

# STADTBAU PFORZHEIM

GESCHÄFTSBERICHT 2021





# 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 2021</b> .....	12
Grundlagen des Unternehmens.....	13
Wirtschaftsbericht: allgemeine Entwicklung.....	13
Geschäftsverlauf.....	13
Ertragslage .....	15
Finanz- und Vermögenslage .....	16
Finanzielle Leistungsindikatoren.....	17
Prognosebericht.....	17
Chancenbericht.....	18
Risikobericht.....	18
Risikomanagement .....	19
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten .....	19
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	20
<b>Bilanz zum 31.12.2021</b> .....	22
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 2021</b> .....	24
<b>Anhang des Jahresabschlusses 2021</b> .....	26
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b> .....	36

# 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 Erweiterung des Gebiets unter dem Namen „MehrTiergarten“ umfasst 21 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, rund 150 Mietwohnungen und einer zusätzlichen Kindertagesstätte.

Das Aufgabengebiet wurde im Jahre 2021 um die Stadtentwicklung erweitert. Zu dem Aufgabengebiet gehört insbesondere die städtebauliche Entwicklung zu fördern und voranzutreiben mit dem Fokus auf stadtbildprägende, brachliegende, ungenutzte, für die Stadtentwicklung wichtige oder auffällige Grundstücke und Quartiere im gesamten Stadtgebiet. Weiterhin sollen städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten durchgeführt werden, um das städtebauliche Erscheinungsbild zu prägen und den architektonischen Ansprüchen an eine lebenswerte Stadt gerecht zu werden.

# DIE STADTBAU IM ÜBERBLICK

## Sitz der Gesellschaft:

Schlossberg 20  
75175 Pforzheim  
Telefon: 07231 13998-0  
Telefax: 07231 13998-99  
info@stadtbau-pforzheim.de  
www.stadtbau-pforzheim.de

## Gesellschafter:

Stadt Pforzheim  
EUR 12.750.000,00

## Geschäftsführung:

Lamprecht, Oliver  
Geschäftsführer  
Maisch, Armin  
Geschäftsführer  
Schumacher, Peter  
Prokurist

## Aufsichtsrat:

Boch, Peter ab 01.09.2021  
Vorsitzender  
Oberbürgermeister  
Schüssler, Sibylle  
erste stellv. Vorsitzende  
Bürgermeisterin  
Weber, Konrad  
zweiter stellv. Vorsitzender  
Stadtkämmerer  
Bamberger, Alfred  
Informatiker  
Baumbusch, Axel  
Sozialmanager MA  
Braun, Carol  
staatl. gepr. Pyrotechniker  
Dörflinger, Philipp  
selbstständig / Unternehmer  
Klaube, Eckhard  
Dipl.-Ing. (FH)  
Kubisch, Andreas  
Energieanlagenelektroniker

Renner, Andreas ab 05.08.2021  
Schulrat  
Dr. Rülke, Hans-Ulrich  
ab 22.06.2021  
Landtagsabgeordneter  
Sarow, Andreas  
Dip. Ing. (FH) Architekt  
Schick, Wolfgang † 07.06.2021  
Polizeibeamter  
Spohn, Claus  
Diplom Sozialarbeiter  
Dr. Sturm, Norbert  
Unternehmensjurist  
Wulff, Annkathrin ab 04.03.2021  
Oberstudienrätin  
Zilly, Bernd bis 21.06.2021  
Uhrmachermeister

# DIE STADTBAU IN ZAHLEN

Stand: 31.12.2021

Bilanzsumme	150.288.962,92 €
Anlagevermögen	137.873.801,39 €
Umlaufvermögen / RAP	12.415.161,53 €

Eigenkapital	63.900.476,45 €
Rückstellungen/ Verbindlichkeiten / RAP	86.388.486,47 €

Jahresüberschuss	1.986.742,43 €
------------------	----------------

## Wesentliche Beteiligungen:

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

## Eigener Wohnungsbestand:

2.845	Wohnungen
1.328	Garagen
347	Pkw-Stellplätze
70	Gewerbeeinheiten
5	Sonstige Einheiten

## Verwaltung:

137	Wohnungen
17	Gewerbeeinheiten
1	Sonstige Einheit
184	Garagen



Verwaltungsgebäude  
Schlossberg 20

# NEUBAU- MASSNAHMEN

Die Neubauinvestitionen im Jahre 2021 beliefen sich auf 15.493.476,67 €.

## **Berliner Straße 26**

Die unweit von Hauptbahnhof als auch Stadtzentrum entstandenen 23 sozial geförderten Wohnungen sind sehr begehrt und waren bereits vor Fertigstellung allesamt vermietet.

## **Holderweg 12 + 14, kommunale Anschlussunterbringung**

Das Gebäude, ein monolithischer Massivbau mit einem Staffelgeschoss in Holzbauweise, beinhaltet zehn Wohnungen und flexibel nutzbare Sozialräume. Diese können je nach Bedarf in eine weitere Wohnung umfunktioniert werden. Die Übergabe des Hauses ist im Frühjahr 2021 erfolgt.

## **Im Fuchsenacker 3,**

### **Kindertageseinrichtung Büchenbronn**

Der Erweiterungsbau in Holzbauweise der die Aufnahme von zwei neuen zusätzlichen Gruppen ermöglicht, konnte im Mai 2021 in Betrieb gehen.

## **Zeppelinstraße 18,**

### **Kindertageseinrichtung im Postareal**

Die denkmalgeschützte ehemalige Postkraftwagenhalle bietet in drei KiTa-Regelgruppen Platz für 70 Kinder. Das geforderte Raumprogramm konnte in dem Bestandsgebäude in idealer Weise abgebildet werden. Nach behutsamem, denkmalpflegerisch begleitetem Ausbau wurden die Räume Ende 2021 übergeben.

## **Friesenstraße 12, Kindertageseinrichtung**

Mit Raum für insgesamt sieben Gruppen ist dieser Neubau das derzeit größte Kindergartenprojekt der STADTBAU und zusammen mit dem Bestandsbau die größte KiTa-Einrichtung der Stadt. Der Neubau wurde im Februar 2022 in Betrieb genommen und ermöglicht nun die im direkten Anschluss vorgesehene Modernisierung des angrenzenden Bestandsgebäudes.

## **Kindertageseinrichtungen**

### **Ernst-August-Haug-Weg, Dillweißenstein, Kopernikusallee, Hegenach und Johann-Heinz-Straße, Wacholder**

In Holzsystembauweise mit gleichen Standards und Details entstehen je nach Standort eine sechs-, fünf- bzw. eine viergruppige Einrichtung. Die vom Gewinner des Bieterverfahrens ausgearbeiteten Bauanträge sind teilweise bereits genehmigt, die Werkplanung läuft. Baubeginn der KiTa in Dillweißenstein ist im Frühjahr 2022, die beiden anderen Einrichtungen folgen sukzessive.

## **Wohnbebauung Kallhardtstraße**

Der Gebäudekomplex, der neben rund 50 Wohnungen auch eine Kindertageseinrichtung umfasst, wird in einer Gemeinschaftsaktion von STADTBAU GmbH PFORZHEIM und der Baugenossenschaft Arlinger e.G. entwickelt und entsprechend aufgeteilt. Unter der Zielsetzung „Urbanes Gebiet“ entstehen hier ein Wohnungs- und Nutzungsmix und multifunktionale Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität, die eine Aufwertung des gesamten Quartiers darstellen. Hohe klima- und naturschutzrechtliche Anforderungen und Fragestellungen, sowie neue Quartiersansätze wie ein Mobilitätskonzept erforderten eine (zeit-)intensive Auseinandersetzung. Mit der Offenlage und dem Satzungsbeschluss für den notwendigen Bebauungsplan wird im Laufe des Jahres 2022 gerechnet.

## **Krummer Weg 4-8**

Obwohl das Bauvorhaben immer wieder unter Materiallieferschwierigkeiten zu leiden hatte, kann mit der Fertigstellung der 49 bezahlbaren Wohnungen in Holzbauweise zum Spätsommer 2022 gerechnet werden. Der differenzierte Wohnungsmix verteilt auf drei Baukörper, sieht auch familienfreundliche Vierzimmerwohnungen vor.

## **Calwer Straße 119 - 125**

Weitere 20 geförderte Zwei- bzw. Dreizimmerwohnungen werden in diesem Wohngebäude, mit dem eine Baulücke geschlossen wird, entstehen. Die Baugenehmigung wurde mittlerweile erteilt. Allerdings muss im Zuge der Ausführungsplanung mit umfangreichen Untersuchungen u.a. der Hangstatik und zum Lärmschutz, der schwierigen Grundstückssituation Rechnung getragen werden. Der Baubeginn ist nun für Ende 2022 vorgesehen.

## **Kieselbronner Straße 20**

Insgesamt acht Reihenhäuser zur Vermietung an Familien sollen auf diesem Grundstück im Pforzheimer Norden, wenige Minuten von der Autobahnanschlussstelle entstehen. Die Baugenehmigung liegt vor, eine erste Ausschreibung der Baumaßnahmen musste aber mangels ausreichender Resonanz von Bietern aufgehoben werden.

# MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGS- MASSNAHMEN

Die Gebäudeerhaltungskosten im  
Geschäftsjahr 2021 betragen 6.690.983,68 €.  
Dies entspricht 43,6 % der Jahresmiete-  
einnahmen aus dem Jahr 2021.

## **Jörg-Ratgeb-Straße 3 / Wörthstraße 2+4 / Werderstraße 36**

Die äußerst umfangreiche Erneuerung des gesamten wasserführenden Leitungssystems der Wohnanlage erfolgte 2021 bei insgesamt vier Strängen mit ca. 20 Wohnungen. Um der Corona-Situation Rechnung zu tragen, wurde die zeitliche Taktung wie geplant entzerrt und allen Bewohnern die Möglichkeit zur Nutzung einer Ausweichwohnung gegeben. Die restlichen drei Stränge sollen bis Mitte 2022 fertiggestellt werden.

## **Kaiser-Friedrich-Straße 84-88**

Die umfangreiche Modernisierungsmaßnahme wurde mit der Erneuerung und Dämmung der straßenseitigen Fassade im Frühjahr 2021 abgeschlossen. Durch das analog dem übergeordneten Gestaltungskonzept für die Kaiser-Friedrich-Straße 84-88 eng mit der Sanierungsstelle der Stadt Pforzheim abgestimmte Farbkonzept, fügt sich das Gebäude nun sehr schön in den Straßenzug der Kaiser-Friedrich-Straße ein und leistet einen wichtigen Beitrag zu einer weiteren Aufwertung des Sanierungsgebietes.

## **Walther-Rathenau-Straße 37-43+59**

Die umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahme wurde 2021 begonnen und soll Mitte 2022 fertiggestellt sein. Sie umfasst die Dämmung der Fassade (WDVS), die Erneuerung der Fenster, der Hauseingänge und der Treppenhäuser samt Wohnungseingangstüren. Ebenfalls beinhaltet ist die Sanierung der vorhandenen Balkonplatten und eine Vergrößerung der Balkone mittels „angesetzter“ Metallkonstruktion.

## **Leipziger Straße 10-14**

Die vorhandenen Balkonplatten mussten aufgrund starker Betonschäden saniert werden. In diesem Zuge wurde die Brüstungskonstruktion erneuert und die Fassade gestrichen. Die Arbeiten werden im Frühjahr 2022 beendet. Außerdem läuft seit 2021 die Sanierung der drei Aufzüge. Fertigstellung ist für Sommer 2022 geplant.

## **Fondelystraße 4-6 und Oranierstraße 16-22b**

Die notwendige Erneuerung sämtlicher Fenster der Zeilenbauten aus der Wiederaufbauzeit wurde im Herbst 2021 abgeschlossen.

## **Birkenweg 5-27 und Strietweg 6-26**

Die Gebäudeensemble sind zu Beginn der 20er Jahre des vergangenen Jahrhunderts in Zusammenhang mit einer gartenstadtartigen Gesamtanlage entstanden. Die Originalfenster hat man vor rund vier Jahrzehnten durch einfache Isolierglasfenster ersetzt. Bei der im Jahr 2021 erfolgten Erneuerung der Fenster wurde nun wieder das ursprüngliche historische Erscheinungsbild zum Vorbild genommen, was den Gebäuden einen Großteil ihres Charakters zurückgibt.

## **Westliche 297 und Büchenbronner Straße 2**

Das Schadensbild an dieser Gebäudegruppe aus den späten 80ern, das sich an zahlreichen Häusern dieser Bauart findet, erforderte eine Betonsanierung der integrierten Garagen bzw. vorhandener Stützen. Insbesondere die statisch relevanten Betonstützen im EG-Bereich, die die hier befindlichen Einzelgaragen begrenzen, mussten überarbeitet werden.

## **Hillerwörthstraße 8, Calwer Straße 109 und Jörg-Ratgeb-Straße 3**

Wie in der oben beschriebenen Maßnahme waren auch hier die Stützenfüße durch Chlorideintrag massiv geschädigt und mussten in gleicher Weise saniert werden.

# 2.OG

Karl-Friedrich-Straße 84-88

## **Werderstraße 38 (Umbau Kundenzentrum in Hort/Jugendtreff)**

Nach Auszug der SWP sollen die Räume des ehemaligen Kundenzentrums in einen Hort für drei bis vier Schulkindergruppen und einen zusätzlichen separaten Jugendtreff umgebaut werden. Erste vorbereitende Maßnahmen erfolgten 2021. Die Fertigstellung ist für Mitte 2022 geplant.

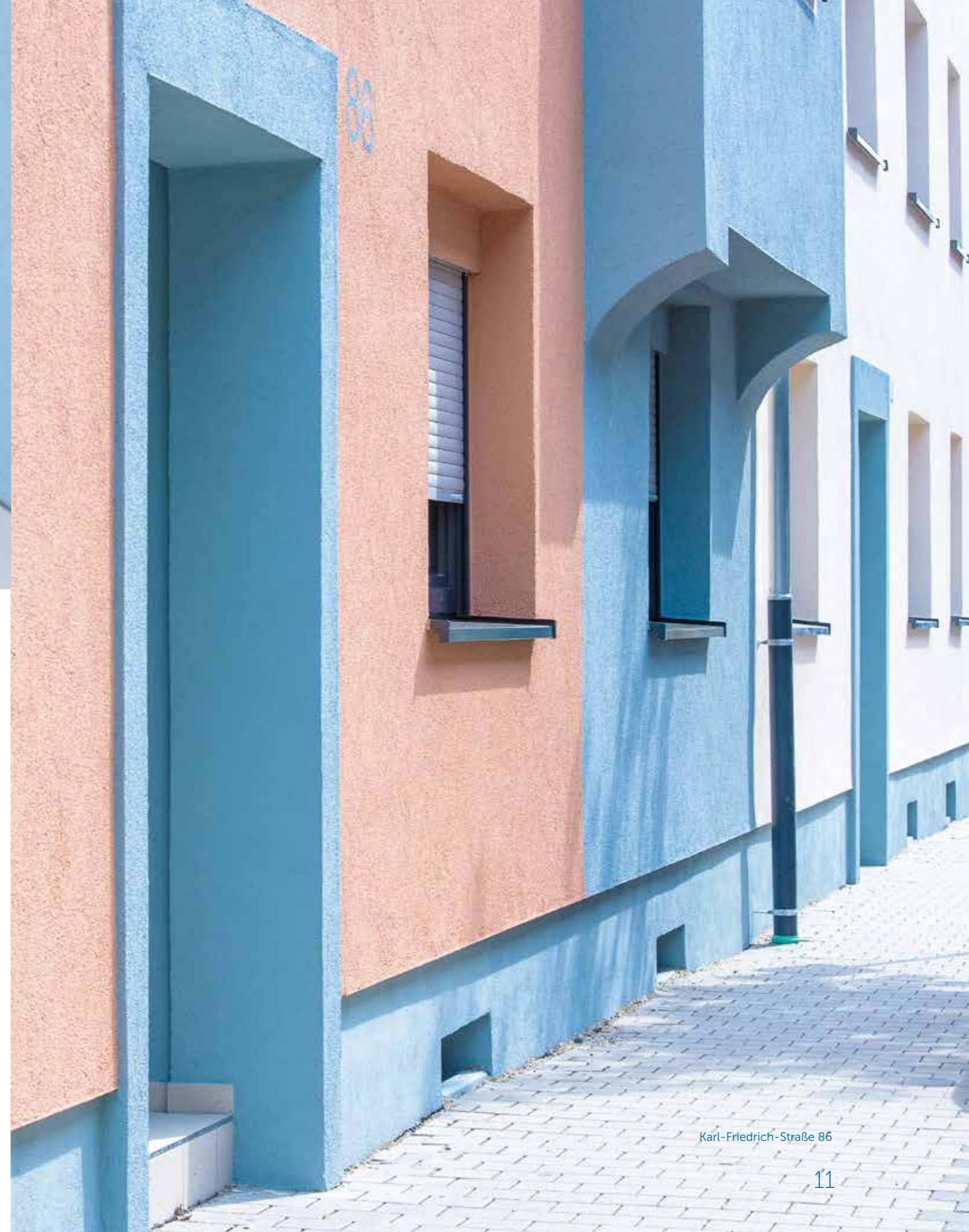
## **Bülowstraße 43 (WEG – Eigentumsanteile Stadtbau ca. 18%)**

Die Tiefgarage am Ludwigsplatz war im Rahmen der Ortskernsanierung Dillweißenstein Mitte der neunziger Jahre als teilöffentliche Garage errichtet worden. Nach knapp dreißig Jahren wurde nun eine umfangreiche Betonsanierung notwendig.

Pforzheim, 25. Februar 2022

**Oliver Lamprecht**  
Geschäftsführer

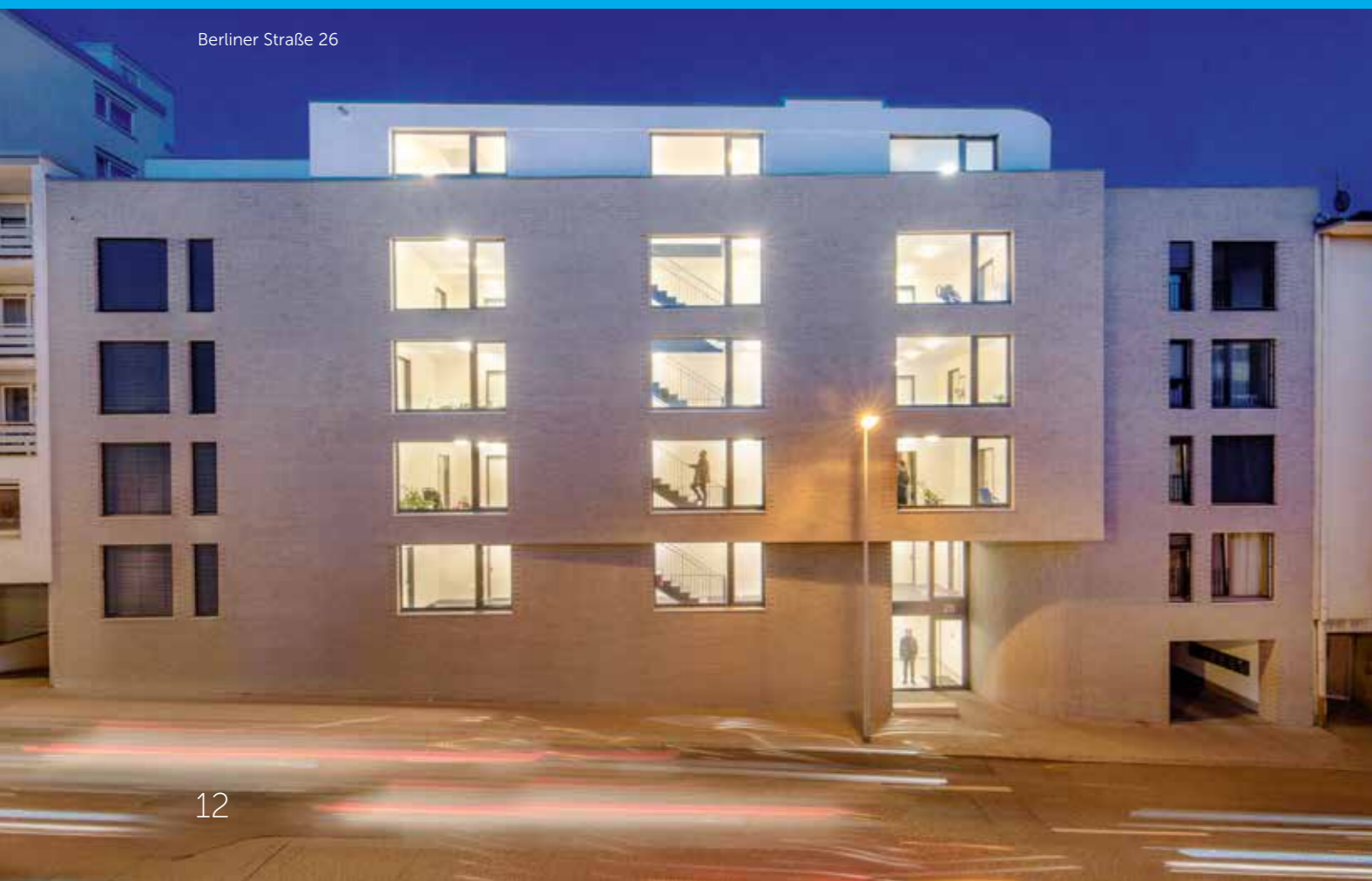
**Armin Maisch**  
Geschäftsführer



Karl-Friedrich-Straße 86

# LAGEBERICHT 2021

Berliner Straße 26



## 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. Weiterhin wird die städtebauliche Entwicklung gefördert und vorangetrieben mit dem Fokus auf stadtbildprägende, brachgefallene, ungenutzte, für die Stadtentwicklung wichtige oder auffällige Grundstücke und Quartiere im gesamten Stadtgebiet, insbesondere im Stadtkern, städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Dabei werden wirtschaftliche Gesichtspunkte sowie Aspekte der Nachhaltigkeit und der sozialen Gerechtigkeit beachtet. Die Stadtentwicklung soll das städtebauliche Erscheinungsbild prägen und den architektonischen Ansprüchen an eine lebenswerte Stadt gerecht werden, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die relativ stabile, aber für Baden-Württemberg immer noch 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

In diesem Jahr beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 Prozent an. Damit hat das Bruttoinlandsprodukt das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt im Vergleich zum Jahr 2019 um 2,0 % darunter.

Trotz der Corona-Pandemie zeigt sich der Arbeitsmarkt stabil. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 3,4 % (Deutschland gesamt 4,2 %). Pforzheim hat im Dezember 2021 mit einer Quote von 6,0 % den vorletzten Platz in Baden-Württemberg belegt.

Die Baupreisentwicklung ist problematisch für Wohnungsunternehmen. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die im Landesvergleich Baden-Württemberg relativ hohe Arbeitslosigkeit in Pforzheim und die damit verbundenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen besondere Herausforderungen auch für die Wohnungsunternehmen dar, denen wir mit unseren wohnungswirtschaftlichen Projekten und der mietorientierten Bewirtschaftung unseres Bestandes Rechnung tragen.

Das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau und das anhaltende Vertrauen in den Immobilienmarkt begünstigen den Kauf von Baugrundstücken. Jedoch erwarten Experten eine Zinserhöhung um bis zu 0,5 Prozentpunkte.

## Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft hat wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen. Der Jahresüberschuss 2021 liegt mit 1.986.742,43 € deutlich über dem Planansatz von 505.000,00 €. Beeinflusst wurde das Ergebnis aus Anlageverkäufen im Rahmen der planmäßigen Portfoliooptimierung in Höhe von 707.711,16 €, weiteren sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 429.366,16 €, sowie durch geringere sonstige betriebliche Aufwendungen und geringere Instandhaltungsaufwendungen gegenüber den Planungen aufgrund von Projektverzögerungen während der anhaltenden Corona-Pandemie. Zum Bilanzstichtag



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

	Stand im Dezember 2020		Stand im Dezember 2021	
	Anzahl Wohnungen	Sollmiete Euro	Anzahl Wohnungen	Sollmiete Euro
<b>Gesamtbestand :</b>	<b>2.815</b>	<b>1.041.922</b>	<b>2.845</b>	<b>1.047.507</b>
Leerstehende Wohnungen insgesamt :	33	10.476	48	13.763
= in Prozent	1,2 %	1,0 %	1,7 %	1,3 %
darunter: wegen laufender/beabsichtigter Modernisierung/Abbruch	24	6.227	28	8.407
= in Prozent	0,9 %	0,6 %	0,9 %	0,6 %
wegen Verkaufsabsicht	1		8	1.362
= in Prozent	0,0 %		0,3 %	0,1
somit: tatsächlicher Leerstand	8	4.249	12	3.994
= in Prozent	0,3 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %

### Entwicklung Wohnungsbestand, Leerstands- und Fluktuationsquote

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Gesamtbestand 31.12. Anzahl WE</b>	<b>2.756</b>	<b>2.765</b>	<b>2.817</b>	<b>2.819</b>	<b>2.815</b>	<b>2.845</b>
Leerstand Anzahl WE	39	36	34	30	33	48
Leerstand in %	1,4 %	1,3 %	1,2 %	1,0 %	1,2 %	1,7 %
Fluktuation Anzahl WE	191	181	185	160	172	178
Fluktuation in %	6,9 %	6,6 %	6,6 %	5,6 %	6,1 %	6,3 %

31. Dezember 2021 stellte sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft als weiterhin stabil dar.

Die Eigenkapitalquote fiel um 3,7 Prozentpunkte auf 42,5 % (Vorjahr: 46,2 %). Die erwirtschaftete Eigenkapitalrentabilität von 3,1 % (Vorjahr 4,8 %) ist unter Berücksichtigung der sozialpolitischen kommunalen Aufgabenstellung und der gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen gut. Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten der Kapitaldienst sowie ein Teil der Investitionen in das Anlagevermögen finanziert werden.

Die positive Entwicklung unserer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist insbesondere vor dem Hintergrund hoher Investitionen in die Sanierung und Erneuerung unseres Immobilienbestandes zu würdigen.

Der Wohnungsbestand erhöhte sich um 30 Wohnungen. Die Leerstands- und Fluktuationsquoten stiegen leicht an.

Unsere Investitionen in den Immobilienbestand sind auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Ziel der Maßnahmen

ist u. a. die Umwelt zu schonen, die energetische Effizienz zu erhöhen und dem sozialen Miteinander in Pforzheim einen angemessenen Rahmen zu geben. Unseren Mitarbeitern bieten wir sichere Arbeitsplätze. Im Rahmen unserer Möglichkeiten übernehmen wir die Ausbildung des Berufsnachwuchses.

Mit dem Bau von 23 geförderten Wohnungen wurde 2019 in der Berliner Straße 26 begonnen und diese konnten im Frühjahr 2021 fertiggestellt werden. Alle Wohnungen sind vermietet. Weiterhin wurde im Holderweg 12+14 der Bau einer kommunalen Anschlussunterbringung für anerkannte Asylbewerber im Frühjahr 2021 fertiggestellt und vollständig bezogen. Außerdem wurde Im Fuchsenacker 3 der KiTa-Erweiterungsbau fertig gestellt und im Mai 2021 in Betrieb genommen. Dieser bietet Platz für zwei weitere Gruppen und somit insgesamt fünf Gruppen in

dieser KiTa. Die denkmalgeschützte ehemalige Postkraftwagenhalle in der Zeppelinstraße 18 wurde bis Herbst 2021 für die Einrichtung von drei KiTa-Regelgruppen und einer Krippengruppe aus- und umgebaut. In der KiTa finden somit insgesamt 70 Kinder Platz. Eine weitere Kindertageseinrichtung mit insgesamt sieben Gruppen konnte im Februar 2022 in der Friesenstraße 12 in Betrieb genommen werden. Weitere Kindertageseinrichtungen entstehen je nach Standort mit einer sechs-, fünf- oder viergruppen Einrichtung: Baubeginn für die Kindertageseinrichtung im Ernst-August-Haug-Weg ist im Frühjahr 2022 vorgesehen. Der Bau der anderen beiden Kindertageseinrichtungen in der Kopernikusallee und in der Johann-Heinz-Straße erfolgt sukzessive. Im Krümmen Weg 4-8 kann im Spätsommer 2022 mit der Fertigstellung von 49 bezahlbaren Wohnungen in Holzbauweise gerechnet werden.

### Ertragslage

Aufwendungen und Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

	2021 Euro	2020 Euro	Veränderungen Euro
Betriebsbereiche			
- Hausbewirtschaftung	3.867.498,91	4.399.741,94	-532.243,03
- Bau, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	51.025,40	45.802,73	5.222,67
- Kapitaldienst	4.610,78	7,19	4.603,59
Summe	3.923.135,09	4.445.551,86	-522.416,77
Verwaltungskosten	-3.344.983,99	-3.353.463,54	8.479,55
Betriebsergebnis	578.151,10	1.092.088,32	-513.937,22
Übrige Rechnung	1.408.591,33	1.885.025,13	-476.433,80
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.986.742,43	2.977.113,45	-990.371,02
Jahresüberschuss	1.986.742,43	2.977.113,45	-990.371,02

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verringerte sich vorwiegend aufgrund von höheren Instandhaltungsaufwendungen (531.664,94 €).

Das Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit besteht aus Erlösen aus der verwaltungsmäßigen Betreuung.

Bei den Verwaltungskosten verringerten sich die Personalaufwendungen um 47.949,97 €, während sich die sächlichen Verwaltungskosten um 39.470,42 € erhöhten.

Das Ergebnis der übrigen Rechnung enthält insbesondere Erträge aus Anlageverkäufen. Im Jahr 2021 konnten Umsatzerlöse von 21.566.124,33 € erzielt werden. Der Umsatz lag im Vorjahr noch bei 21.581.309,08 €. Die Umsatzerlöse sanken somit um 15.184,76 € oder rund 0,1 %. Die Verringerung betrifft hauptsächlich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Er beruht vor allem auf den Leerständen aufgrund von Umbaumaßnahmen in der Werderstraße 36 sowie geringeren Umsatzerlösen aus Gebühren und Umlagen. Gegenläufig wirkten sich hauptsächlich die in 2021 neuvermieteten 23 erstellten Wohnungen in der Berliner Straße 26 und den elf Wohnungen im Holderweg 12-14 sowie die Neuvermietung der Kindertageseinrichtung Im Fuchsenacker 3 und Zeppelinstraße 18 aus.

Der Vermietungsbereich stellt die Haupteinnahmequelle der STADTBAU GmbH PFORZHEIM dar. Die Erhaltung des Anlagevermögens ist deshalb für uns von essenzieller 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 11.916.449,66 € auf 12.358.804,33 € gestiegen.

Die Abschreibungen verringerten sich von 4.633.739,77 € auf 4.607.017,25 €.

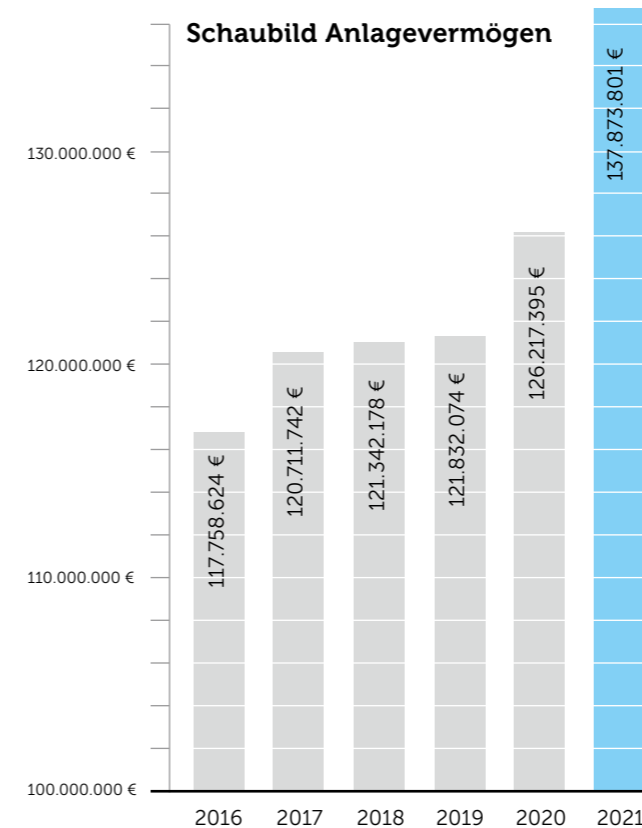
Aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.986.742,43 € wurde ein Teilbetrag von 199.000,00 € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Der verbleibende Bilanzgewinn beträgt 1.787.742,43 € (Plan 505.000,00 €). Gegenüber der Planung führten hauptsächlich höhere sonstige betriebliche Erträge (260.000,00 €), geringere Instandhaltungsaufwendungen (649.000,00 €), verminderte sonstige betriebliche Aufwendungen (224.500,00 €) und geringere Zinsaufwendungen (130.000,00 €) aufgrund der niedrigen Zinsphase zu einem deutlich besseren Ergebnis.

Die Ertragslage wird aus Sicht der Geschäftsführung als geordnet eingestuft.

### Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich auf 150.288.962,92 €. Das Anlagevermögen ist auf 137.873.801,39 € gestiegen. Die Sachanlagen haben sich auf 130.583.991,61 € erhöht, da die in 2021 getätigten Investitionen für Neubaumaßnahmen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes die Abschreibungen überstiegen. Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten Investitionen in Höhe von 16.720.879,41 €. Die Unfertigen Leistungen belaufen sich auf 5.922.269,31 €, die Guthaben bei Kreditinstituten auf 2.759.731,99 € sowie die restlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände incl. Rechnungsabgrenzungsposten auf 3.733.160,23 €. Das Eigenkapital beträgt 63.900.476,45 €, die Rückstellungen 490.000,00 € und die Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten 85.898.486,47 €. Es wurde ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.787.742,43 € ausgewiesen.

Durch die geordnete Ertragslage verstärkte sich das Eigenkapital weiter. Dies versetzt die Gesellschaft in die Lage, bereits begonnene Projekte, insbesondere bei dem neuen Geschäftsfeld Stadtentwicklung effizient weiterzuführen sowie zukünftig hohe Investitionen vornehmen zu können. Vor allem beim Bau von geförderten Wohnungen und von Kindertagesstätten wird ein hoher Kapitalbedarf erforderlich sein.



Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 62.671.504,26 € erhöhten sich aufgrund der hohen Investitionstätigkeiten (Vorjahr 51.884.555,46 €).

Im Geschäftsjahr wurde ein Cashflow-Überschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4.258.575,61 € erwirtschaftet. Die Finanzierung der durchgeführten Investitionen erfolgte überwiegend durch zinsgünstige Förderdarlehen, KfW-Darlehen und in einem gewissen Umfang durch Eigenmittel.

Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war jederzeit gegeben.

Die Finanz- und Vermögenslage wird aus Sicht der Geschäftsführung als geordnet eingestuft.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Am 31. Dezember 2021 betrug die Anlagenintensität 91,7 %, die Eigenkapitalquote 42,5 %, die Eigenkapitalrentabilität 3,1 % und die Gesamtkapitalrentabilität

1,8 %. Unsere Kennzahlen des Geschäftsjahres weisen insgesamt ein branchenübliches Niveau auf.

Wesentlich für die konstant positive Geschäftsentwicklung der Gesellschaft in den letzten Jahren waren die solide Mieterstruktur sowie Ausstattung und Lage des Wohnungsbestandes. Durch ein restriktives Kostenmanagement konnten die Verwaltungskosten gering gehalten werden.

### Chancen, Risiken und Prognose der künftigen Entwicklung

#### Prognosebericht

Wir kommen weiterhin unserer gesellschaftsvertraglichen Aufgabenstellung nach, sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite, insbesondere einkommensschwächere Schichten der Bevölkerung sicherzustellen. So wurde im Geschäftsjahr 2021 im Krummen Weg 4-8 mit dem Bau von 49 bezahlbaren Wohnungen in Holzbauweise begonnen. Im Spätsommer 2022 kann mit der Fertigstellung gerechnet werden. Eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt sieben Gruppen konnte im Februar 2022 in der Friesenstraße 12 in Betrieb genommen werden. Weitere Kindertageseinrichtungen entstehen je nach Standort mit einer sechs-, fünf- oder viergruppen Einrichtung: Baubeginn für die Kindertageseinrichtung im Ernst-August-Haug-Weg ist im Frühjahr 2022 vorgesehen. Der Bau der anderen Kindertageseinrichtungen in der Kopernikusallee und in der Johann-Heinz-Straße erfolgen sukzessive. Weiterhin konnten in 2021 23 geförderte Wohnungen in der Berliner Straße 26, zehn Wohneinheiten und flexibel nutzbare Sozialräume im Holderweg 12+14 sowie ein Erweiterungsbau für eine Kindertageseinrichtung Im Fuchsenacker 3 und eine KiTa in der Zeppelinstraße 18 bezogen werden. Somit werden die Umsatzerlöse in 2022 aufgrund der Vollausswirkung leicht steigen.

Die Planung für 2022 sieht Umsatzerlöse in Höhe von 22.958.500 € vor, wobei die Bezugfertigkeit neuer Wohnungen berücksichtigt ist. Wir werden

2022 die Mieten auch bei Mieterwechsel 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 stark zu steigern. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase reduzieren sich die Zinsaufwendungen nochmals in geringem Umfang. Insgesamt rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 723.000 €. Dabei gehen wir davon aus, dass wir in einem deutlich höheren Umfang Instandhaltungsmaßnahmen durchführen können.

Aufgrund des neuen Geschäftsfelds die städtebauliche Entwicklung zu fördern und voranzutreiben mit dem Fokus auf stadtbildprägende, brachgefallene, ungenutzte, für die Stadtentwicklung wichtige oder auffällige Grundstücke und Quartiere hat die STADTBÄU solche genannten Objekte gekauft bzw. untersucht momentan entsprechende Grundstücke.

Die geplanten Investitionen werden zu einem angemessenen Teil aus dem operativen Cash-Flow finanziert, im Übrigen gehen wir davon aus, dass wir uns günstig über Darlehen finanzieren können. Für die Finanzierung der geplanten Geschäftsentwicklung sind ausreichend Beleihungsreserven vorhanden.

Weiterhin gehen wir davon aus, dass sich die Anlageintensität aufgrund der Fertigstellung von Neubau-maßnahmen leicht erhöhen wird. Die Eigenkapitalquote wird aufgrund der Maßnahmen deutlich sinken. Die Eigenkapital- sowie die Gesamtkapitalrentabilität werden auf einem ähnlichen Niveau bleiben.

### Chancenbericht

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. In den überwiegenden Fällen erfolgen bei diesen Objekten gleichzeitig energetische Maßnahmen sowie die Erneuerung der Fassade und des Hauseingangs- und Treppenberei-

ches. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, dass sich die im Rahmen der Neuvermietung erzielbare Miete oberhalb des prognostizierten Ansatzes bewegt. Dadurch können sich leichte positive Abweichungen zur Planung ergeben.

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.

Eine Chance besteht darin, dass unvorhergesehene Verkäufe aus dem Wohnungsbestand im Rahmen der Portfoliobereinigung, das Jahresergebnis deutlich beeinflussen können. Durch die beschriebenen Chancen kann sich das Jahresergebnis gegenüber der Prognose leicht erhöhen. Die ergebnisabhängigen finanziellen Leistungsindikatoren erhöhen sich dann ebenfalls in geringem Umfang.

### Risikobericht

Der Mietspiegel in Pforzheim liegt deutlich unterhalb vergleichbarer Städte in Baden-Württemberg. Geförderter Wohnungsbau setzt einen Mietpreis voraus, der 33 % unterhalb dieses Niveaus liegt. Durch konsequentes Kostencontrolling und -optimierung versuchen wir, die Risiken im Zusammenhang mit der Bautätigkeit 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. Sollte sich gegenüber der Prognose eine erhöhte Leerstandsquote ergeben, wäre ein geringfügig niedrigeres Jahresergebnis zu verzeichnen.

Zusätzliche Risiken in Zusammenhang mit der aktuellen Corona-Situation für die Zahlungsfähigkeit der Mieter sind tagesaktuell von untergeordneter Bedeutung. Durch die genannten Risiken kann es bei den finanziellen Leistungsindikatoren zu leichten negativen Abweichungen gegenüber der Prognose kommen.

### Risikomanagement

Die STADTBÄU GmbH PFORZHEIM hat die Eignung ihres Risikofrühwarnsystem im Jahr 2020 extern bestätigen lassen. Es wurden für die frühzeitige Erkennung der evidenten Risiken sechs Kennzahlen als Risikoindikatoren festgelegt. Die Schwellenwerte und die Eintrittswahrscheinlichkeiten werden anhand der empirischen Werte und Erfahrungen der vergangenen Jahre ermittelt. Die erfassten Risiken werden somit bewertet und gehen gewichtet in die Ermittlung eines Gesamtunternehmensrisikos ein.

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. 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 25. Februar 2022

**Oliver Lamprecht**  
Geschäftsführer

**Armin Maisch**  
Geschäftsführer



# BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Friesenstraße 12

Der Aufsichtsrat der STADTBAU GmbH PFORZHEIM ist seinen Pflichten gemäß Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung im Geschäftsjahr 2021 nachgekommen. Dazu wurden in sechs Sitzungen über alle relevanten Angelegenheiten diskutiert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Außerdem hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates wie in jedem Jahr mit den Wirtschaftsprüfern am 14.03.2022 eine Besprechung über das Ergebnis der Abschlussprüfung abgehalten.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat im vergangenen Jahr fristgerecht am 21.06.2021 stattgefunden und den Jahresabschluss 2020 und die dort vorgesehene Zuweisung des Bilanzgewinns 2020 in Höhe von 2.679.113,45 € zur Bauerneuerungsrücklage genehmigt. Geschäftsführung und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wurde an vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart übertragen. Sie hat vom 14.02.2022 bis 25.02.2022 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 25.02.2022 erteilt. Ebenso wurde die Ordnungsmäßigkeit aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages nach den Vorschriften des HGrG bestätigt.

Höhere sonstige betriebliche Erträge, geringere sonstige betriebliche Aufwendungen und niedrigere Instandhaltungsaufwendungen führten gegenüber der Planung zu einer deutlichen Verbesserung des Jahresergebnisses. Wir danken in diesem Zusammenhang der Geschäftsführung und den Mitarbeitenden der Gesellschaft für ihre im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Der Gesellschafterversammlung schlagen wir vor, den Jahresabschluss 2021 mit Aktiven und Passiven von je 150.288.962,92 € sowie Aufwendungen und Erträgen bei einem Jahresüberschuss von 1.986.742,43 € festzustellen und den nach Zuweisung von 199.000,00 € zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage verbleibenden Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 1.787.742,43 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Pforzheim, den 04.04.2022

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrates**

**Peter Boch**  
Oberbürgermeister

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

## 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	72.465,51	116.767,51
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.717.234,74	92.600.264,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.322.384,22	8.253.096,22
3. Grundstücke ohne Bauten	4.416.163,58	4.414.616,30
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.743.631,00	2.191.399,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	27.302,00	15.176,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.697,65	258.281,65
7. Anlagen im Bau	12.431.774,18	9.819.721,37
8. Bauvorbereitungskosten	2.737.804,24	1.330.728,54
Zwischensumme Sachanlagen:	130.583.991,61	118.883.283,18
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	7.191.784,27	7.191.784,27
2. Andere Finanzanlagen	25.560,00	25.560,00
Zwischensumme Finanzanlagen:	7.217.344,27	7.217.344,27
<b>Zwischensumme Anlagevermögen insgesamt:</b>	<b>137.873.801,39</b>	<b>126.217.394,96</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	5.922.269,31	5.913.332,36
Zwischensumme:	5.922.269,31	5.913.332,36
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	67.152,65	73.765,28
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.000.000,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	661.628,58	727.531,76
Zwischensumme:	3.728.781,23	801.297,04
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.759.731,99	1.138.592,46
<b>Zwischensumme Umlaufvermögen insgesamt:</b>	<b>12.410.782,53</b>	<b>7.853.221,86</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	4.379,00	5.497,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>150.288.962,92</b>	<b>134.076.113,82</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	5.363.000,00	5.164.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	32.999.734,02	30.320.620,57
3. Andere Gewinnrücklagen	8.000.000,00	8.000.000,00
Zwischensumme Gewinnrücklagen:	46.362.734,02	43.484.620,57
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	1.787.742,43	2.679.113,45
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>	<b>63.900.476,45</b>	<b>61.913.734,02</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Sonstige Rückstellungen	490.000,00	522.000,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.671.504,26	51.884.555,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.250.399,51	7.560.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	6.086.841,50	6.071.174,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.505,72	12.823,68
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.790.038,30	1.348.205,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	572.680,24	51.407,81
davon aus Steuern:	( 31.611,61 )	( 29.840,79 )
Zwischensumme Verbindlichkeiten:	81.383.969,53	66.928.166,65
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4.514.516,94	4.712.213,15
<b>Bilanzsumme</b>	<b>150.288.962,92</b>	<b>134.076.113,82</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr / Euro	Vorjahr / Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.358.024,58	21.380.808,66
b) aus Betreuungstätigkeit	51.025,40	45.802,73
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	157.074,35	154.697,69
Umsatzerlöse zusammen:	21.566.124,33	21.581.309,08
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	8.936,95	144.229,83
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	80.150,00	136.940,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.137.077,32	1.943.690,15
Zwischensumme:	22.792.288,60	23.806.169,06
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-12.358.804,33	-11.916.449,66
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-147,53	-143,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen zusammen:	-12.358.951,86	-11.916.593,53
<b>Rohergebnis</b>	<b>10.433.336,74</b>	<b>11.889.575,53</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-2.096.520,05	-2.147.021,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-543.974,81	-540.670,64
Personalaufwand zusammen: davon für Altersversorgung	-2.640.494,86 (-158.976,21)	-2.687.692,50 (-162.197,49)
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermög.-Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.607.017,75	-4.633.739,77
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-722.046,02	-858.924,75
Zwischensumme / Übertrag auf Seite 25:	2.463.778,11	3.709.218,51

	Geschäftsjahr / Euro	Vorjahr / Euro
Zwischensumme / Übertrag von Seite 24:	2.463.778,11	3.709.218,51
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	162.289,40	0,00
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	1.029,00	3.454,20
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	4.610,78	7,19
Erträge aus Beteiligungen, Wertpapieren, Ausleihungen und Zinsen zusammen:	167.929,18	3.461,39
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-644.964,86	-735.566,45
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0,00	0,00
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	1.986.742,43	2.977.113,45
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>1.986.742,43</b>	<b>2.977.113,45</b>
<b>16. Gewinnvortrag</b>	<b>2.679.113,45</b>	<b>1.070.440,92</b>
<b>17. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>		
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-199.000,00	-298.000,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-2.679.113,45	-1.070.440,92
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>1.787.742,43</b>	<b>2.679.113,45</b>

# ANHANG DES JAHRABSCHLUSSES 2021

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 in 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 wurde beachtet. Das Formblatt wurde um die Posten Andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt.

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. 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. Aufgrund eines Erweiterungsbaus wurde bei der Kindertagesstätte Im Fuchsenacker 3 die Nutzungsdauer um 12 Jahre verlängert. Aus der degressiven Abschreibung ergibt sich für das Jahr 2021 eine Minderabschreibung von 83.895,00 € gegenüber der linearen Abschreibung. Containeranlagen für Asylbewerberunterkünfte werden auf 10 Jahre, also linear mit 10 %, die Photovoltaikanlagen linear mit 5 % abgeschrieben. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt.

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 bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert.

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

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 2021 angefallenen Kosten in Höhe von 12.431.774,18 € (Vorjahr 9.819.721,37 €) für folgende Neubauten aufgeführt:

- KiTa Friesenstr. 12 (7 Gruppen)
- Krummer Weg 4 - 8 (49 Wohneinheiten)

Unter der Position **Finanzanlagen** wird die Beteiligung der Gesellschaft am Stammkapital der Pforzheimer Bau und Grund GmbH mit Sitz in Pforzheim in Höhe von 809.020,00 € (entspricht 38,67 % des Stammkapitals) ausgewiesen. Das gezeichnete Kapital dieser Gesellschaft belief sich am 31.12.2020 auf 2.092.340,00 €. Der Jahresabschluss 2020 weist das gesamte Eigenkapital mit 71.750.298,18 € bei einem

Jahresüberschuss 2020 von 1.385.623,31 € 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 31.12.2021 auf 1.555.509,56 €. Der Jahresfehlbetrag 2021 beträgt 127.904,51 € (Vorjahr Jahresfehlbetrag 78.477,15 €). Der Jahresfehlbetrag beruht auf der Tatsache, dass keine Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken generiert werden konnten, da alle Grundstücke des ersten Bauabschnitts veräußert wurden. Im Jahr 2022 wird der für das neue Gebiet erforderliche Bebauungsplan fertigentwickelt, so dass mit den notwendigen Erschließungsmaßnahmen Anfang 2023 begonnen werden kann.

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 6.022.269,31 € (Vorjahr 6.013.332,36 €) enthalten. Es wurden Fremd- und Eigenleistungen aktiviert. Nicht umlegbare Betriebskosten für leerstehende Wohneinheiten sind mit 100.000,00 € (Vorjahr ebenfalls 100.000,00 €) abgesetzt.

Gegenüber der Konversionsgesellschaft besteht eine Forderung in Höhe von € 3.000.000,00 aus der

Gewährung eines Darlehens. Der Ausweis des Darlehens erfolgt unter **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis** besteht.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 1.435,29 € (Vorjahr 1.118,75 €) Bei den sonstigen Vermögensgegenständen bestehen im Jahr 2021 Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 187.482,51 € (Vorjahr 190.655,97 €). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 27.136,68 € (Vorjahr 26.326,29 €).

In der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** mit insgesamt 661.628,58 € (Vorjahr 727.531,76 €) sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Auf Guthaben an den Instandhaltungsrücklagen bei Wohnungseigentümergeinschaften entfallen 187.482,51 € (Vorjahr 189.865,97 €).

### 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 199.000,00 € zuzuführen war.

## Entwicklung der Rücklagen

	Bestand am Ende des Vorjahres 2020	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn 2020	Einstellung aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2021	Entnahmen im Geschäftsjahr 2021	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	5.164.000,00	0,00	199.000,00	0,00	5.363.000,00
Bauerneuerungsrücklage	30.320.620,57	2.679.113,45	0,00	0,00	32.999.734,02
Andere Gewinnrücklagen	8.000.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000.000,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>43.484.620,57</b>	<b>2.679.113,45</b>	<b>199.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46.362.734,02</b>



## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen						Buchwert	
	Stand zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Stand zum 31.12.2021	Stand zum 01.01.2021 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Stand zum 31.12.2021 (kumuliert)	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	347.009,08	1.184,02	0,00	0,00	0,00	348.193,10	230.241,57	45.486,02	0,00	0,00	0,00	275.727,59	72.465,51	116.767,51
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>347.009,08</b>	<b>1.184,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>348.193,10</b>	<b>230.241,57</b>	<b>45.486,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>275.727,59</b>	<b>72.465,51</b>	<b>116.767,51</b>
<b>II. Sachanlagen</b>														
1. Grundstücke mit Wohnbauten	188.722.466,41	519.087,13	703.567,44	7.599.551,01	0,00	196.137.537,11	96.122.202,31	3.544.212,27	246.112,21	0,00	0,00	99.420.302,37	96.717.234,74	92.600.264,10
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.718.989,06	0,00	0,00	4.537.805,23	0,00	20.256.794,29	7.465.892,84	468.517,23	0,00	0,00	0,00	7.934.410,07	12.322.384,22	8.253.096,22
3. Grundstücke ohne Bauten	4.414.616,30	649.041,50	0,00	0,00	647.494,22	4.416.163,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.416.163,58	4.414.616,30
4. Bauten auf fremden Grundstücken	4.477.671,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.477.671,00	2.286.272,00	447.768,00	0,00	0,00	0,00	2.734.040,00	1.743.631,00	2.191.399,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	60.731,08	15.686,14	0,00	0,00	0,00	76.417,22	45.555,08	3.560,14	0,00	0,00	0,00	49.115,22	27.302,00	15.176,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.000.840,71	26.890,09	1.795,57	0,00	0,00	1.025.935,23	742.559,06	97.474,09	1.795,57	0,00	0,00	838.237,58	187.697,65	258.281,65
7. Anlagen im Bau	9.819.721,37	13.162.830,76	0,00	1.586.578,29	12.137.356,24	12.431.774,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.431.774,18	9.819.721,37
8. Bauvorbereitungskosten	1.330.728,54	2.346.159,77	0,00	0,00	939.084,07	2.737.804,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.737.804,24	1.330.728,54
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>225.545.764,47</b>	<b>16.719.695,39</b>	<b>705.363,01</b>	<b>13.723.934,53</b>	<b>13.723.934,53</b>	<b>241.560.096,85</b>	<b>106.662.481,29</b>	<b>4.561.531,73</b>	<b>247.907,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>110.976.105,24</b>	<b>130.583.991,61</b>	<b>118.883.283,18</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>225.892.773,55</b>	<b>16.720.879,41</b>	<b>705.363,01</b>	<b>13.723.934,53</b>	<b>13.723.934,53</b>	<b>241.908.289,95</b>	<b>106.892.722,86</b>	<b>4.607.017,75</b>	<b>247.907,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>111.251.832,83</b>	<b>130.656.457,12</b>	<b>119.000.050,69</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	25.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.560,00	25.560,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>7.217.344,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.217.344,27</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>7.217.344,27</b>	<b>7.217.344,27</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>233.110.117,82</b>	<b>16.720.879,41</b>	<b>705.363,01</b>	<b>13.723.934,53</b>	<b>13.723.934,53</b>	<b>249.125.634,22</b>	<b>106.892.722,86</b>	<b>4.607.017,75</b>	<b>247.907,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>111.251.832,83</b>	<b>137.873.801,39</b>	<b>126.217.394,96</b>

## Rückstellungen

In den **Sonstigen Rückstellungen** ist im Wesentlichen die Rückstellung für noch zu erwartende Betriebskosten 2021 in Höhe von 250.000,00 € enthalten. 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 10.250.399,51 € (Vorjahr 7.560.000,00 €).

Die Entwicklung der Fristen der Verbindlichkeiten wird nachfolgend dargestellt:

Verbindlichkeiten am 31.12.2021	Restlaufzeit				gesichert	
	insgesamt Euro	bis zu 1 Jahr Euro	größer 1 Jahr Euro	davon über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung *)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.671.504,26 <i>51.884.555,46</i>	3.606.506,31 <i>4.878.925,34</i>	59.064.997,95 <i>47.005.630,12</i>	44.061.793,60 <i>33.815.333,29</i>	62.670.242,90 <i>51.883.279,39</i>	GPR/ Bürg- schaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.250.399,51 <i>7.560.000,00</i>	3.330.399,51 <i>320.000,00</i>	6.920.000,00 <i>7.240.000,00</i>	5.640.000,00 <i>5.960.000,00</i>	0,00	
Erhaltene Anzahlungen **)	6.086.841,50 <i>6.071.174,00</i>	6.086.841,50 <i>6.071.174,00</i>	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.505,72 <i>12.823,68</i>	12.505,72 <i>12.823,68</i>	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.790.038,30 <i>1.348.205,70</i>	1.790.038,30 <i>1.348.205,70</i>	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	572.680,24 <i>51.407,81</i>	572.680,24 <i>51.407,81</i>	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>81.383.969,53</b>	<b>15.398.971,58</b>	<b>65.984.997,95</b>	<b>49.701.793,60</b>	<b>62.670.242,90</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>66.928.166,65</i>	<i>12.682.536,53</i>	<i>54.245.630,12</i>	<i>39.775.333,29</i>	<i>51.883.279,39</i>	

Zahlen in Kursivschrift = Vorjahr

\*) GPR = Grundpfandrechte

\*\*) davon zur Verrechnung bestimmt bei Abrechnung  
Unfertige Leistungen € 6.086.841,50  
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 21.358.024,58 €.

### Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 707.711,16 € angefallen. Weiterhin enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 285.340,27 €.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufgrund der erforderlichen Nachholung von Abschreibungen auf Mietforderungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 58.755,17 € angefallen.

## E. Sonstige Angaben

### Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Abteilung	9	5
Technische Abteilung	14	2
Geringfügig Beschäftigte u. a. Hauswarte	-	12
<b>insgesamt:</b>	<b>23</b>	<b>19</b>

Die Auszubildende zur Immobilienkauffrau mit Zusatzqualifikation Immobilienassistentin wurde per 01. Juli 2021 in ein Angestelltenverhältnis übernommen. Seit September 2019 wird eine Auszubildende zur Bauzeichnerin beschäftigt.

### Aufsichtsrat

Boch, Peter **Vorsitzender** ab 01.09.2021  
Oberbürgermeister

Schüssler, Sibylle **erste stellv. Vorsitzende**  
Bürgermeisterin

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

Bamberger, Alfred  
Informatiker

Baumbusch, Axel  
Sozialmanager MA

Braun, Carol  
staatl. gepr. Pyrotechniker

Dörflinger, Philipp  
selbstständig / Unternehmer

Klaube, Eckhard  
Dipl.-Ing. (FH)

Kubisch, Andreas  
Energieanlagenelektroniker

Renner, Andreas ab 05.08.2021  
Schulrat

Dr. Rülke, Hans-Ulrich ab 22.06.2021  
Landtagsabgeordneter

Sarow, Andreas  
Dip. Ing. (FH) Architekt

Schick, Wolfgang † 07.06.2021  
Polizeibeamter

Spohn, Claus  
Diplom Sozialarbeiter

Dr. Sturm, Norbert  
Unternehmensjurist

Wulff, Annkathrin ab 04.03.2021  
Oberstudienrätin

Zilly, Bernd bis 21.06.2021  
Uhrmachermeister

Die Vergütungen des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 42.916,67 €.

### Geschäftsführung

Lamprecht, Oliver

Maisch, Armin

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

### Haftungsverhältnisse

Am Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten. 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 31.12.2021 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen; diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf insgesamt 17.080.755,78 €. Demgegenüber stehen Kredit- bzw. Zuschusszusagen von insgesamt 9.285.540,00 €.

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: 5.238,36 €  
(Laufzeit bis 09.07.2069)

#### Holderweg 12-14

jährlicher Erbbauzins: 12.492,00 €  
(Laufzeit bis 29.04.2119)

#### Friesenstr. 12

jährlicher Erbbauzins: 2.534,40 €  
(Laufzeit bis 23.06.2070)

#### Johann-Heinz-Str.

jährlicher Erbbauzins: 2.401,60 €  
(Laufzeit bis 18.02.2070)

#### Schoferweg

jährlicher Erbbauzins: 2.748,80 €  
(Laufzeit bis 10.03.2071)

#### Ernst-August-Haug-Weg

jährlicher Erbbauzins: 4.172,80 €  
(Laufzeit 50 Jahre ab noch zu erfolgender Eintragung im Grundbuch)

#### Zeppelinstr. 18

jährlicher Erbbauzins: 2.872,00 €  
(Laufzeit 50 Jahre ab noch zu erfolgender Eintragung im Grundbuch)

Des Weiteren bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus fünf Druckerleasingverträgen (Laufzeit bis 30.09.2023, 31.03.2025, 31.05.2025 bzw. 31.10.2025) in Höhe von jährlich 21.544,64 €, aus sechs E-Bike-Leasingverträgen (Laufzeit bis 31.12.2022, 28.02.2023 bzw. 30.06.2023) in Höhe von jährlich 8.639,40 € sowie aus zwei KFZ-Leasingverträgen (Laufzeit bis 30.06.2023) in Höhe von 21.844,68 €.

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 % zuzüglich 2,1 % Sanierungsgeld und 0,54 % Zusatzbeitrag. Ab einem Umlagesatz von 5,2 % sind alle weiteren Erhöhungen zu 50 % vom Arbeitnehmer zu übernehmen. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter lag im Jahr 2021 bei 1.844.980,34 €.

### Gesamthonorar des Wirtschaftsprüfers

Das im Geschäftsjahr berechnete Honorar für die Abschlussprüfung beträgt 15.100,00 €.

### Nachtragsbericht

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

### Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 1.787.742,43 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Pforzheim, den 25. Februar 2022

**Oliver Lamprecht**  
Geschäftsführer

**Armin Maisch**  
Geschäftsführer

# 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unseren Prüfungen haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

→ wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

→ anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## 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.

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

men, 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.



Zeppelinstraße 18

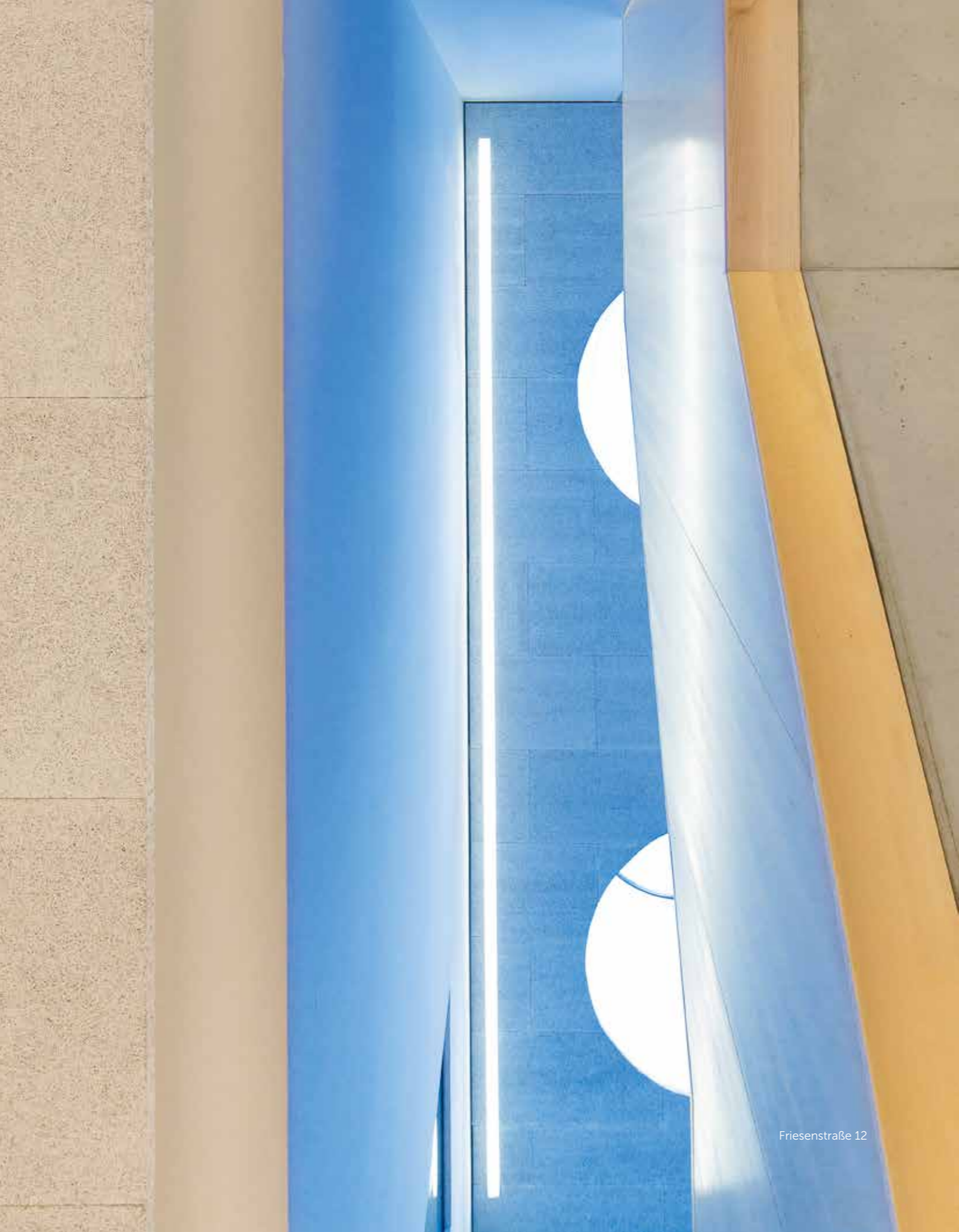
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf 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 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.

Stuttgart, den 25. Februar 2022

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

**Dux**  
Wirtschaftsprüfer



Friesenstraße 12

#### **IMPRESSUM**

STADTBAU GmbH PFORZHEIM  
Schlossberg 20  
75175 Pforzheim

Redaktion und Text:  
STADTBAU GmbH PFORZHEIM

Bildnachweis:  
Stefanie Morlok

Gestaltung:  
Werbeagentur planB GmbH

Druck:  
Stark Druck GmbH

Auflage: 250 Stück  
Mai 2022

# 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)