

Geschäftsbericht 2018



***Städtische
Wohnungsbau GmbH
Bretten***

Inhaltsverzeichnis

Das Unternehmen auf einen Blick	2
---------------------------------	---

Lagebericht

A: Grundlagen des Unternehmens - Organe der Gesellschaft	3
--	---

B: Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen	3, 4, 5, 6, 7
II. Geschäftsverlauf	8, 9
III. Lage	
1. Ertragslage	10, 11
2. Finanzlage	12, 13
3. Vermögenslage	14, 15
4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	15, 16

C: Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht	16
2. Risikobericht	17
3. Chancenbericht	17

D: Risikoberichterstattung über die Verwendung von

Finanzinstrumenten	18
--------------------	----

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	20, 21, 22
-------------------------------------	------------

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben	23
B. Erläuterungen zu den Bilanz- und Bewertungsmethoden	23, 24, 25
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- u. Verlustrechnung	25
Anlagen- u. Verbindlichkeitspiegel	26, 27
D. Sonstige Angaben	28, 29, 30

Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	31
--	----

Bericht des Aufsichtsrates	32
----------------------------	----

Ausblick und Dank	33
-------------------	----

Das Unternehmen auf einen Blick

	<i>Stand</i> 31.12.2018	<i>Stand</i> 31.12.2017	<i>Stand</i> 31.12.2016	<i>Stand</i> 31.12.2015
Bilanzsumme	26.846.707 €	25.760.426 €	22.461.822 €	20.233.530 €
Anlagevermögen	24.156.646 €	23.715.030 €	21.477.756 €	19.272.642 €
Schulden	17.106.667 €	17.202.395 €	14.571.650 €	13.046.284 €
Eigenkapital	9.407.054 €	8.535.595 €	7.883.325 €	7.167.618 €
- Quote	35,04 %	33,1 %	35,1 %	35,4 %
Mitarbeiterzahl	11	11	9	8
- Vollzeit	8	7	6	5
- Teilzeit	3	3	3	3
Umsatzerlöse	3.308.731 €	2.934.939 €	2.872.180 €	2.821.327 €
- Anteil Hausbewirtschaftung	3.210.879 €	2.834.639 €	2.778.922 €	2.719.883 €
- Anteil Betreuung	91.927 €	92.784 €	85.680 €	85.813 €
- Anteil andere Lieferungen und Leistungen	5.925 €	7.516 €	7.578 €	15.631 €
Abschreibungen	992.521 €	730.094 €	949.119 €	650.393 €
Kapitalkosten	313.753 €	332.261 €	290.434 €	320.999 €
Personalaufwand	604.610 €	515.370 €	355.083 €	342.238 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit				688.209 €
Ergebnis nach Steuern	920.294 €	705.720 €	527.162 €	685.444 €
Jahresüberschuss	871.459 €	652.270 €	467.067 €	630.379 €
Bestand an				
- eigenen Wohnungen	478	473	434	438
- eigenen Garagen / Stellplätzen	362	363	363	364
- sonstigen Immobilien	2	2	2	2
- verwalteten Wohnungen	388	382	365	359
- verwalteten Garagen / Stellplätzen	329	319	299	283
- verwalteten gewerblichen Einheiten	8	8	8	8

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Bretten ist eine Gesellschaft des privaten Rechts. Sie wurde am 30.10.1958 gegründet und unter der HRB Nummer 240006 beim Amtsgericht Mannheim eingetragen. Der Geschäftsbereich betrifft das Gebiet der Großen Kreisstadt Bretten. Die Gesellschaft besitzt ausnahmslos Objekte in der Stadt Bretten und deren Stadtteilen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 21.06.2013 widmet sich die Gesellschaft der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände ist ihr Kerngeschäft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften. Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid des Landratsamtes Karlsruhe vom 19.03.1993 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Ziel der Gesellschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und den Bestand im Rahmen der Portfolioanalyse wirtschaftlich zu modernisieren. Im Rahmen des gesellschaftsvertraglichen Auftrags sollen zudem Neubauten für breite Schichten der Bevölkerung errichtet werden. In den zurückliegenden Jahren hat die Gesellschaft planmäßig Objektsanierungen durchgeführt und Neubauten zur Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen errichtet.

B: Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,1 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation mit +3,7 % und das Baugewerbe mit +3,6 %. Beide Wirtschaftsbereiche verzeichneten damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+2,1 %) steigerte seine preisbereinigte Bruttowertschöpfung ebenfalls überdurchschnittlich. Erstmals seit fünf Jahren lag dabei die konjunkturelle Dynamik im Produzierenden Gewerbe unter der im Dienstleistungsbereich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt.

Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden EUR.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2017 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 416.000 Personen beziffert. Sie liegt damit deutlich unter der Nettozuwanderung des Jahres 2016 (-17 %) ist aber im langjährigen Rückblick eher als hoch einzuschätzen. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, hat sich die Nettozuwanderung 2017 mehr als halbiert.

Nach ersten groben Berechnungen für 2018 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 400.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2019 wird sich dieser Trend fortsetzen. Mittel- bis langfristig droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %).

Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten.

Die gewerbliche Wirtschaft zögert offensichtlich trotz der weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung auch in Betriebsgebäude zu investieren.

Mit einer Wachstumsrate von nur 0,5 % stagnierte der gewerbliche Bau quasi auf Vorjahresniveau.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden EUR. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.

Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch.

Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81 %.

Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82 % dabei noch etwas höhere Werte als im Bauhauptgewerbe (81 %). Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70 % deutlich geringer. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 4 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen die 3-Prozentmarke kaum überschreiten.

Wohnungsbaugenehmigungen wieder mit Zuwachs – 2019 weitere Zunahme erwartet

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein.

Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein.

Dabei markiert der deutliche Baugenehmigungsrückgang im Jahr 2017 einen Sondereffekt, ausgelöst durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr zuvor. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben schlicht eine Durchführung nach dem alten Standard sichern.

Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.

Der Mietwohnungsneubau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+2,2 %). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen an (+9,5 %). Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6 %.

Bautätigkeit nimmt weiter zu – aber nach wie vor zu wenig preisgünstige Mietwohnungen

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2018 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 300.000 fertig gestellten Wohnungen wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 voraussichtlich nochmals um 5 % gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2019 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 nur noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte. Dieser Zuwachs wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mehrfamilienhausbaus getragen werden. Dabei dürften 2018 erstmals mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertig gestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet. In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt sich aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit knapp 400.000 deutlich höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2017 ergeben hat. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der seit 2015 breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Spätestens mit der deutlichen Trendwende bei der Zuwanderung, die im Jahr 2010 begann, entstanden in Deutschland jedes Jahr deutlich weniger Wohnungen als rechnerisch erforderlich gewesen wären. Ende 2017 betrug dieser rechnerische Wohnungsfehlbetrag rund eine Million Wohnungen.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 326.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2017 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen. Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Zu Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern weiterhin Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

II. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes, insbesondere „Kleiststr. 1 + 1a“, der Umnutzung der Gemeinschaftsunterkunft „An der Schießmauer 6“ in Anschlussunterbringung und Obdachlosenwohnheim (II. OG. wurde eine Grundrissänderung vorgenommen), sowie dem Beginn der Renovierung „An der Schießmauer 2a“ in Bretten, tätig.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2018 hatte die Gesellschaft

- 478 Wohnungen mit 31.180,08 m² Wohnfläche
- 362 Garagen / Pkw-Stellplätze
- 1 Kindergarten (611 m² Nutzfläche)
- und
- 1 Asylantenwohnheim mit 29 Belegungszimmern, 5 Büroräumen, Küchen, Waschküchen, Sanitär- u. sonst. Nebenräumen (1.653 qm Grundfläche)

im eigenen Bestand.

Kernsanierung Kleiststraße 1 + 1a

Die Sanierung des Mehrfamilienwohnhauses „Kleiststraße 1 + 1a“ erfolgte in zwei Abschnitten. Der 1. Bauabschnitt, Kleiststr. 1a, konnte zum Februar 2018 abgeschlossen werden. Alle 13 Wohnungen konnten sofort vermietet werden. Im Anschluss wurden die Sanierungsarbeiten im Haus 1 begonnen. 16 Wohnungen können voraussichtlich im Juni 2019 zur Belegung zur Verfügung gestellt werden. Die voraussichtlichen Kosten der Gesamtmaßnahme liegen bei ca. 3.700 T€.

Umnutzung Gemeinschaftsunterkunft An der Schießmauer 6

Die Gemeinschaftsunterkunft wurde in Anschlussunterbringung für Asylbewerber und Obdachlosenunterkunft umgewandelt. Hier wurde im II. Stockwerk eine Grundrissänderung vorgenommen und die Wohnungen neu aufgeteilt. Trockenbauwände wurden demontiert und neu aufgebaut. In diesem Zuge waren Elektro-, Sanitär- und Malerarbeiten fällig. Auch wurden teilweise neue Fenster und HZ-Körper eingebaut.

Erwerb An der Schießmauer 2a

Im August 2018 konnte vom Landratsamt Karlsruhe das Gebäude „An der Schießmauer 2a“ erworben werden. Mit den notwendigen Sanierungs- und Renovierungsarbeiten wurde im September begonnen. Es wird mit Kosten von ca. 280 T€ gerechnet. Zum April 2019 konnten dann 12 Wohnungen mit 876 qm Wfl. preisgebundener Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Hierfür erhalten wir in 2019 Zuschüsse der L-Bank in Höhe von 400 T€ aus dem Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg sowie der Stadt Bretten in Höhe von 87,5 T€ aus dem Förderprogramm Sozialer Wohnungsbau der Stadt Bretten bei Einhaltung einer 15-jährigen Miet- und Belegungsbindung.

Instandhaltungstätigkeit

Eine weitere Kernaufgabe der Städt. Wohnungsbaugesellschaft ist die Sicherstellung der langfristigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes.

Dies erfordert den regelmäßigen Gebäudeunterhalt und die Erneuerung und Verbesserung der Ausstattung der einzelnen Wohnungen. Hierzu wurde bei Mieterwechsel der Wohnungen umfassend renoviert. Beim Althausbesitz wurden z.B. Gaseinzelöfen durch Etagenheizungen ersetzt und auch Elektrik, Sanitär und Bodenbeläge auf den neuesten Stand gebracht. Weitere Einzelmaßnahmen wie Balkonsanierung, Fassadenausbesserungen und Austausch Dachfenster wurden durchgeführt.

Eine zufriedene Mieterschaft und das Bestreben, den technischen und gesellschaftlichen Entwicklungen bestmöglich nachzukommen und gerecht zu werden, sollen auch weiterhin Aufgabe und Ziel unserer diesbezüglichen Bemühungen bleiben.

Im Geschäftsjahr wurden für die Instandhaltung 278 T€ investiert.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr wurden fünf Eigentumswohnungen veräußert:

- Erasmusweg 4, I.OG.li. , 60,71qm
- Erasmusweg 4, II.OG.li., 60,71 qm
- Windstegweg 20, DG.re, 54,41 qm
- Windstegweg 22, I.OG.re., 61,96 qm
- Windstegweg 22, II.OG.mi.re., 39,92 qm

Bauträgertätigkeiten

Bauträgergeschäfte wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt.

Verwalterbetreuung

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Bretten verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am Ende des Berichtsjahres 2018 wurden 379 Wohnungen (VJ: 373), 8 Gewerbeeinheiten in 26 Wohnungseigentümergeinschaften (VJ 25) und eine Teileigentümergeinschaft (Tiefgarage) verwaltet. Hiervon befinden sich 16 Wohnungen (VJ 23) im Eigentum der Gesellschaft.

Neben dieser Wohnungseigentumsverwaltung wurden noch zwei private Mietobjekte mit 9 Wohnungen betreut und verwaltet.

Die Geschäftsführung der Städtischen Wohnungsbau GmbH Bretten ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden, weil die geplanten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden konnten und zusätzlich 12 Wohnungen mit stark vergünstigten Mieten durch Kauf eines Wohnhauses dem Markt zur Verfügung gestellt wurden.

III. Lage

I. Ertragslage

	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Hausbewirtschaftung		
Erträge a. d. Hausbewirtschaftung	3.990,3	3.525,8
Aufwendg. a. d. Hausbewirtschaftung	<u>2.887,9</u>	<u>2.627,0</u>
	1.102,4	898,8
Betreuungstätigkeit		
Erträge	97,5	99,9
Aufwendungen	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
	97,5	99,9
Kapitaldienst		
Erträge	0,7	0,5
Aufwendungen	<u>22,8</u>	<u>20,8</u>
	-22,1	-20,3
	1177,8	978,4
Verwaltungsaufwand		
Persönliche Aufwendungen	605,8	515,4
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	<u>157,4</u>	<u>127,5</u>
	763,2	642,9
	<u>763,2</u>	<u>642,9</u>
Betriebsergebnis	414,6	335,5
Übrige Rechnung	457,4	319,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,5	-2,2
Jahresüberschuss	871,5	652,3

Der Jahresüberschuss in Höhe von 871 T€ liegt rd. 219 T€ über dem Vorjahresergebnis.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 203 T€ erhöht. Negativ wirken sich im Wesentlichen die höhere Abschreibung der Wohnbauten in Höhe von 934 T€ (VJ 670 T€) aus. Hier wurde eine außerordentliche Abschreibung für eine Obdachlosenunterkunft von 156 T€ vorgenommen. Auch wurden höhere Mieterlöse (394 T€) und niedrigere Instandhaltungskosten (43 T€) verbucht. Der Neubau „An der Schießmauer 1“ konnte ganzjährig, die Sanierungsmaßnahme Kleiststr. 1a zu 11 Monaten vermietet und somit höhere Mieteinnahmen erzielt werden. Der begonnene Umbau Kleiststr. 1 führte aber zu Mietausfällen.

Die niedrigeren Umsätze für die Betreuungstätigkeit (2T€) betrifft überwiegend die Abgabe einer Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften.

Der pers. Verwaltungsaufwand erhöhte sich um 90 T€ aufgrund ganzjähriger Beschäftigung des Geschäftsführers und des Hausmeisters, sowie Lohnnachzahlungen aus dem Vorjahr. Auch erhöhten sich die sächl. Verwaltungskosten um 30 T€. Hier wurde eine Rückstellung für Archivierung und Jahresabschluss gebildet und zusätzl. Kosten sind entstanden.

Positiv entwickelte sich die „übrige Rechnung“, vor allem aufgrund der Buchgewinne aus Wohnungsverkäufen von 395 T€ (VJ 281 T€).

Die Ertragslage der Wohnungsbaugesellschaft ist unverändert positiv.

Der Gewinn aus Wohnungsverkäufen beträgt 45,4 % des Jahresüberschusses.

Gegenüber dem ursprünglichen Ansatz im Wirtschaftsplan 2018 erhöhte sich der Jahresüberschuss um ca. 200 T€. Verschiedene Kostenarten sind vorsichtig geplant gewesen.

II. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur kann als befriedigend bezeichnet werden. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,0 %. Für Neubauvorhaben sollten höhere Eigenkapitalanteile eingebracht werden, um diese Kapitalstruktur zu verbessern. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 9,3 % über dem Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 35,0/65,0 (Verschuldungsgrad).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre und länger gesichert. Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme Kleiststraße 1 + 1a um 1.261,7 T€ erhöht. Gleichzeitig wurde für das Darlehen An der Schießmauer 6 eine Rückzahlung (100 T€) vorgenommen. Es wurden Tilgungszuschüsse für die Sanierung Buchenweg 2+4, sowie den Neubau An der Schießmauer 6 in Höhe von 289,5 T€ mit dem Darlehen verrechnet.

b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen im Berichtsjahr 2018 wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt. Ziel ist die gute Vermietbarkeit der Wohnungen sicherzustellen. Dies ist auch weiterhin in den kommenden Jahren geplant. Die Abschreibungen werden sich in naher Zukunft durch die Aktivierung von Investitionskosten geringfügig erhöhen.

Zum 31.12.2018 bestehen Investitionsverpflichtungen in Höhe von rd. 750 T€ für die Restkosten Kleiststraße 1 + 1a. Die Finanzierung erfolgt über Eigenmittel.

c) Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.041,1 T€. Der zum 31.12.2018 verbleibende Finanzierungsmittelbestand von 1.766,8 T€ wird im Geschäftsjahr 2019 überwiegend für die in diesem Bericht aufgeführten Investitionen verwendet.

Die Kapitalflussrechnung stellt sich für das Jahr 2018 wie folgt dar:

	2018	2017
	T€	T€
Jahresüberschuss	871,5	652,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	992,5	730,1
Aktivierten Eigenleistungen	-19,2	-32,5
Abschreibungen auf Mietforderungen	0,1	5,5
Zunahme (Vj: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	22,0	-2,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-395,5	-266,3
Zunahme (Vj: Zunahme) kurzfristiger Aktiva	-170,8	-34,0
Zunahme kurzfristiger Passiva	299,0	86,4
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / -erträge	313,1	331,8
Ertragssteueraufwand	0,5	2,2
Ertragssteuerzahlung	-0,5	-2,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.912,7	1.470,9
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,1	-5,4
Einzahlungen aus Abgängen v. Gegenständen des Sachanlagevermögens	564,4	372,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.724,5	-4.228,9
Erhaltene Zinsen	0,7	0,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.160,5	-3.861,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.261,7	3.796,8
Planmäßige Tilgungen	-1.252,5	-1.088,4
Außerplanmäßige Tilgungen	-100,0	-2,1
Gezahlte Zinsen	-313,8	-332,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	693,5	626,2
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	0	0,0
Rückzahlung von Darlehen	0,0	-144,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	288,9	2.856,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.041,1	465,7
Finanzmittelfonds zum 01.01.2018	725,7	260,0
Finanzmittelfonds zum 31.12.2018	1.766,8	725,7

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Anlageverkäufe sind jeweils einzuplanen. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Diese wurden jedoch im Berichtsjahr nicht beansprucht.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2019 ist gesichert.

III. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 25.760,4 T€ auf 26.846,7 T€ gestiegen.

Anlagevermögen

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 24.156,6 T€ (Vorjahr 23.715,0 T€). Dies entspricht einem Anteil von 90,0 % (Vorjahr 92,0 %). Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungsmaßnahmen und Abschreibungen zurückzuführen., sowie den Kauf „An der Schießmauer2a“.

Das Gebäude Kleiststr. 6 wird im Jahr 2019 abgerissen, daher wurde eine außerordentliche Abschreibung in Höhe von 155.947,74 € vorgenommen.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, das sich aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ und „Flüssige Mittel“ zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft mit 2.690,1 T€ bilanziert. Eine wesentliche Veränderung zum Vorjahr sind der Ausgleich der Forderungen aus Landes- und Tilgungszuschüsse (567,2 T€), die unfertigen Leistungen und das Guthaben bei Kreditinstituten.

Eigenkapital

Das gesamte Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des erzielten Jahresüberschusses um rd. 871,5 T€ auf 9.407,1 T€ erhöht.

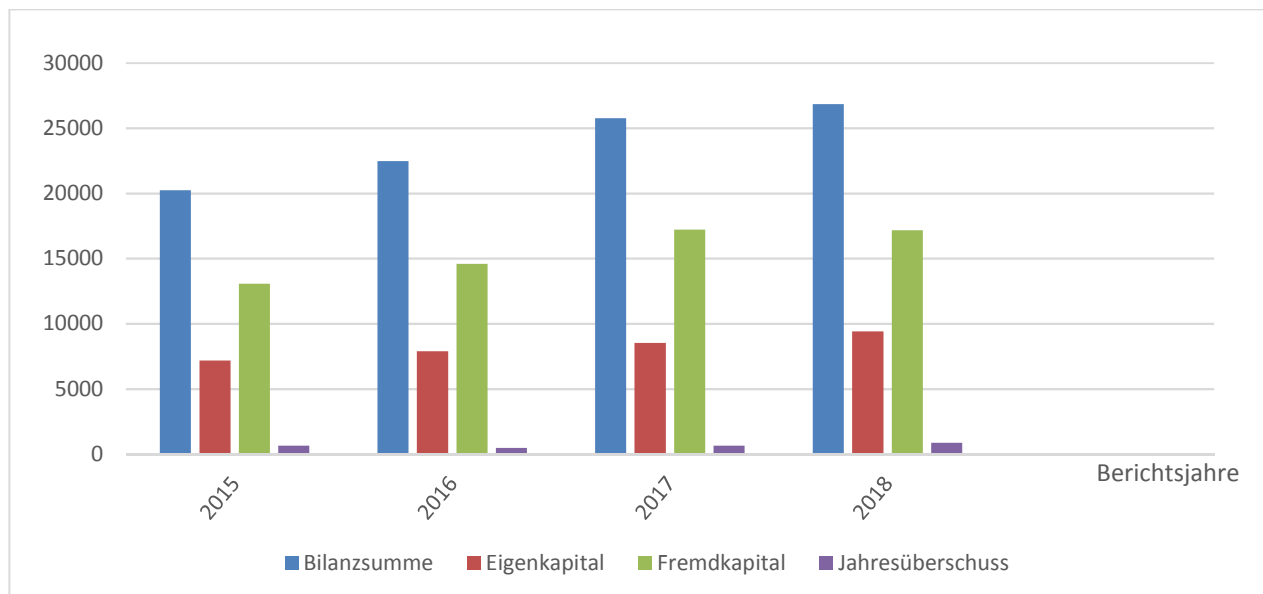
Sonderposten für Zuschüsse

Der Sonderposten enthält Einnahmen, die im Folgejahr mit Investitionen verrechnet werden.

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind nahezu ausschließlich „Finanzierungsmittel von Kreditinstituten“ und „Erhaltene Anzahlungen“ (Vorauszahlungen für Betriebskosten) ausgewiesen. Das gesamte Fremdkapital beläuft sich auf 17.106,7 T€ (Vj: 17.202,4 T€).

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.



IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 4,4 % (Vorjahr 3,8 %).

Die Eigenkapitalrentabilität liegt im Berichtsjahr bei 9,3 % (Vorjahr 7,6 %).

Mieterhöhungen wurden bei Neuvermietungen und nach Abschluss von Modernisierungen vorgenommen.

Die Erlösschmälerungen betrugen 2,1 % der Umsatzerlöse (Vorjahr 2,6 %); der Leerstand betrug zum Ende des Berichtsjahres 5 Wohneinheiten, wovon 2 Wohneinheiten modernisierungsbedingt, zwei Wohnungen wegen geplantem Abriss und 1 Wohnung wegen Verkaufsabsichten nicht vermietet waren. Auch in Zukunft sind vereinzelte Modernisierungsl Leerstände nicht zu vermeiden.

Die Mieterfluktuation lag im Jahr 2018 bei 7,1 %.

Wohnungskündigungen im Jahr				
2014	2015	2016	2017	2018
38	48	38	16	34

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Das positive und zufriedenstellende Ergebnis im Geschäftsjahr 2018 basiert auf den in den Vorjahren eingeleiteten und vollzogenen Investitionen in den Gebäudebestand. Modernisierungs- und insbesondere Instandhaltungsmaßnahmen werden laufend durchgeführt. Bei Wohnungswechseln erfolgt oftmals die Erneuerung der Sanitärbereiche und Heizungs- und Elektroinstallation. Dadurch modernisiert sich unser Wohnungsbestand permanent. Somit kann auch künftig von einer positiven und konstanten Unternehmensentwicklung ausgegangen werden.

Auf Basis der Unternehmensplanung erwartet die Geschäftsführung für 2019 ein positives Jahresergebnis von ca. 450 T€. Bei dieser Planung sind insbesondere Umsatzerlöse in Höhe von rd. 3.580 T€, Instandhaltungsaufwendungen von rd. 320 T€ und Gewinne aus Anlagenverkäufen von 230 T€ berücksichtigt.

Die Gesellschaft strebt die Stärkung ihrer liquiden Mittel an. Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt.

Wir kommen weiterhin unserer gesellschaftsvertraglichen Aufgabenstellung nach, sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite, insbesondere einkommensschwächere Schichten der Bevölkerung sicherzustellen.

2.Risikobericht

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern. Kernsanierungen von Objekten sind mit öffentlichen Mitteln und mit zinsverbilligten Darlehen zu finanzieren, ggf. sind Erlöse aus Verkäufen von im Bestand befindlichen Eigentumswohnungen heranzuziehen.

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In den letzten Jahren wurde ein umfangreiches, auf die speziellen Bedürfnisse der Gesellschaft zugeschnittenes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und implementiert. Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht erkennbar.

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Die Fertigstellungstermine konnten seither jedoch eingehalten werden; dies sollte auch in den Folgejahren der Fall sein.

Risiken in der Wohnungswirtschaft bestehen, wenn die öffentliche Hand sich aus der Wohnungsbauförderung zurückzieht, was derzeit nicht in Sicht ist, ggf. muss die Kommune die Defizite in der Wirtschaftlichkeit eines Neubauprojektes übernehmen bzw. Zuschüsse bereitstellen.

3.Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen -vor allem im preisgünstigen Segment- ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das belegen die ständigen Wohnungsnachfragen. In der Stadt Bretten wird mit einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Neubaugebiete zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum werden geschaffen.

D: Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

Die Finanzierung von Investitionen erfolgt in der Gesellschaft konventionell mittels Annuitäten- und Ratendarlehen mit langfristiger Zinsbindung. Zur Vermeidung von Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken sind die Laufzeiten der Darlehen bzw. der Ablauf der Zinsbindungszeiträume gestreut. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt.

Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den langjährigen Bankenpartnern gewährleistet eine gewisse Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen.

Weitere wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die künftige Entwicklung des Unternehmens bzw. die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage nachhaltig beeinträchtigen oder gefährden, sind nicht erkennbar.

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos von zwei variabel verzinslichen Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 2.404 wurden in der Vergangenheit Zinsswapgeschäfte (auf Basis des 1-Monats u. 3-Monats-Euribor) zur Endfälligkeit der Darlehen in 5 bzw. 12 Jahren abgeschlossen.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Bretten, den 03. Juni 2019



Gerd Lehmann
Geschäftsführer

Jahresabschluss

31.12.2018

A K T I V A	Bilanz zum	
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.130,98	5.469,58
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.003.565,44	20.982.240,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	762.872,50	810.468,13
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.341,81	18.741,97
4. Anlagen im Bau	1.345.965,04	1.876.339,99
5. Bauvorbereitungskosten	21.420,00	21.420,00
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	350,00	350,00
	24.156.645,77	23.715.030,24
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	811.223,44	658.629,60
2. Andere Vorräte	28.965,14	9.371,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	22.935,71	13.864,14
2. Forderungen a.a.Lief. u. Leistungen davon ggü. Gesellschafterin:	0,00	6.494,99
3. Sonstige Vermögensgegenstände	60.100,47	631.323,73
III. Flüssige Mittel		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	1.766.836,07	725.711,38
Bilanzsumme	26.846.706,60	25.760.425,72

31.12.2018**P A S S I V A****A. Eigenkapital****I. Gezeichnetes Kapital**

4.912.500,00 4.912.500,00

II. Kapitalrücklage

248.640,00 248.640,00

III. Gewinnrücklagen

1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage

599.441,55 512.295,65

IV. Bilanzgewinn

1. Gewinnvortrag

2.862.159,20 2.275.116,16

2. Jahresüberschuss

871.459,04 652.270,05

3. Ergebnisverwendung

-87.145,90 3.646.472,34 -65.227,01

Eigenkapital insgesamt

9.407.053,89 8.535.594,85

Sonderposten Investitionszuschüsse

274.128,54 0,00

B. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen

49.050,00 27.050,00

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

15.645.061,38 16.027.547,36

2. Erhaltene Anzahlungen
davon ggü. Gesellschafterin: € 211.112,00
(VJ € 30.255,00)

848.346,94 680.876,68

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

16.256,71 8.565,26

4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

30.806,66 39.885,84

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

510.731,05 410.918,44

6. Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern: € 6.414,58

6.414,58 17.057.617,32 7.551,35

D. Rechnungsabgrenzungsposten

58.856,85 22.435,94

Bilanzsumme**26.846.706,60** **25.760.425,72**

Gewinn- und Verlustrechnung 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.210.879,16		2.834.638,91
b) aus Betreuungstätigkeit	91.927,08		92.784,18
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.925,33</u>	3.308.731,57	7.515,85
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		152.593,84	33.930,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		19.181,25	32.505,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		457.061,18	333.705,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>954.794,76</u>	914.188,63
6. Rohergebnis		2.982.773,08	2.420.891,22
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	469.200,35		398.098,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 38.957,46 (VJ € 32.744,73)	<u>135.409,97</u>	604.610,32	117.271,85
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		992.520,74	730.093,89
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		151.773,40	135.728,97
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		683,13	514,78
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		313.752,93	332.261,14
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>505,00</u>	2.231,40
13. Ergebnis nach Steuern		920.293,82	705.720,16
14. Sonstige Steuern		<u>48.834,78</u>	53.450,11
15. Jahresüberschuss		871.459,04	652.270,05
16. Gewinnvortrag		2.862.159,20	2.275.116,16
17. Ergebnisverwendung (Einstellung in Rücklage)		-87.145,90	-65.227,01
18. Bilanzgewinn		<u>3.646.472,34</u>	<u>2.862.159,20</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2018

A. Allgemeine Angaben

Die Städt. Wohnungsbau GmbH. Bretten ist beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer HRB 240006 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 4 Jahren abgeschrieben.

Das gesamte Sachanlagenvermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Investitions- und Baukostenzuschüsse wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen.

Die planmäßige Abschreibung auf die abnutzbaren Gegenstände des Sachanlagevermögens wurde wie folgt vorgenommen:

- Wohngebäude werden grundsätzlich mit 2 v.H. p.a. abgeschrieben.
- Die Asylantenwohnheime „An der Schießmauer 1 + 6“ werden mit 4 v.H. p.a. abgeschrieben.
- Das im Jahr 1962 erbaute und 2014 modernisierte Gebäude Kleiststr. 5 wird bis 2029 degressiv mit 4 v.H. p.a. abgeschrieben.
- Grundstücke mit anderen Bauten wurden mit 4 v.H. p.a. linear abgeschrieben.
- Bei den Zugängen aufgrund von Generalsanierungen ganzer Wohnobjekte wurde die Restnutzungsdauer auf in der Regel 40 Jahre angepasst.
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden linear mit 7,69 bis 33,33 v.H. abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 410,00 € wurden im Geschäftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgaben gebucht und im Anlagenspiegel als Abgang ausgewiesen.
- Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 410,00 € bis 1.000,00 € wird seit 2017 jährlich ein Sammelposten gebildet und über 5 Jahre linear abgeschrieben.
- Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von 155.947,74 € vorgenommen.

Unter den „**Unfertigen Leistungen**“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie enthalten sowohl Fremdkosten als auch Personal- und Sachkosten.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Ölvorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

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

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

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so zu bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken.

Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für einen Eintritt vorliegen.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel auf der Folgeseite dargestellt.
- In den „Forderungen aus Vermietung“ sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von länger als einem Jahr in Höhe von 11.507,64 € (VJ: 3.804,60 €) enthalten.
- Es wurde ein Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 274.128,54 € gebildet. Hier wird der Erlös für einen Mietaufhebungsvertrag gebucht, der im Jahr 2019 mit Umbaumaßnahmen verrechnet wird.
- Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von 18.500,00 € (VJ: 18.500,00 €), Urlaubsrückstellung in Höhe von 12.950,00 € (VJ: 8.550,00 €), Archivierungsrückstellung in Höhe von 6.600,00 € und Rückstellung für Jahresabschluss und Betriebskostenabrechnung in Höhe von 11.000,00 €.
- Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem auf Seite 25 dargestellten Verbindlichkeitspiegel.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen werden Erträge aus Anlagenverkäufen in Höhe von 395.521,68 € (VJ: 281.377,34 €) ausgewiesen.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten							(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
	Stand zum 01.01.2018	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2018	Stand zum 01.01.2018 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2018 (kumuliert)	31.12.2018	31.12.2017
				Zugänge	Abgänge						Zugänge	Abgänge				
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	33.227,93	1.156,52	0,00	0,00	0,00	0,00	34.384,45	27.758,35	2.495,12	0,00	0,00	0,00	0,00	30.253,47	4.130,98	5.469,58
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	33.227,93	1.156,52	0,00	0,00	0,00	0,00	34.384,45	27.758,35	2.495,12	0,00	0,00	0,00	0,00	30.253,47	4.130,98	5.469,58
II. Sachanlagen																
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.389.745,34	407.601,61	246.478,08	2.130.777,55	417.513,28	0,00	36.264.133,14	13.407.504,77	933.918,46	77.518,38	254.437,56	257.774,71	0,00	14.260.567,70	22.003.565,44	20.982.240,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	1.636.274,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.636.274,30	825.806,17	47.595,63	0,00	0,00	0,00	0,00	873.401,80	762.872,50	810.468,13
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.929,37	8.111,37	2.480,91	0,00	0,00	0,00	69.559,83	45.187,40	8.511,53	2.480,91	0,00	0,00	0,00	51.218,02	18.341,81	18.741,97
4. Anlagen im Bau	2.130.777,55	1.186.226,47	0,00	417.513,28	2.130.777,55	0,00	1.603.739,75	254.437,56	0,00	0,00	257.774,71	254.437,56	0,00	257.774,71	1.345.965,04	1.876.339,99
5. Bauvorbereitungskosten	21.420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.420,00	21.420,00
Summe Sachanlagen	38.242.146,56	1.601.939,45	248.958,99	2.548.290,83	2.548.290,83	0,00	39.595.127,02	14.532.935,90	990.025,62	79.999,29	512.212,27	512.212,27	0,00	15.442.962,23	24.152.164,79	23.709.210,66
Summe Immat. VG + Sachanlagen	38.275.374,49	1.603.095,97	248.958,99	2.548.290,83	2.548.290,83	0,00	39.629.511,47	14.560.694,25	992.520,74	79.999,29	512.212,27	512.212,27	0,00	15.473.215,70	24.156.295,77	23.714.680,24
III. Finanzanlagen																
1. Beteiligungen	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	350,00
Summe Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	350,00
Anlagevermögen gesamt	38.275.724,49	1.603.095,97	248.958,99	2.548.290,83	2.548.290,83	0,00	39.629.861,47	14.560.694,25	992.520,74	79.999,29	512.212,27	512.212,27	0,00	15.473.215,70	24.156.645,77	23.715.030,24

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt	d a v o n			gesichert (Art der Sicherung) Grundpfandrecht	Bürgschaft
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	15.645.061,38 (16.027.547,36)	1.348.059,91 (1.642.337,76)	4.481.271,97 (5.113.557,32)	9.815.729,50 (9.271.652,28)	11.025.993,71* (10.025.756,22)	16.327.009,12 (16.267.737,48)
Erhaltene Anzahlungen	848.346,94 (680.876,68)	848.346,94 (680.876,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.256,71 (8.565,26)	16.256,71 (8.565,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	30.806,66 (39.885,84)	9.079,20 (9.079,20)	21.727,46 (30.806,64)	0,00 (0,00)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	510.731,05 (410.918,44)	510.731,05 (410.918,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	6.414,58 (7.551,35)	6.414,58 (7.551,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00
Gesamtbetrag	17.057.617,32 (17.175.344,93)	2.738.888,39 (2.759.328,69)	4.502.999,43 (5.144.363,96)	9.815.729,50 (9.271.652,28)	11.025.993,71 (10.025.756,22)	16.327.009,12 (16.267.737,48)

*davon rd. T€ 1.500 Verpfändung Cash-Konto

D. Sonstige Angaben

An die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden 1,2 T€ im Jahr 2018 ausbezahlt. Im Übrigen wird von der Schutzvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Im Jahr 2018 wurden im kaufmännischen und technischen Bereich durchschnittlich sieben Vollzeitbeschäftigte und drei Teilzeitkräfte beschäftigt. Davon arbeiteten im Regiebetrieb drei Vollzeitkräfte.

Aus Bauverträgen für die Sanierungsmaßnahme „Kleiststraße 1 + 1a“ bestehen noch weitere, jedoch zum 31.12.2018 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von 750 T€.

Für das Honorar des Abschlussprüfers für die Abschlussprüfung des Jahres 2018 wurden 18,5 T€ als Rückstellung erfasst.

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen Abweichungen in Form von aktiven Steuerlatenzen: Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

Angabe gemäß § 285 Nr. 23 HGB:

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus variabel verzinslichen (1-Monats- und 3-Monats-Euribor) Darlehen verwendet.

Das aktuell gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 2.404 T€.

Die Zins-Swap-Vereinbarungen sind wie folgt zu bewerten:

<u>Art/Kategorie</u>	<u>Bezugsbetrag</u>	<u>Beizulegender Zeitwert</u>	<u>Laufzeit bis</u>
Zinsderivat 1	938,0 T€	- 59,6 T€	31.05.2023
Zinsderivat 2	1.442,0 T€	- 167,2 T€	31.12.2030

Durch die einheitliche Bewertung des Grund- und Sicherungsgeschäftes (Mirco-Hedge) unterbleibt eine Rückstellung.

Organe der Gesellschaft

Gesellschafterin

Stadt Bretten

Aufsichtsrat

Michael Nöltner, Bretten-Neibsheim, Bürgermeister der Stadt Bretten
- Vorsitzender –

Sibille Elskamp, Bretten, Handelsfachwirtin

Markus Gerweck, Bretten-Büchig, Schreinermeister

Karin Gillardon, Bretten, Kauffrau

Waltraud Günther-Best, Bretten, Rechtsanwältin- stellv. Vorsitzende

Heidemarie Leins, Bretten-Diedelsheim, Hausfrau

Harald Müller, Bretten-Diedelsheim, Schuldnerberater

Bernd Neuschl, Bretten-Rinklingen, Lehrer

Isabel Pfeil, Bretten, Sporttherapeutin

Brigitte Schick, Bretten, Datenverarbeitungskauffrau

Edgar Schlotterbeck, Bretten-Rinklingen, Elektromonteur

Geschäftsführung

Gerd Lehmann, Bretten, Betriebswirt (VWA)

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Relevanz sind.

Verwendung des Jahresergebnisses

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.646.472,34 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Bretten, den 03. Juni 2019



Gerd Lehmann
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Für den Jahresabschluss und den Lagebericht hat uns der vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Dieser Bestätigungsvermerk wird zusammen mit dem Jahresabschluss und Lagebericht im Bundesanzeiger veröffentlicht

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich aufgrund regelmäßiger Berichterstattung über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2018 überzeugt sowie wichtige Geschäftsvorgänge in seinen Sitzungen beraten und beschlossen. Die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat wahrgenommen.

Gemeinsam mit der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat in drei Sitzungen des vergangenen Jahres die Berichte des Geschäftsführers zur Kenntnis genommen. Eingehend erörtert und beraten wurde die künftige Entwicklung der Gesellschaft sowie die Unternehmens-, Finanz- und Investitionsplanung. Dies betraf u.a. die Generalsanierung der Anwesen Kleiststr. 1+ 1a, Kauf des Anwesens An der Schießmauer 2a mit nachfolgender Sanierung und Vertragsveränderungen An der Schießmauer 6 mit Umbaumaßnahmen, sowie die Neubauplanung Wannenweg 1 bis 7. Der Aufsichtsrat wurde in einer Klausurtagung über die künftigen strategischen Planungen der Städt. Wohnungsbau informiert. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung beraten, gefördert und überwacht und zu den in der Satzung festgelegten Geschäften seine Zustimmung erteilt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2018 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer, dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart, in der Zeit vom 03. bis 14. Juni 2019 geprüft. Der Abschlussprüfer hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG für Baden-Württemberg festgestellt.

An den Erörterungen des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über den Prüfungsverlauf und die Prüfungsergebnisse berichtet. Nach umfassender Prüfung hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss, dem Lagebericht und dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses zugestimmt und der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2018 empfohlen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihr und den Mitarbeitern/innen Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Bretten, im Juli 2019

Michael Nöltner
Bürgermeister, Aufsichtsratsvorsitzender

Ausblick und Dank

Auf Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung erwarten wir eine positive Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage sowie eine Ertragslage mit nachhaltigen Jahresüberschüssen. Diese Überschüsse tragen zur Stärkung des Eigenkapitals bei.

Im Geschäftsjahr 2018 ist es gelungen, trotz Investitionsausgaben von 1.593,8 TEUR ein beachtliches Leistungs- und Erfolgsergebnis zu erzielen. Die Geschäftsführung bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die nicht zuletzt durch eine wohlwollende und fördernde Einstellung zu diesem Erfolg maßgebend beigetragen haben. Ebenso gilt der Dank dem Aufsichtsrat der Gesellschaft für die von gegenseitigem Verständnis und Vertrauen geprägte Zusammenarbeit und all denen, die uns von außen her unterstützt haben. Dank geht auch an die Gesellschafterin, die die Aufgaben und Ziele der Gesellschaft fördert.

Bretten, den 03. Juni 2019



Gerd Lehmann
Geschäftsführer