

# STADTBAU PFORZHEIM

GESCHÄFTSBERICHT 2018





Eisenbahnstraße 4-8

Titelseite: Eisenbahnstraße 4-8

# INHALT

<b>Die STADTBAU – Firmenporträt</b> .....	2
<b>Die STADTBAU im Überblick</b> .....	3
<b>Die STADTBAU in Zahlen</b> .....	4
<b>Neubaumaßnahmen</b> .....	6
<b>Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen</b> .....	8
<b>Lagebericht 2018</b> .....	10
Grundlagen des Unternehmens.....	11
Wirtschaftsbericht: allgemeine Entwicklung.....	11
Geschäftsverlauf.....	11
Ertragslage .....	13
Finanz- und Vermögenslage .....	13
Finanzielle Leistungsindikatoren.....	14
Chancen, Risiken und Prognosen der künftigen Entwicklung .....	14
Risikomanagement .....	15
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten .....	15
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	16
<b>Bilanz zum 31.12.2018</b> .....	18
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 2018</b> .....	20
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b> .....	22
<b>Anhang des Jahresabschlusses 2018</b> .....	26

# DIE STADTBAU – FIRMENPORTRÄT

**Die STADTBAU GmbH PFORZHEIM wurde am 22. Juli 1966 unter dem damaligen Namen Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Pforzheim gegründet.**

Vorgänger war das am 22. Oktober 1946 als Pforzheimer Bautreuhand GmbH, Organ der staatlichen Wohnungspolitik, ins Leben gerufene kommunale Wohnungsbauunternehmen. Dieses Unternehmen war maßgeblich am Wiederaufbau der am 23. Februar 1945 zerstörten Stadt beteiligt, wurde aber 1961 nach dem Willen des damaligen Gemeinderates der Stadt Pforzheim liquidiert. Da der freie Wohnungsmarkt aber nicht in der Lage war, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für Pforzheim zu leisten, wurde 1966 eine neue kommunale Wohnbaugesellschaft gegründet.

Im Jahre 1991 erfolgte die Namensänderung in STADTBAU GmbH PFORZHEIM. Nach wie vor verpflichtet sich unser Unternehmen, dem sozialen Auftrag gerecht zu werden, preisgünstige Wohnungen zu

bauen und zu vermieten. Neben Familien- und Kinderfreundlichkeit und dem Verständnis für den sozial Schwächeren kommen wir diesem sozialen Auftrag nach. Das wird auch in Zukunft Leitlinie unserer unternehmerischen Entscheidungen sein.

Seit 1999 ist die STADTBAU GmbH PFORZHEIM mit 38,67 % maßgeblich an der Pforzheimer Bau und Grund GmbH beteiligt.

Am 29.11.2006 wurde die Konversionsgesellschaft Buckenberg mbH gegründet, an der die STADTBAU GmbH PFORZHEIM zu 62,5 % beteiligt ist. Auf dem rund 20 ha umfassenden Gelände der ehemaligen Buckenberg-Kaserne, entstand mit dem Namen „tiergarten“ ein städtebaulich anspruchsvolles und nachhaltiges Wohngebiet.

# DIE STADTBAU IM ÜBERBLICK

## **Sitz der Gesellschaft:**

Schlossberg 20  
75175 Pforzheim  
Telefon: 07231 13998-0  
Telefax: 07231 13998-99  
[info@stadtbau-pforzheim.de](mailto:info@stadtbau-pforzheim.de)  
[www.stadtbau-pforzheim.de](http://www.stadtbau-pforzheim.de)

## **Gesellschafter:**

Stadt Pforzheim  
EUR 12.750.000,00

## **Geschäftsführung:**

Lamprecht, Oliver  
**Geschäftsführer**

Maisch, Armin  
**Geschäftsführer**

Schumacher, Peter  
**Prokurist**

## **Aufsichtsrat:**

Schüssler, Sibylle **Vorsitzende**  
Bürgermeisterin

Weber, Konrad **stellv. Vorsitzender**  
kommissarischer Stadtkämmerer

Baumbusch, Axel  
Sozialmanager MA

Birkle, Waldemar  
Vertriebsmitarbeiter

Braun, Carol  
staatl. gepr. Pyrotechniker

Constantin, Rolf  
Rektor i.R.

Eberle, Ellen  
Kriminalbeamtin a.D.

Hutmacher, Helge  
Dipl.-Finanzwirt FH

Pfeiffelmann, Peter  
Techniker

Schick, Wolfgang  
Polizeibeamter

Zilly, Bernd  
Uhrmachermeister



# DIE STADTBAU IN ZAHLEN

Stand: 31.12.2018

Bilanzsumme	129.885.285,22 €
Anlagevermögen	121.342.178,19 €
Umlaufvermögen/RAP	8.543.107,03 €
<hr/>	
Eigenkapital	57.747.179,65 €
Rückstellungen/ Verbindlichkeiten/RAP	72.138.105,57 €
<hr/>	
Jahresüberschuss	1.507.859,05 €

## Wesentliche Beteiligungen:

Konversionsgesellschaft	
Buckenberg mbH	62,50 %
Pforzheimer Bau und Grund GmbH	38,67 %

## Eigener Wohnungsbestand:

2.817	Wohnungen
1.329	Garagen
324	Pkw-Stellplätze
72	Gewerbeeinheiten
6	Sonstige Einheiten

## Verwaltung:

127	Wohnungen
15	Gewerbeeinheiten
1	Sonstige Einheit
169	Garagen

Verwaltungsgebäude  
Schlossberg 20





# NEUBAU- MASSNAHMEN

Die Neubauinvestitionen im Jahre 2018 beliefen sich auf 4.962.665,11 €.

Berliner Straße (Visualisierung Neubau)



## **Erlenweg 15-25 – Aufstockung**

Die drei in die Jahre gekommenen Gebäude mit zusammen 36 Wohnungen erhielten im Zusammenhang mit einer Dach- und Fassadensanierung jeweils eine Aufstockung in Form eines Staffelgeschosses. Hierdurch konnten 9 zusätzliche zwei und drei Zimmerwohnungen inklusive großer Terrassen mit Blick auf Pforzheim geschaffen werden. Die Wohnungen sind im Frühjahr 2019 bezugsfertig.

## **Holderweg 9, 9a-c, 11, 11a-b – Reihenhäuser**

Mit diesen kurz vor der Fertigstellung stehenden 7 Gebäuden wird der großen Nachfrage nach Reihenhäusern zur Miete begegnet. Entstanden sind Häuser im KfW-Effizienzhaus 70 Standard mit rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5 Zimmern. Alle Gebäude sind zum 01. Mai 2019 vermietet.

Aufstockung Erlenweg 15-25



## **Eisenbahnstraße 4-8**

48 geförderte Wohnungen wurden einschließlich der Außenanlagen fertiggestellt und konnten ab April 2018 vermietet werden.

## **Berliner Straße**

Durch die städtebaulich sehr wünschenswerte Schließung einer Baulücke, in der sich einmal eine Tankstelle befunden hat, entstehen hier 23 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau. Hiervon sind 10 3-Zimmer-Wohnungen und 13 2-Zimmer-Wohnungen. Die Planung, Ausschreibung und Vergabe der Maßnahme ist in 2018 erfolgt, für die Bauphase sind 18 Monate veranschlagt.

# MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGS- MASSNAHMEN

Die Gebäudeerhaltungskosten im Geschäftsjahr 2018 betragen 5.255.188,80 €. Dies entspricht 36,2 % der Jahresmieteinnahmen aus dem Jahr 2018.



Hirsauer Straße 83

## **Hirsauer Straße 83**

7 Wohnungen für Asylanschlusserbringung wurden einschließlich der Außenanlagen in 2018 fertiggestellt und vermietet.

## **Pflügerstraße 24**

Die Restarbeiten der Umbaumaßnahmen und die Erstellung der Außenanlagen wurden 2018 abgeschlossen.

## **Erlenweg 15-25 – Modernisierung Bestandsgebäude**

Die Sanierung und Dämmung der Fassaden, der Einbau neuer Fenster, die Instandsetzung und Vergrößerung der Balkone, die Erneuerung der Hauseingänge sowie die Maßnahmen im Zusammenhang mit der durchgeführten Aufstockung werden bis März 2019 beendet. Die drei Gebäudezeilen (Baujahr 1971) erreichen den KfW-Effizienzhaus 55 Standard und werden durch ein gemeinsames Blockheizkraftwerk versorgt. Eine hohe CO<sub>2</sub>-Einsparung und die Produktion von umweltfreundlichem Strom sind positive Nebenefekte der Sanierung. Die Modernisierung der Bäder findet als Abschluss der Komplettmodernisierung in 2019 statt.

## **Felsenstraße 2, Gaststätte „Goldener Anker“**

Das stadtbildprägende Gebäude an exponierter Stelle über der Nagold ist von großer Bedeutung für die Stadtgeschichte und längst als Kulturdenkmal eingestuft. Sein Baujahr liegt nun fast 300 Jahre zurück, entsprechend problematisch war sein Bauzustand. In enger Abstimmung mit dem Denkmalamt

wurden kritische Teile der Fachwerkkonstruktion ersetzt oder ertüchtigt, der Fassadenputz saniert, das Dach neu eingedeckt und denkmalgerechte Fenster eingebaut. Die Gesamtmaßnahme wird im Frühjahr 2019 fertiggestellt.

## **Dietlinger Straße 42-54**

Die dringend notwendige Sanierung der Balkone wurde durchgeführt und optisch aufgewertet.

## **Benckiserstraße 22-24**

Die Gebäudezeile mit 19 Wohnungen stammt aus den 50er Jahren. Die dringend erforderliche Balkonsanierung sollte so durchgeführt werden, dass die Gestaltungsqualität der Erbauungsperiode erhalten bleibt. Obwohl die Ursprungsgeländer erneuert werden mussten, konnte dieses Ziel durch eine behutsame Detaillierung und entsprechende Materialauswahl der notwendigen neuen Bauteile erreicht werden.

## **Birkenweg 4-8**

Die schadhafte Betonkragplatte der Balkone an den Gebäudestirnseiten wurden entfernt und durch vorgesetzte Stahlbalkone ersetzt. In diesem Zusammenhang wurden die Balkone deutlich vergrößert.

Pforzheim, 1. März 2019

**Oliver Lamprecht**  
Geschäftsführer

**Armin Maisch**  
Geschäftsführer



# LAGEBERICHT 2018



Blick über Pforzheim von der Stadtkirche aus

## Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist es, im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite, insbesondere einkommensschwächere Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die zwar sinkende, aber für Baden-Württemberg immer noch relativ hohe Arbeitslosigkeit in Pforzheim wird es weiterhin erforderlich machen, durch geförderten Wohnungsbau bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Im Vordergrund der Unternehmensstrategie stehen Kundenorientierung und Servicequalität. Es wurden Richtlinien zur Vorbeugung von Korruption erarbeitet und den Mitarbeitern ausgehändigt. Durch einen externen Datenschutzbeauftragten und ein Energieaudit wird die Unternehmensqualität weiter gesteigert. Auf Mitarbeiterqualifikation wird verstärkt Wert gelegt.

## Wirtschaftsbericht: Allgemeine Entwicklung

Die Wirtschaft Baden-Württembergs zeigte sich auch 2018 in guter Verfassung und befindet sich weiterhin im Aufschwung. Im Geschäftsjahr wird die Steigerung des realen Bruttoinlandsproduktes ca. 1,7% betragen. Damit fiel das Wachstum etwas niedriger aus als erwartet. Grund hierfür sind die Unsicherheiten unter anderem wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Autoindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 3,0 % (Deutschland gesamt 4,9 %). Schlusslicht in Baden-Württemberg ist

nach wie vor Pforzheim mit einer Quote im Dezember 2018 von 5,3 %, wobei die Arbeitslosigkeit überdurchschnittlich zurückging.

Die positiven Arbeitsbedingungen und die verbesserten Einkommenssituationen der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucher- und Unternehmensinsolvenzen.

Der in 2018 verzeichnete Anstieg der Verbraucherpreise um 2,0 % wird in 2019 weiter anhalten, aber voraussichtlich geringer ausfallen. Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund ums Wohnen (Miete, Nebenkosten, Strom, Heizung).

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte ein starkes Umsatzplus verzeichnen. Die Auftragseingänge und Baugenehmigungen lassen für den Wohnungsbau eine weiterhin hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an ihrer Kapazitätsgrenze.

Die ultralockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sorgt auch weiterhin für ein sehr niedriges Zinsniveau. Viele Experten erwarten für Ende 2019 bei Baudarlehen moderate Steigerungen der Zinsen.

## Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft hat wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen. Der Jahresüberschuss 2018 liegt mit 1.507.859,05 € deutlich über dem Planansatz von 54.000 €.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 stellte sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft als weiterhin stabil dar. Die Eigenkapitalquote stieg um 1,2 Prozentpunkte auf 44,5 Prozent (Vorjahr: 43,3 Prozent).

Der Wohnungsbestand erhöhte sich um 52 Wohnungen. Die Leerstands- und Fluktuationsquoten liegen weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

### Wohnungsbestand und -leerstand (ohne gewerbliche Einheiten)

	Stand im Dezember 2017		Stand im Dezember 2018	
	Anzahl Wohnungen	Sollmiete Euro	Anzahl Wohnungen	Sollmiete Euro
<b>Gesamtbestand :</b>	<b>2.765</b>	<b>937.309</b>	<b>2817</b>	<b>981.910</b>
Leerstehende Wohnungen insgesamt :	36	5.120	34	5.383
= in Prozent	1,3 %	0,6 %	1,2 %	0,6 %
darunter: wegen laufender/beabsichtigter Modernisierung/Abbruch	24	1.254	26	3.025
= in Prozent	0,9 %	0,1 %	0,9 %	0,3 %
wegen Verkaufsabsicht	0		1	
= in Prozent	0,0 %		0,0 %	
somit: tatsächlicher Leerstand	12	3.866	7	2.358
= in Prozent	0,4 %	0,5 %	0,3 %	0,3 %

### Entwicklung Wohnungsbestand, Leerstands- und Fluktuationsquote

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Gesamtbestand 31.12. Anzahl WE</b>	<b>2.776</b>	<b>2.747</b>	<b>2.753</b>	<b>2.756</b>	<b>2.765</b>	<b>2.817</b>
Leerstand Anzahl WE	84	57	36	39	36	34
Leerstand in %	3,0 %	2,1 %	1,3 %	1,4 %	1,3 %	1,2 %
Fluktuation Anzahl WE	247	236	200	191	181	185
Fluktuation in %	8,9 %	8,6 %	7,3 %	6,9 %	6,6 %	6,6 %

Im Jahr 2018 wurden in der Eisenbahnstraße 48 geförderte Wohnungen fertiggestellt und vermietet. Am Holderweg konnte planmäßig mit dem Bau von sieben Reihenhäusern für Familien begonnen werden, die vollständige Vermietung zum 01. Mai 2019 ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt erfolgt. Mit der energetischen Sanierung von 36 Wohnungen im Erlengeweg wurde begonnen und gleichzeitig die Balkone erneuert. Zusätzlich entstehen mit der Aufstockung auf allen drei bestehenden Gebäuden weitere 9 neue Wohnungen. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2019 vorgesehen. Mit dem Bau von 23 geförderten Wohnungen in der Berliner Straße wird in 2019 begonnen, erste Bauvorbereitungen sind in 2018 bereits erfolgt.

### Ertragslage

Im Jahr 2018 konnten Umsatzerlöse von 20.522.300,53 € erzielt werden. Der Umsatz lag im Vorjahr noch bei 19.774.772,79 €. Die Umsatzerlöse stiegen somit um 747.527,74 € oder rund 3,8 %. Der Anstieg betrifft fast ausschließlich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Er beruht vor allem auf der Neuvermietung von 48 erstellten Wohnungen in der Eisenbahnstraße, moderaten Mietanpassungen bei Bestandswohnungen sowie Erlösen aus Belegungsrechten und deren Verlängerungen.

Der Vermietungsbereich stellt die Haupteinnahmequelle der STADTBAU GmbH PFORZHEIM dar. Die Erhaltung des Anlagevermögens ist deshalb für uns von essentieller Bedeutung. Durch hohe Investitionstätigkeiten und umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erreichen wir eine langfristige Sicherung des Unternehmens. Dementsprechend sind unsere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, die vor allem die Aufwendungen für die Instandhaltungsmaßnahmen enthalten, von 10.495.651,44 € auf 11.343.111,36 € gestiegen.

Die Abschreibungen erhöhten sich von 4.309.735,52 € auf 4.359.923,15 €. Wie schon im Vorjahr thesaurier-

te die Konversionsgesellschaft Buckenberg mbH den erzielten Jahresüberschuss, um die geplanten Gebietserweiterungen zusätzlich auch mit Eigenmitteln finanzieren zu können, weshalb sich die Erträge aus Beteiligungen auch in diesem Geschäftsjahr auf niedrigem Niveau bewegen.

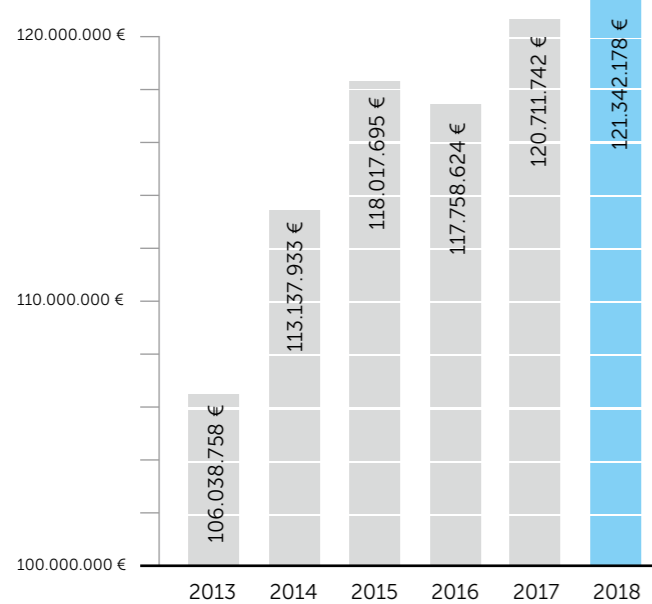
Aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.507.859,05 € wurde ein Teilbetrag von 151.000,00 € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Der verbleibende Bilanzgewinn beträgt 1.356.859,05 € (Plan 48.000,00 €). Gegenüber der Planung führten höhere sonstige betriebliche Erträge (293.000,00 €) und geringere Instandhaltungskosten (770.000,00 €), insbesondere aufgrund zeitlicher Verschiebungen, zu einer deutlichen Verbesserung des Jahresergebnisses.

### Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme blieb mit 129.885.285,22 € nahezu unverändert. Das Anlagevermögen ist auf 121.342.178,19 € gestiegen. Die Sachanlagen haben sich auf 114.059.284,41 € erhöht, da die in 2018 getätigten Investitionen für Neubaumaßnahmen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes die Abschreibungen überstiegen. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Investitionen in Höhe von 5.436.071,23 € (Plan 2018: 11.430.000,00 €). Einige der geplanten Projekte, insbesondere der Bau von Asylbewerberunterkünften und Kitas, aber auch beim geförderten Wohnungsbau, wurden nicht realisiert bzw. verzögerten sich. Die Unfertigen Leistungen betragen 5.786.498,20 €, die Guthaben bei Kreditinstituten 2.015.627,76 € sowie die restlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände inkl. Rechnungsabgrenzungsposten 740.981,07 €. Das Eigenkapital beläuft sich auf 57.747.179,65 €, die Rückstellungen auf 523.000,00 € und die Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten auf 71.615.105,57 €. Es wurde ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.356.859,05 € erzielt.



Schaubild Anlagevermögen



Durch die gute Ertragslage verstärkte sich das Eigenkapital weiter. Dies versetzt die Gesellschaft in die Lage, zukünftige hohe Investitionen vornehmen zu können. Insbesondere beim Bau von geförderten Wohnungen und von Kitas wird ein hoher Kapitalbedarf erforderlich sein.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 52.110.163,78 € reduzierten sich aufgrund der zeitlichen Verzögerungen bei den hohen geplanten Investitionstätigkeiten (Vorjahr 55.132.850,35 €).

Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war jederzeit gegeben.

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

Dem Anlagevermögen von 121.342.178,19 € stand zum 31.12.2018 ein Eigenkapital einschließlich dem mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdkapital von insgesamt 122.488.076,89 €

gegenüber. Somit ist das Anlagevermögen zu über 100 % gedeckt. Am 31. Dezember 2018 betrug die Anlagenintensität 93,4 %, die Eigenkapitalquote 44,5 %, die Eigenkapitalrentabilität 2,6 % und die Gesamtkapitalrentabilität 2,0 %.

#### Chancen, Risiken und Prognose der künftigen Entwicklung

Modernisierungs- und insbesondere Instandhaltungsmaßnahmen werden laufend durchgeführt. Bei Wohnungswechseln erfolgt oftmals die Erneuerung der Sanitärbereiche und Elektroinstallationen wie auch der Bodenbeläge. Dadurch modernisiert sich unser Wohnungsbestand permanent. Zurzeit sind häufig Betonsanierungen in Tiefgaragen und bei Balkonen erforderlich. Teilweise werden diese durch Vorsatzbalkone ersetzt, womit die Wohnqualität spürbar ansteigt. In den überwiegenden Fällen erfolgen bei diesen Objekten gleichzeitig energetische Maßnahmen sowie die Erneuerung der Fassade und des Hauseingangs- und Treppenbereiches. Hierdurch ergibt sich die Chance, durch einen qualitativ hochwertigen Wohnungsbestand die Vermietbarkeit und die Mieterträge nachhaltig zu sichern und die Leerstands- und Fluktuationsquote zu reduzieren.

Die ehrgeizigen Planungen im Instandhaltungsbereich lassen sich oftmals zeitlich nicht einhalten, da insbesondere im Altbestand, und hier speziell bei denkmalgeschützten Gebäuden, umfangreichere Maßnahmen erforderlich werden als geplant. So werden die in 2018 begonnenen Instandhaltungsarbeiten in der Felsenstraße 2 erst 2019 beendet sein.

Alle sinnvollen Instandhaltungsmaßnahmen werden durchgeführt, wobei immer auch die wirtschaftlichen Aspekte zu beachten sind. Durch entsprechende Planungskonzepte lassen sich oftmals Kosteneinsparungen in allen Bereichen des Unternehmens erzielen.

Wir kommen weiterhin unserer gesellschaftsvertraglichen Aufgabenstellung nach, sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite, insbesondere einkommensschwächere Schichten der Bevölkerung sicherzustellen. Im April 2018 wurden 48 geförderte Wohnungen in der Eisenbahnstraße fertiggestellt. Dabei schöpften wir alle verfügbaren Fördermittel aus. In der Berliner Straße wird in 2019 mit dem Bau von weiteren 23 geförderten Wohnungen begonnen.

Der Mietspiegel in Pforzheim liegt deutlich unterhalb vergleichbarer Städte in Baden-Württemberg. Geförderter Wohnungsbau setzt einen Mietpreis bis zu 33 % unterhalb dieses Niveaus voraus. Durch konsequentes Kostencontrolling und -optimierung versuchen wir, die Risiken einzugrenzen.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und die Mietausfälle durch Wohnungsleerstände werden kontinuierlich analysiert. Derzeit gibt es kaum nennenswerten Leerstand, wobei auch die Fluktuationsquote beobachtet wird.

Die Planung für 2019 sieht Umsatzerlöse in Höhe von 20.676.000,00 € vor, wobei die Bezugsfertigkeit neuer Wohnungen berücksichtigt ist. Wir werden 2019 die Mieten leicht anheben und rechnen mit einer weiterhin sehr geringen Leerstandsquote. Auch die Fluktuationsrate dürfte sich auf dem Niveau der letzten Jahre bewegen. Es ist geplant, die Instandhaltungsmaßnahmen leicht zu steigern. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase reduzieren sich die Zinsaufwendungen nochmals geringfügig. Insgesamt rechnen wir mit einem geringeren Jahresüberschuss in Höhe von 34.000,00 €.

#### Risikomanagement

Die STADTBAU GmbH PFORZHEIM hat seit Jahren ein umfassendes, der Größe des Unternehmens ent-

sprechendes Risikomanagementsystem mit dem Ziel implementiert, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen, um rechtzeitig entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

Bestandsgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

#### Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Finanzanlagen des Anlagevermögens, Forderungen sowie flüssige Mittel. Auf der Passivseite betreffen diese überwiegend die Aufnahme und Prolongation von Darlehen. Die liquiden Mittel und Liquiditätsreserven unterliegen keinen Kurs- und Währungsschwankungen. Der Auslauf von Zinsbindungen wird ständig überwacht. Durch eine breit gefächerte Laufzeit wird das Risiko bei anstehenden Zinsprolongationen eingegrenzt. Aufgrund des sehr niedrigen Zinsniveaus werden derzeit Darlehen überwiegend mit einer Laufzeit über 10 Jahre abgeschlossen und innerhalb der vereinbarten Zinsfestschreibung vollständig getilgt. Das straffe Forderungs- und Mahnwesen trägt wesentlich dazu bei, dass sich der Abschreibungsbedarf bei Mieten auf sehr niedrigem Niveau befindet. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Pforzheim, den 1. März 2019

**Oliver Lamprecht**  
Geschäftsführer

**Armin Maisch**  
Geschäftsführer

# BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Aufstockung Erlenweg 15-25

Der Aufsichtsrat der STADTBAU GmbH PFORZHEIM ist seinen Pflichten gemäß Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung im Geschäftsjahr 2018 nachgekommen. Er hat in 5 Sitzungen und in einer Rundfahrt zu gesellschaftseigenen Objekten aktuelle Angelegenheiten des Unternehmens behandelt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Außerdem hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates wie in jedem Jahr mit den Wirtschaftsprüfern am 27.03.2019 eine Besprechung über das Ergebnis der Abschlussprüfung abgehalten.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat im vergangenen Jahr fristgerecht am 20.06.2018 stattgefunden und den Jahresabschluss 2017 und die dort vorgesehene Zuweisung des Bilanzgewinns 2017 in Höhe von 1.779.013,01 € zur Bauerneuerungsrücklage genehmigt. Geschäftsführung und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 wurde an vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart übertragen. Sie hat vom 18.02.2019 bis 01.03.2019 stattgefunden und auch die Prüfungen nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG) beinhaltet. Die Prüfung gemäß § 16 Abs. 1 der Makler- und Bauträger-Verordnung (MaBV) war nicht erforderlich.

Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk am 01.03.2019 erteilt. Ebenso wurde die Ordnungsmäßigkeit aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages nach den Vorschriften des HGrG bestätigt.

Höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung durch Erzielung von Zuschüssen aus Belegungsrechten und Verlängerung von Belegungsrechten, höhere sonstige betriebliche Erträge und geringere Instandhaltungskosten insbesondere aus zeitlichen Verschiebungen führten gegenüber der Planung zu einer deutlichen Verbesserung des Jahresergebnisses. Wir danken in diesem Zusammenhang der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihre im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Der Gesellschafterversammlung schlagen wir vor, den Jahresabschluss 2018 mit Aktiven und Passiven von je 129.885.285,22 € sowie Aufwendungen und Erträgen bei einem Jahresüberschuss von 1.507.859,05 € festzustellen und den nach Zuweisung von 151.000,00 € zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage verbleibenden Bilanzgewinn 2018 in Höhe von 1.356.859,05 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Pforzheim, den 08.04.2019

**Die Vorsitzende des Aufsichtsrates**

**Sibylle Schüssler**  
Bürgermeisterin



# Bilanz zum 31. Dezember 2018

## Aktivseite

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.069,51	304,51
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.549.040,69	91.202.679,46
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.654.711,49	9.072.246,49
3. Grundstücke ohne Bauten	2.209.523,62	2.374.352,25
4. Bauten auf fremden Grundstücken	3.007.820,00	3.447.833,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	21.250,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.188,16	92.578,16
7. Anlagen im Bau	3.747.755,98	6.877.561,35
8. Bauvorbereitungskosten	734.994,47	366.363,18
Zwischensumme Sachanlagen:	114.059.284,41	113.433.613,89
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	7.191.784,27	7.191.784,27
2. Andere Finanzanlagen	86.040,00	86.040,00
Zwischensumme Finanzanlagen:	7.277.824,27	7.277.824,27
<b>Zwischensumme Anlagevermögen insgesamt:</b>	<b>121.342.178,19</b>	<b>120.711.742,67</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	5.786.498,20	5.556.349,07
Zwischensumme:	5.786.498,20	5.556.349,07
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	84.157,31	68.700,84
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	310.000,00
3. Anteile an Arbeitsgemeinschaften	1.700,51	5.719,45
4. Sonstige Vermögensgegenstände	640.923,25	267.480,32
Zwischensumme:	726.781,07	651.900,61
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.015.627,76	2.838.125,41
<b>Zwischensumme Umlaufvermögen insgesamt:</b>	<b>8.528.907,03</b>	<b>9.046.375,09</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	14.200,00	18.927,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>129.885.285,22</b>	<b>129.777.044,76</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	12.750.000,00	12.750.000,00
<b>II. Kapitalrücklagen</b>	3.000.000,00	3.000.000,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	4.747.000,00	4.596.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	27.893.320,60	26.114.307,59
3. Andere Gewinnrücklagen	8.000.000,00	8.000.000,00
Zwischensumme Gewinnrücklagen:	40.640.320,60	38.710.307,59
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	1.356.859,05	1.779.013,01
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>	<b>57.747.179,65</b>	<b>56.239.320,60</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Sonstige Rückstellungen	523.000,00	538.000,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.110.163,78	55.132.850,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.200.000,00	8.520.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	6.117.130,50	5.960.513,33
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.895,99	14.873,17
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	643.021,69	1.012.475,87
6. Sonstige Verbindlichkeiten	40.241,01	102.162,04
davon aus Steuern:	( 28.003,95 )	( 91.713,95 )
Zwischensumme Verbindlichkeiten:	67.125.452,97	70.742.874,76
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4.489.652,60	2.256.849,40
<b>Bilanzsumme</b>	<b>129.885.285,22</b>	<b>129.777.044,76</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr / Euro	Vorjahr / Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.351.897,21	19.602.438,47
b) aus Betreuungstätigkeit	43.635,62	55.751,96
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	126.767,70	116.582,36
Umsatzerlöse zusammen:	20.522.300,53	19.774.772,79
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	230.149,13	277.181,25
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	28.580,00	76.580,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	621.517,33	805.965,52
Zwischensumme:	21.402.546,99	20.934.499,56
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-11.343.111,36	-10.495.651,44
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-137,85	-17.134,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen zusammen:	-11.343.249,21	-10.512.785,50
<b>Rohergebnis</b>	<b>10.059.297,78</b>	<b>10.421.714,06</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-1.824.563,65	-1.773.407,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-452.022,06	-443.623,39
Personalaufwand zusammen: davon für Altersversorgung	-2.276.585,71 (-139.752,93)	-2.217.030,59 (-135.166,96)
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermög.-Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.359.923,15	-4.309.735,52
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-894.611,27	-738.913,83
Zwischensumme / Übertrag auf Seite 21:	2.528.177,65	3.156.034,12

	Geschäftsjahr / Euro	Vorjahr / Euro
Zwischensumme / Übertrag von Seite 20:	2.528.177,65	3.156.034,12
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	81.144,70	81.144,70
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	3.454,20	3.454,20
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	9,77	40,07
Erträge aus Beteiligungen, Wertpapieren, Ausleihungen und Zinsen zusammen:	84.608,67	84.638,97
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-1.104.927,27	-1.263.660,08
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0,00	0,00
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	1.507.859,05	1.977.013,01
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>1.507.859,05</b>	<b>1.977.013,01</b>
<b>16. Gewinnvortrag</b>	1.779.013,01	2.223.334,66
<b>17. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>		
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-151.000,00	-198.000,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-1.779.013,01	-2.223.334,66
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>1.356.859,05</b>	<b>1.779.013,01</b>



# BESTÄTIGUNGS- VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

„An die STADTBAU GmbH PFORZHEIM, Pforzheim

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der STADTBAU GmbH PFORZHEIM, Pforzheim – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der STADTBAU GmbH PFORZHEIM, Pforzheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 S. 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 des Aufsichtsrats 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist 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.



Holderweg 9-11b



Dietlinger Straße 42-54

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 erlangen 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 über die 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 bedeutsame 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 des Unternehmens.

→ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten 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 Prüfungs-

urteil 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.“

Stuttgart, 1. März 2019

vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.  
**Vogel**  
Wirtschaftsprüfer

gez.  
**Emme**  
Wirtschaftsprüfer



# ANHANG DES JAHRABSCHLUSSES 2018

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

## A. Allgemeine Angaben

Die STADTBAU GmbH PFORZHEIM ist beim Amtsgericht Mannheim unter HRB 500181 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Das Gliederungsschema ist um den Posten „Anteile an Arbeitsgemeinschaften“ erweitert worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung.

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr anteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150,00 €; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

**Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse und planmäßiger Abschreibungen bewertet. Es wurden Fremdkosten und selbst erbrachte Architektenleistungen aktiviert. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Abschreibungen erfolgten bei den Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten linear entsprechend der voraussichtlichen Restnutzungsdauer, der in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde liegt. Wohnungsneubauten ab 1987 werden mit 2 % abgeschrieben. Bei dem durchgreifend modernisierten Wohngebäude Hirsauer Str. 83 wurde die Nutzungsdauer um 25 Jahre verlängert. Verschiedene in den Geschäftsjahren 1991, 1992, 1994 und 1995 neu fertig gestellte Gebäude werden degressiv gemäß den Sätzen § 7 EStG bzw. sonstige Bauten von 2,0 % bis 4,0 % abgeschrieben. Aus der degressiven Abschreibung ergibt sich für das Jahr 2018 eine Minderabschreibung von 84.086,00 € gegenüber der linearen Abschreibung. Containeranlagen für Asylbewerberunterkünfte werden auf 10 Jahre, also linear mit 10 %, die Photovoltaikanlage linear mit 5 % abgeschrieben. Diese wurde im Geschäftsjahr im Bilanzformblatt von der Position II. Sachanlagen 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten in die Position II. Sachanlagen 5. Technische Anlagen und Maschinen umgliedert.

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** ist mit den Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen erfolgen linear zwischen 3 und 14 Jahren. Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250,00 € netto, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 250,00 € netto und bis zu 1.000,00 € netto betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Die **Beteiligungen** und **Andere Finanzanlagen** sind ebenfalls mit den Anschaffungskosten bewertet; eine Wertberichtigung gemäß § 253 Abs. 2 HGB ist nicht erforderlich.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

**Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert angesetzt.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

**Latente Steuern:** Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch. Die in Ausübung des Aktivierungswahlrechts nicht angesetzten aktiven latenten Steuern beruhen im Wesentlichen auf Differenzen beim Sachanlagevermögen.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten früherer Jahre wurden zeitanteilig über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Die passivierten Einnahmen der von der Stadt Pforzheim / L-Bank erworbenen Belegungsrechte für Obdachlosenwohnungen werden auf die Laufzeit (20 Jahre / 15 Jahre) jährlich ertragswirksam aufgelöst. Außerdem werden die passivierten Einnahmen von der L-Bank für die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen sowie von sozial orientierter Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand auf die Laufzeiten (30, 25, 15 bzw. 10 Jahre) jährlich ertragswirksam aufgelöst.

### C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

#### Anlagevermögen

Tilgungszuschüsse in Höhe von 440.100,00 € wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel auf Seite 30/31 dargestellt.

Unter der Position **Anlagen im Bau** sind die bis 2018 angefallenen Kosten in Höhe von 3.747.755,98 € (Vorjahr 6.877.561,35 €) für die Aufstockung mit 9 Wohnungen im Erlenweg 15-25 sowie den Neubau von 7 Reihenhäusern im Holderweg 9-11 aufgeführt.

Unter der Position **Finanzanlagen** wird die Beteiligung der Gesellschaft am Stammkapital der Pforzheimer Bau und Grund GmbH mit Sitz in Pforzheim mit Anteilen von 809.020,00 € (entspricht 38,67% des Stammkapitals) ausgewiesen. Das gezeichnete Kapital dieser Gesellschaft belief sich am 31.12.2017 auf 2.092.340,00 €. Der Jahresabschluss 2017 weist das gesamte Eigenkapital mit 68.257.220,71 € bei einem Jahresüberschuss 2017 von 1.394.157,04 € aus.

Ferner ist die STADTBAU GmbH PFORZHEIM an der Konversionsgesellschaft Buckenberg mbH Pforzheim mit 62,5% am Stammkapital (anteilig 15.624,00 €) beteiligt. Das Eigenkapital der Konversionsgesellschaft beläuft sich am 31.12.2018 auf 1.689.824,45 €. Der Jahresüberschuss 2018 beträgt 125.460,43 € (Vorjahr 275.614,84 €).

Der Posten **Andere Finanzanlagen** betrifft Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Genossenschaften.

#### Umlaufvermögen

In der Position **Unfertige Leistungen** sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 5.886.498,20 € (Vorjahr 5.656.349,07 €) enthalten. Es wurden Fremd- und Eigenleistungen aktiviert. Nicht umlegbare Betriebskosten für leer stehende Wohneinheiten sind mit 100.000,00 € (Vorjahr ebenfalls 100.000,00 €) abgesetzt.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 895,41 € (Vorjahr 0,00 €). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen bestehen in 2018 Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 112,92 € (Vorjahr 0,00 €).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 334.253,45 € (Vorjahr 37.037,11 €).

Als **Anteile an Arbeitsgemeinschaften** wird die 25 % - Beteiligung der Gesellschaft an der BGB-Gesellschaft „Arbeitsgemeinschaft tiergarten“ ausgewiesen. Diese erstellte acht Häuser im „tiergarten“, die alle verkauft wurden. Aufgrund von baulichen Problemen verzögert sich die Auflösung der Gesellschaft weiterhin.

In der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** mit insgesamt 640.923,25 € (Vorjahr 267.480,32 €) sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Auf Guthaben an den Instandhaltungsrücklagen bei WEG's entfallen 190.839,69 € (Vorjahr 187.171,97 €).

#### Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Stammkapital beträgt 12.750.000,00 €. Die Bilanz wurde unter Berücksichtigung einer teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt, da den Gewinnrücklagen gemäß § 20 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages ein Betrag von 151.000,00 € zuzuführen war.

### Entwicklung der Rücklagen

	Bestand am Ende des Vorjahres 2017	Einstellung der Gesellschafter- versammlung aus dem Bilanzgewinn 2017	Einstellung aus dem Jahres- ergebnis des Geschäftsjahres 2018	Entnahmen im Geschäftsjahr 2018	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 2018
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	4.596.000,00	0,00	151.000,00	0,00	4.747.000,00
Bauerneuerungsrücklage	26.114.307,59	1.779.013,01	0,00	0,00	27.893.320,60
Andere Gewinnrücklagen	8.000.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000.000,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>38.710.307,59</b>	<b>1.779.013,01</b>	<b>151.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40.640.320,60</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen						Buchwert	
	Stand zum 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Stand zum 31.12.2018	Stand zum 01.01.2018 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Stand zum 31.12.2018 (kumuliert)	31.12.2018	31.12.2017
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	222.083,51	6.967,45	0,00	0,00	0,00	229.050,96	221.779,00	2.202,45	0,00	0,00	0,00	223.981,45	5.069,51	304,51
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>222.083,51</b>	<b>6.967,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>229.050,96</b>	<b>221.779,00</b>	<b>2.202,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>223.981,45</b>	<b>5.069,51</b>	<b>304,51</b>
<b>II. Sachanlagen</b>														
1. Grundstücke mit Wohnbauten	177.782.968,98	12.901,52	392.691,13	8.160.465,65	60.731,08	185.502.913,94	86.580.289,52	3.457.040,61	47.012,80	0,00	36.444,08	89.953.873,25	95.549.040,69	91.202.679,46
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.295.033,23	128,50	10.084,06	0,00	0,00	15.285.077,67	6.222.786,74	414.565,83	6.986,39	0,00	0,00	6.630.366,18	8.654.711,49	9.072.246,49
3. Grundstücke ohne Bauten	2.374.352,25	368.734,39	28.912,08	0,00	504.650,94	2.209.523,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.209.523,62	2.374.352,25
4. Bauten auf fremden Grundstücken	4.405.186,76	562,28	0,00	0,00	0,00	4.405.749,04	957.353,76	440.575,28	0,00	0,00	0,00	1.397.929,04	3.007.820,00	3.447.833,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	60.731,08	0,00	60.731,08	0,00	3.037,00	0,00	36.444,08	0,00	39.481,08	21.250,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	790.797,64	84.111,98	56.555,63	0,00	0,00	818.353,99	698.219,48	42.501,98	56.555,63	0,00	0,00	684.165,83	134.188,16	92.578,16
7. Anlagen im Bau	6.877.561,35	1.282.904,30	0,00	3.747.755,98	8.160.465,65	3.747.755,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.747.755,98	6.877.561,35
8. Bauvorbereitungskosten	366.363,18	3.679.760,81	68.024,48	0,00	3.243.105,04	734.994,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	734.994,47	366.363,18
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>207.892.263,39</b>	<b>5.429.103,78</b>	<b>556.267,38</b>	<b>11.968.952,71</b>	<b>11.968.952,71</b>	<b>212.765.099,79</b>	<b>94.458.649,50</b>	<b>4.357.720,70</b>	<b>110.554,82</b>	<b>36.444,08</b>	<b>36.444,08</b>	<b>98.705.815,38</b>	<b>114.059.284,41</b>	<b>113.433.613,89</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>208.114.346,90</b>	<b>5.436.071,23</b>	<b>556.267,38</b>	<b>11.968.952,71</b>	<b>11.968.952,71</b>	<b>212.994.150,75</b>	<b>94.680.428,50</b>	<b>4.359.923,15</b>	<b>110.554,82</b>	<b>36.444,08</b>	<b>36.444,08</b>	<b>98.929.796,83</b>	<b>114.064.353,92</b>	<b>113.433.918,40</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>														
1. Beteiligungen	7.191.784,27	0,00	0,00	0,00	0,00	7.191.784,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.191.784,27	7.191.784,27
2. Andere Finanzanlagen	86.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.040,00	86.040,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>7.277.824,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.277.824,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.277.824,27</b>	<b>7.277.824,27</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>215.392.171,17</b>	<b>5.436.071,23</b>	<b>556.267,38</b>	<b>11.968.952,71</b>	<b>11.968.952,71</b>	<b>220.271.975,02</b>	<b>94.680.428,50</b>	<b>4.359.923,15</b>	<b>110.554,82</b>	<b>36.444,08</b>	<b>36.444,08</b>	<b>98.929.796,83</b>	<b>121.342.178,19</b>	<b>120.711.742,67</b>



## Rückstellungen

In den Sonstigen Rückstellungen ist im Wesentlichen die Rückstellung für noch zu erwartende Betriebskosten 2018 in Höhe von 300.000,00 € enthalten. Für die Mängelbeseitigung an den Musterhäusern bei der 25%-Beteiligung an der BGB-Gesellschaft „Arbeitsgemeinschaft tiergarten“ wurde ein Betrag in Höhe von 65.000,00 € eingestellt. Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und Verpflichtungen in angemessener Höhe.

## Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 8.200.000,00 € (Vorjahr 8.520.000,00 €).

Die Entwicklung der Fristen der Verbindlichkeiten wird nachfolgend dargestellt:

Verbindlichkeiten am 31.12.2018	insgesamt Euro	Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr Euro	größer 1 Jahr Euro	davon über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung *)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.110.163,78 <i>55.132.850,35</i>	2.812.643,56 <i>2.759.935,65</i>	49.297.520,22 <i>52.372.914,70</i>	37.732.941,59 <i>41.471.630,37</i>	55.127.577,35 <i>55.127.577,35</i>	GPR/ Bürg- schaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.200.000,00 <i>8.520.000,00</i>	320.000,00 <i>320.000,00</i>	7.880.000,00 <i>8.200.000,00</i>	6.600.000,00 <i>6.920.000,00</i>	0,00	
Erhaltene Anzahlungen **)	6.117.130,50 <i>5.960.513,33</i>	6.117.130,50 <i>5.960.513,33</i>	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.895,99 <i>14.873,17</i>	14.895,99 <i>14.873,17</i>	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	643.021,69 <i>1.012.475,87</i>	643.021,69 <i>1.012.475,87</i>	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	40.241,01 <i>102.162,04</i>	40.241,01 <i>102.162,04</i>	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>67.125.452,97</b>	<b>9.947.932,75</b>	<b>57.177.520,22</b>	<b>44.332.941,59</b>	<b>55.127.577,35</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>70.742.874,76</i>	<i>10.169.960,06</i>	<i>60.572.914,70</i>	<i>48.391.630,37</i>	<i>55.127.577,35</i>	

Zahlen in Kursivschrift = Vorjahr

\*) GPR = Grundpfandrechte

\*\*) davon zur Verrechnung bestimmt bei Abrechnung  
Unfertige Leistungen 6.117.130,50 €  
davon zur Verrechnung bestimmt bei Abrechnung  
Kaufanwärter 0,00 €



#### D. Erläuterung zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

##### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich in Pforzheim erzielt und enthalten überwiegend Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 20.351.897,21 €.

##### Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 439.796,96 € angefallen. Weiterhin enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 97.700,03 €.

##### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufgrund der erforderlichen Nachholung von Abschreibungen auf Mietforderungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 55.215,13 € angefallen.

#### E. Sonstige Angaben

##### Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Abteilung	10	3
Technische Abteilung	12	2
Geringfügig Beschäftigte u. a. Hauswarte	-	12
<b>insgesamt:</b>	<b>22</b>	<b>17</b>

Außerdem ist seit September 2016 bzw. September 2018 ein/e Auszubildende/r zum Immobilienkaufmann mit Zusatzqualifikation Immobilienassistent beschäftigt.

##### Aufsichtsrat

Schüssler, Sibylle Vorsitzende	Bürgermeisterin
Weber, Konrad stellv. Vorsitzender	kommissarischer Stadtkämmerer
Baumbusch, Axel	Sozialmanager MA
Birkle, Waldemar	Vertriebsmitarbeiter
Braun, Carol	staatl. gepr. Pyrotechniker
Constantin, Rolf	Rektor i.R.
Eberle, Ellen	Kriminalbeamtin a.D.
Hutmacher, Helge	Dipl.-Finanzwirt FH
Pfeiffelmann, Peter	Techniker
Schick, Wolfgang	Polizeibeamter
Zilly, Bernd	Uhrmachermeister

Die Vergütungen des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf 20.100,00 €.

##### Geschäftsführung

Lamprecht, Oliver  
Maisch, Armin

Von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

##### Haftungsverhältnisse

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten (Vorjahr 343.000,00 €). Derivative Finanzinstrumente jeglicher Art werden nicht eingesetzt.

##### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für die im Bau bzw. in Modernisierung befindlichen Objekten bestehen noch weitere, jedoch zum 31.12.2018 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen; diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf insgesamt 5.816.343,59 €. Demgegenüber stehen Kredit- bzw. Zuschusszusagen von insgesamt 900.000,00 €.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus folgenden langfristigen Erbbauverträgen:

##### Wilhelm-Becker-Str. / Deichlerweg

jährlicher Erbbauzins: 106.179,00 €  
(Laufzeit bis 19.08.2092)

##### Im Fuchsenacker 3

jährlicher Erbbauzins: 2.941,66 €  
(Laufzeit bis 09.07.2032)

Des Weiteren besteht eine sonstige finanzielle Verpflichtung aus zwei Druckerleasingverträgen (Laufzeit bis 31.07.2020 bzw. bis 30.09.2023) in Höhe von jährlich 19.823,97 €.

Die Gesellschaft ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse (ZVK) des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg. Die ZVK gewährt Versorgungs- und Versicherungsrenten für Versicherte und deren Hinterbliebenen. Der Umlagesatz beträgt zum Bilanzstichtag 6,3 Prozent zuzüglich 2,2 Prozent Sanierungsgeld und 0,4% Zusatzbeitrag. Ab einem Umlagesatz von 5,2 Prozent sind alle weiteren Erhöhungen zu 50 Prozent vom Arbeitnehmer zu übernehmen. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter lag im Jahr 2018 bei 1.618.165,90 €.

##### Gesamthonorar des Wirtschaftsprüfers

Das im Geschäftsjahr berechnete Honorar für die Abschlussprüfung beträgt 17.969,00 €.

##### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

##### Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2018 in Höhe von 1.356.859,05 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Pforzheim, den 1. März 2019

**Oliver Lamprecht**  
Geschäftsführer

**Armin Maisch**  
Geschäftsführer





Holderweg 9-11b

#### IMPRESSUM

STADTBAU GmbH PFORZHEIM  
Schlossberg 20  
75175 Pforzheim

Redaktion und Text:  
STADTBAU GmbH PFORZHEIM

Bildnachweis:  
Stefanie Morlok Titel, U2, Seite 7, 9, 10, 25, 33  
Karin Günther Seite 16, 24, 36  
STADTBAU Seite 5, 6 (Visualisierung Architekt  
Richard Hofsäß)

Gestaltung: Werbeagentur planB GmbH  
Druck: Stark Druck GmbH

Auflage: 250 Stück  
Mai 2019



# STADTBAU PFORZHEIM

STADTBAU GmbH PFORZHEIM  
Schlossberg 20  
75175 Pforzheim

Telefon +49 (0)7231 13998-0  
Telefax +49 (0)7231 13998-99  
[info@stadtbau-pforzheim.de](mailto:info@stadtbau-pforzheim.de)  
[www.stadtbau-pforzheim.de](http://www.stadtbau-pforzheim.de)