Die Vermietung des Polizeipostens weist ein Ergebnis von rd. 6.000 € (Vorjahr 7.000 €) aus.

Die Bauarbeiten und die Ausschreibung der Ausbaugewerke für den sozialen Mietwohnungsbau Magstadter Str. 12 schritten im Laufe des Jahres 2019 planmäßig voran. Weitere eklatante Überschreitungen der Kostenschätzung wie beim Baubeschluss 2018 waren nicht mehr zu verzeichnen. Ende 2019 konnten nach einer öffentlichen Ausschreibung der Mietwohnungen an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins alle fünf Mietwohnungen mit Wirkung zum 01.03.2020 vermietet werden.

## **2. Lage und Jahresergebnis**

Die Liquidität der Gesellschaft war während des gesamten Geschäftsjahres sehr gut. Das Guthaben bei Kreditinstituten betrug zum Jahresanfang 1.599.807,33 € und reduzierte sich zum Jahresende 2019 durch die Baukosten des Wohnhauses Magstadter Str. 12 auf 628.395,73 €.

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 2019 wurde die Erfolgsrechnung entsprechend dem aufgestellten Wirtschaftsplan abgewickelt. Dabei ergab sich bei Umsatzerlösen in Höhe von 306.941,54 € ein Jahresüberschuss von 33.563,78 €. Im Wirtschaftsplan 2019 wurde bei Umsatzerlösen in Höhe von 298.500,00 € von einem Jahresergebnis in Höhe von 30.700,00 € ausgegangen. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres führt nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Jahres 2018 zu einem Bilanzgewinn in Höhe von 1.515.312,14 €, der die im Branchenvergleich außergewöhnlich gute Eigenkapitalausstattung (90,1 % der Bilanzsumme) weiter stärkt.

## **III. Prognosebericht 2020 ff**

Frei werdende Mietwohnungen in den Gebäuden Montessoristr. 6 und 8, 10 und 10/1 sowie Ulmenstraße 18 wurden 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 hoch ist und sich das Vermietungsgeschäft nun 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.

In Anbetracht der Corona-Krise dürften bis zum Jahresende 2020 auch branchenbedingte Mietausfälle beim Café-Bistro und beim Reisebüro im Waldhornareal zu befürchten sein. Zur Vermeidung von Insolvenzen wurden im März ein Teil der Mieten zinsfrei bis zum Jahresende gestundet. Über einen ggf. erforderlich werdenden Teilerlass wird im Laufe des Jahres in Abhängigkeit zur wirtschaftlichen Situation dieser Mieter zu entscheiden sein. Im Wirtschaftssplan 2020, der bei erwarteten Umsatzerlösen in Höhe von 351.500 € einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.700 € ausweist, wird noch davon ausgegangen, dass die gestundeten gewerblichen Mieten ohne Verluste eingehen werden.

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.

Nachdem der neue Polizeiposten Renningen in der Bahnhofstraße im Herbst 2015 fertig gestellt werden konnte, verfügte die Stadtbau Renningen auch wieder über die Kapazitäten, sich in einem neuen Bauprojekt mit kommunaler Aufgabenstellung zu engagieren, bei dem auch die durch den Verkauf von Bestandswohnungen realisierten Gewinne der Vorjahre steuerfrei reinvestiert werden können. Dementsprechend hatte der Aufsichtsrat am 04.10.2017 den Baubeschluss für ein Objekt des Sozialen Mietwohnungsbaus auf dem städtischen Grundstück Magstadter Str. 12 gefasst und das Baugrundstück zum Verkehrswert von der Stadt erworben. Im November 2018 erfolgte der Spatenstich, die Fertigstellung und Vermietung zum 01.03.2020. Die Finanzierung des auf aktuell rd. 1,7 Mio. € geschätzten Bauvorhabens erfolgt vollständig mit Eigenkapital.

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 geringst möglichem 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. Insbesondere vor dem Hintergrund der Corona Krise besteht das Risiko von Mietrückständen und -ausfällen. Die Mieterstruktur ist insgesamt jedoch gut, die Mietrückstände trotz der Corona Krise bislang 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 freierwerdender 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 Malsheim investierte die Stadtbau in erheblichem Maße. Dies birgt 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 Malsheim genutzt. Die Risiken bestehen nach der inzwischen abgeschlossenen Vermarktung der Wohnungen 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.

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 24. April 2020

Stadtbau Renningen GmbH

Geschäftsführung

  
Peter Müller

  
Hartmut Marx