

**STÄDTISCHE
WOHNBAUGESELLSCHAFT
EMMENDINGEN mbH**



**GESCHÄFTSBERICHT
UND
JAHRESABSCHLUSS
2021**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Gesellschafter	5
2. Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH	
Wohnen bei uns heißt - rundum versorgt	
2.1 Wohnen mit Kindern	10
2.2 Wohnen in bezahlbarem Wohnraum	14
2.3 Wohnen in besonderen Lebenslagen	16
2.4 Wohnen im eigenen Heim	17
2.5 Wohnen im Alter	18
3. Maßnahmen der Städtischen Wohnbaugesellschaft	
Emmendingen mbH	
3.1 Sanierung Neubronnstraße 19 a und 19 b	19
3.2 Sanierung Neustraße 45	20
3.3 Neubauvorhaben "Jahnstraße"	21
4. Wohnungszu- und abgänge 2021	23
5. Nachweis über Verwendung des städtischen Zuschusses im	24
Jahr 2021	
6. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021	
6.1 Bilanz	27
6.2 Gewinn- u. Verlustrechnung (GuV)	29
6.3 Anhang	
6.3.1 Allgemeine Angaben	31
6.3.2 Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
6.3.3 Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	33
6.3.4 Entwicklung des Anlagevermögens	34
6.3.5 Verbindlichkeitsspiegel	36
6.3.6 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	37
6.3.7 Sonstige Angaben	37
7. Lagebericht	
7.1 Grundlagen des Unternehmens	41
7.2 Wirtschaftsbericht	42
7.3 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	54
8. Bestätigungsvermerk	63
9. Anlagen zur Bilanz und GuV	
9.1 Inventarliste zur Jahresbilanz 2021	69
9.2 Inventarliste zur Gewinn- und Verlustrechnung 2021	74

GESELLSCHAFTER

Stadt Emmendingen, vertreten durch den Gemeinderat.

GRÜNDUNG

Gründung der Gesellschaft 1985. Eingetragen beim Registergericht Freiburg HRB 260 536.

GESELLSCHAFTSKAPITAL 11.901.000,00 €

ZWECK UND GEGENSTAND DER GESELLSCHAFT

- (1) Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung
 1. vorrangig eine ökologisch, ökonomisch und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
 2. die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen,
 3. städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
- (2) Soweit es zur Erfüllung der in Absatz (1) genannten Zwecke erforderlich ist, kann die Gesellschaft
 1. Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten,
 2. Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen bereitstellen.

A. GESELLSCHAFTER

Im Geschäftsjahr 2021 fanden zwei Gesellschafterversammlungen statt. Die Tagesordnungen beinhalteten die Vergabe des Generalunternehmervertrages für das Bauvorhaben Hochburger-Straße, der Beschluss über den Jahresabschluss 2020 incl. des Berichts des Aufsichtsrates und der Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates sowie die Neubesetzung des Aufsichtsrates der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH.

B. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Rechte und Pflichten wahrgenommen. Er hat während des Geschäftsjahres 2021 die Geschäftsführung überwacht, in dem er sich von der Geschäftsführung durch schriftliche und mündliche Berichte über den Gang der Geschäfte unterrichten ließ und die notwendigen Beschlüsse fasste. Es fanden 4 Präsenzsitzungen statt.

Wichtigste Themen waren:

Der Aufsichtsrat stimmte dem Abschluss eines General-Unternehmervertrages mit der Wacker Objekt GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Wohnhauses (Hofhaus) und eines Wohnhauses (Punkthaus) grundsätzlich zu. Zur Beauftragung der Fa. Wacker Objekt GmbH & Co. KG kam es

allerdings letztendlich nicht. Weiter wurden vom Aufsichtsrat die sowie des Büro Göpperts beschlossen. Darüber hinaus stimmte der sowie eines KfW-Darlehens zu. Folgende weitere Beschlüsse wurden gefasst:

- Beauftragung des Büros Schlager Architekten GmbH
- Beauftragung des Büros Göppert
- Aufnahme eines Darlehens im Rahmen der Landeswohnraumförderung
- Aufnahme eines KfW-Darlehens
- Beschluss über den Wirtschaftsplan 2021
- Neuwahl eines Ersatzmitglieds des Arbeitsvergabeausschusses
- Zustimmung zum Jahresabschluss 2020
- Bestellung eines Prüfers für den Jahresabschluss 2021
- Beschluss über den Wirtschaftsplan 2022
- Rückübertragung des Gebäudes Hebelstraße 1 an die Stadt Emmendingen
- Zustimmung zum Abschluss des Generalunternehmervertrages mit der ARGE K 16 Trium Novem / Peter Gross GmbH
- Zustimmung zur Darlehensaufnahme im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms, des Programms KfW 40 EE
- Aufhebung der Beauftragung des Statikbüros Göppert und Neubeauftragung des Büros Bosch & Gruber
- Allgemeine Zustimmung zur Genehmigung von Nachträgen durch die Geschäftsführer
- Zustimmung zur Bereitstellung einer Bürgschaft im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Hochburger Straße und
- Allgemeine Zustimmung zur Vorbereitung und zum Abschluss eines Contractingvertrages mit der Bürger Energiegenossenschaft Emmendingen zur Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser im Objekt Hochburger Straße 56.

C. GESCHÄFTSFÜHRUNG

Mit Wirkung vom 12.04.2011 wurden Herr Uwe Ehrhardt und Herr Alexander Kopp als Geschäftsführer bestellt. Im technischen Bereich sind zum 31.12.2020 drei hauptamtliche Mitarbeiter und im Verwaltungsbereich drei hauptamtliche Mitarbeiter/-innen eingesetzt. Weitere Verwaltungstätigkeiten werden erledigt im Finanzbereich durch die Stadtkämmerei und im Personalbereich durch das Städtische Personalamt. Eine diesbezügliche Personalkostenerstattung zwischen Wohnbaugesellschaft und Stadt findet statt.

Die Tätigkeit der Gesellschaft ist schwerpunktmäßig die Vermietung und Verwaltung von Wohnungen.

Im Baubereich wurde 2021 ein Ausgabenvolumen von rund 1.132 Tsd. € umgesetzt. Davon entfiel ein Großteil auf die Instandhaltung im Altbaubestand, ungeachtet dessen ist der Sanierungsbedarf nach wie vor sehr hoch.

Die Wohnungsnachfrage in Emmendingen ist unverändert hoch. Es gehört weiterhin zu den vorrangigen Aufgaben der Städtischen Wohnbaugesellschaft, auch Wohnungssuchende aus einkommensschwächeren Gruppierungen mit adäquaten Wohnungen zu versorgen. Dabei überwiegen Wohnungssuchende, die sich am freien Markt nicht behaupten können. Aus diesem Grund hat die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH im Jahr 2014 zusätzliche 60 Wohneinheiten in der Neubronnstraße erworben. Nachdem das Gebäude Neubronnstraße 15 a/b

im Jahr 2017 und das Gebäude 12 a/b im Jahr 2018, die Gebäude Neubronnstraße 17a, 17b, 18 a und 18b in den Jahren 2019 und 2020 saniert wurden, begann in 2020 die Sanierung der Gebäude Neubronnstraße, 19 a und 19 b. Des Weiteren hat die Gesellschaft im Jahr 2019 einen Kaufvertrag für ein noch zu errichtendes Gebäude Ecke Weinstock-/Jahnstraße abgeschlossen. Das Gebäude wurde im Herbst 2021 fertiggestellt. Alle 15 Wohnungen wurden zum 31.12.2021 vermietet. Die Planungen für den Neubau Hochburger Straße sind ebenfalls weit fortgeschritten. Der Generalunternehmervertrag wurde im ersten Quartal 2022 unterschrieben. Die Baumaßnahmen haben im April 2022 begonnen und sollen, bei planmäßigem Verlauf, 22 Monate dauern.

städtische
wohnbau-gesellschaft
emmendingen mbh



**wohnen bei uns heißt –
rundum versorgt**

Wohnen mit Kindern

Wohnen in bezahlbarem Wohnraum

Wohnen in besonderen Lebenslagen

Wohnen im eigenen Heim

Wohnen im Alter

Wohnen mit Kindern

Wir bieten Wohnungen mit familienfreundlichen Grundrissen und kindergerecht angelegte Spielplätze. Für die Unterhaltung und Wartung der Spielgeräte wurde ein Mitarbeiter speziell ausgebildet.

In unseren vier im sozialen Mietwohnungsbau erstellten Wohnanlagen sind derzeit 136 Kinder zwischen 0-18 Jahren untergebracht.

Milchhofstraße 20 - 20/5

45 Wohnungen

28 Kinder



Sägeweg 2 - 8

34 Wohnungen

14 Kinder



Wiesenstraße 72/1 + 72/2

22 Wohnungen

20 Kinder



Kaiserstuhlstr. 3/1

25 Wohnungen

19 Kinder



Im Jägeracker 23 + 23/1

16 Wohnungen

26 Kinder



Neubronnstraße 12 a + b

13 Wohnungen

9 Kinder



Neubronnstraße 15 a + b

17 Wohnungen

2 Kinder



Neubronnstraße 17 a + b

15 Wohnungen

8 Kinder



Neubronnstraße 18 a + b

15 Wohnungen

8 Kinder



Rheinstraße 55

13 Wohnungen

14 Kinder



Wohnen in bezahlbarem Wohnraum

Wir haben mit der Gründung zunächst den innerstädtischen und nach und nach den gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt übernommen.

Unser erklärtes Ziel ist es, eine vorrangig ökologisch, ökonomisch und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen.

In unserem Bestand haben wir zwischenzeitlich Wohnraum in noch weitgehend nicht sanierten und in sanierten Gebäuden, sowie in neu erstellten Wohnbauten.

im Altbau

- vor Sanierung



- nach Sanierung



im Neubau

Sägeweg



Milchhofstraße



Wiesenstraße



Kaiserstuhlstraße



Jägeracker



Wohnen in besonderen Lebenslagen

Als erstes eigenes Projekt haben wir 1987 das Wohngebäude Neustr. 45-45/2 als Asylantenwohnheim erstellt.

In den 25 Wohnungen sind derzeit überwiegend obdachlose Familien und Personen untergebracht.



Wohnen im eigenen Heim

Zu unserer Aufgabenstellen gehört auch die Erstellung von Eigentumswohnanlagen.

Seit unserer Gründung im Jahre 1985 haben wir drei Wohnanlagen mit insgesamt 47 Wohnungen und eine Seniorenwohnanlage mit einem Bauvolumen von insgesamt über 15 Millionen Euro erstellt.

1997

Seniorenwohnanlage Bürkle-Bleiche
60 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten



2000

Asternweg 29 – 35
24 Wohnungen



2002

Asternweg 27
7 Wohnungen



2007

Asternweg 23 - 25
16 Wohnungen



Wohnen im Alter

In unserer Seniorenwohnanlage Bürkle-Bleiche, die wir 1997 als Eigentumswohnanlage erstellt haben, halten wir 31 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Eigentum, die alle vermietet sind.

28 Wohnungen befinden sich in Privatbesitz, für die wir die Verwaltung übernommen haben.



Direkt angrenzend haben wir 2005 ein Pflegeheim mit 56 Pflegebetten erstellt, das an den Betreiber Caritas vermietet ist.



Sanierung Neubronnstraße 19a, 19b

Bild vor den Sanierungsarbeiten (Vorderseite)



Bild nach den Sanierungsarbeiten (Vorderseite)



Sanierung „Neustraße 45“

Bild vor den Sanierungsarbeiten



Bild nach Abschluss der Sanierungsarbeiten



Neubau „Jahnstraße“

Bild nach der Baumaßnahme



Bild während der Baumaßnahme



Wohnungszu- und -abgänge 2021

Wohnungsbestand am 01.01.2021	Anzahl Wohnungen	m ²	Gewerbliche Einheiten	m ²	(Tief-) Garagen- stellplätze
Angemietet von der Stadt	134	9.294,61	4	790,53	
Angemietet von Dritten	1	161,42			
Eigene	281	18.683,38	4	3.733,21	97
Verwaltete ETW	28	1.388,68			
	444	29.528,09	8	4.523,74	97
<u>Angemietete Whg. von Stadt</u> <i>Rückübertragung Hebelstr. 1</i> <i>m²-Veränderung nach Sanierung</i>	-5	-410,33 -23,79			
<u>Eigene Wohnungen</u> <i>Sanierung Neubronnstr. 18 a + b</i>	3	-6,93			
<i>Kauf einer ETW in SenWo</i>	1	54,87			
<i>Jahnstr. 1</i>	15	1.152,95			15
<i>Verwaltete ETW SenWo</i>	-1				
	457	30.294,86	8	4.523,74	112

Wohnungsbestand am 31.12.2021	Anzahl Wohnungen	m ²	Gewerbliche Einheiten	m ²	(Tief-) Garagen- stellplätze
Angemietet von der Stadt	129	8.860,49	4	790,53	
Angemietet von Dritten	1	161,42			
Eigene	300	19.884,27	4	3.733,21	112
Verwaltete ETW	27	1.333,81			
	457	30.239,99	8	4.523,74	112

Nachweis über die Verwendung des städtischen Zuschusses im Jahr 2021

Der nach der Vereinbarung vom 19.11.1985 geregelte Zuschuss zwischen der Stadt und der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH ist zweckgebunden für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an dem von der Stadt angemieteten Wohnungsbestand zu verwenden.

Anzahl der Wohnungen (Stand 31.12.2021) 129
m² 8.860

Mieteinnahmen (Grundmiete)	644.523,28 €
Instandhaltungskosten	678.351,93 €
Kapitalkosten	2.011,46 €
Tilgungen	30.868,54 €
Pacht	27.071,48 €
Verwaltungskosten	177.234,19 €
Kosten insgesamt	915.537,60 €
Zwischenergebnis	-271.014,32 €
Zuschuss der Stadt	27.071,48 €
Mehreinnahmen	-243.942,84 €
Saldo Mehrausgaben	-243.942,84 €

Fazit:

Auf Grundlage der Zahlen für 2021 hat die Gesellschaft für
die von der Stadt angepachteten Wohnungen Mehrausgaben von

-243.943 €

Ausgangskosten

Kapitalkosten

Darlehenshöhe	Zins	Tilgung	Zinsen	Tilgung	insgesamt
169.500,19 €	1,08%	1,00%	2.011,46 €	30.868,54 €	32.880,00 €
			2.011,46 €	30.868,54 €	32.880,00 €

Verwaltungskosten

	eigen	Anzahl der Wohnungen		WEG	Summe
		angepachtet Stadt	andere		
Wohnungen	300	129	1	27	457
gewerbl. Einheiten	4	4			8
TG-Stellplätze (7 Garagen = 1 Einheit)	97				14
	318	133	1	27	479

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2021**

A. Bilanz

B. Gewinn- und Verlustrechnung

C. Anhang

**der
Städt. Wohnbaugesellschaft mbH
Emmendingen**

Städt. Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

A. Bilanz

Aktiva	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I Immaterielle Vermögensgegenstände	9.109,50	9.109,50	5.473,33
II Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	25.690.215,26		24.045.894,90
2. Grundstücke ohne Bauten	1.894.734,41		1.894.611,91
3. Bauten auf fremden Grundstücken	512.871,78		531.879,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	155.218,53		171.430,34
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.538,89		26.898,79
6. Anlagen im Bau	2.245.851,05		2.408.528,02
7. Bauvorbereitungskosten	1.144.506,77		936.801,87
		31.680.936,69	30.016.045,78
III Finanzanlagen		302,00	302,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		31.690.348,19	30.021.821,11
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	787.806,07		733.696,43
2. Andere Vorräte	7.930,64		4.781,00
		795.736,71	738.477,43
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.748,38		11.322,42
2. Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	22.236,43		52.802,42
3. Forderungen geg. Gesellschafter	0,00		8.457,40
4. Sonstige Vermögensgegenstände	338.646,61		264.710,58
		369.631,42	337.292,82
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	980.971,05	980.971,05	1.613.788,86
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		2.146.339,18	2.689.559,11
BILANZSUMME		33.836.687,37	32.711.380,22

Passiva		€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL				
I Gezeichnetes Kapital			11.901.000,00	11.901.000,00
II Kapitalrücklage			1.695.930,48	1.695.930,48
III Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	132.788,63			132.788,63
			132.788,63	132.788,63
IV Gewinnvortrag			944.200,92	864.662,26
V Jahresverlust/ Jahresüberschuss	-118.852,49			88.376,29
abzgl. zuf. Gesellsch.Vertr. Rücklage				-8.837,63
			-118.852,49	79.538,66
EIGENKAPITAL INSGESAMT			14.555.067,54	14.673.920,03
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellung für Steuer	0,00			8.510,59
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	99.614,00			99.614,00
3. Sonstige Rückstellungen	36.617,67			42.521,21
			136.231,67	150.645,80
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.759.014,38			16.277.326,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	268.638,17			281.593,25
3. Erhaltene Anzahlungen	793.321,61			726.466,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	193.072,76			148.949,42
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.726,86			353.019,92
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	11.350,28			65.329,67
7. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00			9.030,80
davon aus Steuern				9.030,80
			19.117.124,06	17.861.716,23
D. Rechnungsabgrenzungsposten			28.264,10	25.098,16
BILANZSUMME			33.836.687,37	32.711.380,22

Städt. Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH
B. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	€	Vorjahr €
1. UMSATZERLÖSE			
a aus der Hausbewirtschaftung	3.306.735,85		3.097.755,18
b aus Betreuungstätigkeit	14.904,65		14.309,18
c aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.882,82	3.375.523,32	55.486,97
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		54.109,64	69.277,64
3. sonst. aktivierte Eigenleistungen		15.805,84	16.246,09
4. Sonstige betriebliche Erträge		55.885,85	67.045,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.062.216,82		1.689.544,45
		2.062.216,82	1.689.544,45
ROHERGEBNIS		1.439.107,83	1.630.576,50
6. Personalaufwand			
a Löhne und Gehälter	367.388,14		349.414,82
b Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	113.043,27	480.431,41	100.045,22
davon für Altersversorgung	29.880,34		26.926,13
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		656.649,10	598.479,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		155.250,06	159.645,30
9. Erträge aus Finanzanlagen		0,39	0,39
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
11. Zinsen u. ähnl. Aufwendungen		205.030,36	247.489,93
12. Steuern vom Einkommen u. Ertrag		343,58	26.870,06
13. Ergebnis nach Steuern		-58.596,29	148.632,49
14. Sonstige Steuern		60.256,20	60.256,20
15. Jahresfehlbetrag/ Jahresüberschuss		-118.852,49	88.376,29
Gewinnvortrag		944.200,92	864.662,26
zuf. Gesellschaftsvertr. Rücklage		0,00	-8.837,63
Bilanzgewinn		825.348,43	944.200,92

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

A) Allgemeine Angaben

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH ist beim Amtsgericht Freiburg unter Nummer HRB 260536 eingetragen.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft. Auf Grund der Bestimmungen im Gesellschaftervertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften zu erfolgen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH-Gesetz) aufgestellt. Die ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages und die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „Andere Finanzanlagen, Verbindlichkeiten aus Vermietung und Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter“ erweitert.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Von der Wahlmöglichkeit Angaben nicht in der Bilanz, sondern im Anhang darzustellen, wurde Gebrauch gemacht.

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibung basieren auf einer angenommenen Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

- Die Abschreibungen auf Wohnbauten sowie Ein- und Umbauten auf fremden Grundstücken basieren auf einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 50 und 67 Jahren.
- Die Abschreibung für Technische Anlagen und Maschinen (Photovoltaik Anlage) erfolgt linear zu 5 v.H.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 12,5 und 20 v.H. linear abgeschrieben.

- Für geringwertige Wirtschaftsgüter, mit Nettoanschaffungskosten mehr als 250 € und bis zu 1.000 €, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet und über 5 Jahre linear abgeschrieben.
- Die Abschreibungen auf Zugänge zum Sachanlagevermögen erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.
- Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte jedoch noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten der anderen Vorräte erfolgte anhand des Durchschnittsverfahrens der FiFo-Methode (First in – First out)

Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet, soweit erforderlich, wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen, wenn die Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die nach HGB in der bis 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 EGHGB beibehalten.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Darunter befindet sich, unter Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen, ein Darlehen der Stadt Emmendingen (Gesellschafter) mit 268.302,79 €.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie einen Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert überwiegend aus Mietvorauszahlungen.

C) Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

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

Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	AKHK 01.01.2021	Zugänge des Geschäfts- jahres		Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/-	Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahres	AH/HK 31.12.2021	Kumulierte Abschreibung 01.01.2021	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibung in Verbindung mit			Kumulierte Abschreibung zum 31.12.2021		Buchwert	
		€	€	€	€	€	€	€	€	Abgängen	Umbu- chungen	Zuschrei- bungen	€	€	31.12.2021	31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.024,77	10.460,68	0,00	0,00	0,00	0,00	37.475,45	21.551,44	6.814,51	0,00	0,00	0,00	28.365,95	9.109,50	5.473,33	
Grundstückskosten	4.757.224,57	0,00	0,00	-2.275,00	0,00	0,00	4.754.949,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.754.949,57	4.757.224,57	
Gebäudekosten	29.492.646,76	205.760,55	256.360,17	2.301.201,43	0,00	0,00	31.743.248,57	10.203.976,43	604.006,45	0,00	0,00	0,00	10.807.982,88	20.935.265,69	19.288.670,33	
Grundstücke mit Wohnbauten	34.249.871,33	205.760,55	256.360,17	2.298.926,43	0,00	0,00	36.498.198,14	10.203.976,43	604.006,45	0,00	0,00	0,00	10.807.982,88	25.690.215,26	24.045.894,90	
Grundstücke ohne Bauten	1.894.611,91	122,50	0,00	0,00	0,00	0,00	1.894.734,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.894.734,41	1.894.611,91	
Bauten auf fremden Grundstücken	950.766,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950.766,69	418.886,74	19.008,17	0,00	0,00	0,00	437.894,91	512.871,78	531.879,95	
Technische Anlagen und Maschinen	324.236,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	324.236,10	152.805,76	16.211,81	0,00	0,00	0,00	169.017,57	155.218,53	171.430,34	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	202.654,59	21.248,26	1.661,63	0,00	0,00	0,00	222.241,02	175.755,80	10.608,16	1.661,83	0,00	0,00	184.702,13	37.538,89	26.898,79	
Anlagen im Bau	2.408.528,02	2.119.941,94	131.725,00	-2.150.893,91	0,00	0,00	2.245.851,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.245.851,05	2.408.528,02	
Bauvorbereitungskosten	936.801,87	355.737,42	0,00	-148.032,52	0,00	0,00	1.144.506,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.144.506,77	936.801,87	
Sachanlagen insgesamt	40.967.470,51	2.702.810,57	399.747,00	0,00	0,00	0,00	43.290.534,18	10.951.424,73	1.661,83	0,00	0,00	0,00	11.599.597,49	31.690.936,69	30.016.045,78	
Finanzanlagen	302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302,00	302,00	
Endsumme	40.994.797,28	2.713.261,35	399.747,00	0,00	0,00	0,00	43.318.311,63	10.972.976,17	1.661,83	0,00	0,00	0,00	11.627.963,44	31.690.348,19	30.021.821,11	

2. Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 788 (Vorjahr T€ 734) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

4. Latente Steuern

Aus Verlustvorträgen resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

5. Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind die Rückstellungen für den Jahresabschluss (T€ 19, Vorjahr T€ 19), Rückstellung für den noch nicht genommenen Urlaub (rd. T€ 18, Vorjahr rd. T€ 24) enthalten.

6. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeiten Spiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u.ä.Rechte stellen sich wie folgt dar.

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit					gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	Vorjahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre			
		lfd. Jahr	€	€	€			
		€	€	€	€			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.759.014,38	837.103,70	681.570,22	3.253.504,98	13.668.405,70	15.996.417,55	GBR *	
						1.671.565,55	Bürgschaft **	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	268.638,17	13.339,06	13.290,46	52.668,98	202.630,13			
	793.321,61	793.321,61	726.466,99					
Erhaltene Anzahlungen								
Verbindlichkeiten aus Vermietung	193.072,76	1.346,57	1.178,24	0,00	191.726,19			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.726,86	91.726,86	353.019,92					
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	11.350,28	11.350,28	65.329,67					
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	9.030,80					
Gesamtbetrag	19.117.124,06	1.748.188,08	1.849.886,30	3.306.173,96	14.062.762,02	17.667.983,10		

* GPR = Grundpfandrecht

** Bürgschaft = Bürgschaft der Stadt Emmendingen

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter bestehen aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von rd. T€ 11 (Vorjahr rd. T€ 65).
In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind rd. T€ 192 (Vorjahr T€ 148) Mietkautionen enthalten.

D) Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse und Aufwendungen

In den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sind die Erlöse aus der Stromlieferung in Höhe von rd. T€ 37 enthalten.

Von den Instandhaltungskosten entfallen rd. T€ 178 auf energetische Sanierungen im Bereich der Wohnungen Bechererstraße und Moltkestraße.

2. Finanzergebnis

Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten solche in Höhe von rd. T€ 6 an den Gesellschafter.

E) Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	14
Summe	6	16

2. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr

Vorsitzender

Stefan Schlatterer, Oberbürgermeister Stadt Emmendingen

Stellv. Vorsitzender

Klaus Pleuler, Naturkostladner

Mitglieder

Dr. Bönning-Huber Christina, Rechtsanwältin bis 08.12.2021

Buob Benjamin, Orgelbaumeister

Dages Manfred, Zweirad-Mechanik-Meister

Fechner Thomas, Studiendirektor i.R.

Holstein Britta, Rechtsanwältin seit 09.12.2021

Michiels Susanne, Dipl. Biologin

Müller-Bütow Bernd, Richter am Oberlandesgericht i.R.

Mona Speth, Permakultur Designerin

An Aufwendungen für den Aufsichtsrat sind 766,80 € angefallen

3. Geschäftsführung

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr

Ehrhardt, Uwe, Verwaltungsbeamter

Kopp, Alexander, Verwaltungsbeamter

Nach § 286 Abs. 4 HGB wird auf die Angabe der Vergütung der Geschäftsführer verzichtet.

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen im Bereich des Erwerbs Jahnstraße 1 Verpflichtungen in Höhe von T€ 97.

5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr errechnete Gesamthonorar einschließlich nicht abzugsfähiger Vorsteuer beträgt € 19.636,19.

6. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberfehlbetrag von rd. T€ 119. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von rd. T€ 825 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Emmendingen, den 28.06.2022



Kepp
Geschäftsführer



Ehrhardt
Geschäftsführer

L A G E B E R I C H T

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

DER STÄDTISCHEN WOHNBAUGESELLSCHAFT

EMMENDINGEN MBH

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH ist eine juristische Person des privaten Rechts. Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 02.08.1984 mit Nachtrag vom 16.10.1984 und 01.03.1985 mit mehreren Änderungen; zuletzt geändert am 05.06.2019 unter der HRB Nummer 260536 beim Amtsgericht Freiburg eingetragen.

Nach dem Gesellschaftervertrag widmet sich die Gesellschaft im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig darum, eine ökologisch, ökonomisch und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die Kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Soweit es zur Erfüllung der genannten Zwecke erforderlich ist, kann die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen bereitstellen.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Emmendingen ist das Kerngeschäft der Gesellschaft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung sowie Drittverwaltung für Wohnungen, die von der Stadt Emmendingen angemietet wurden.

II. Ziele und Strategien

Ziel der Gesellschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu erhalten und den Bestand im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren. Im Rahmen des gesellschaftsvertraglichen Auftrags sollen zudem regelmäßig Neubauten oder Zuerwerbe erfolgen, um für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als im Jahr 2020 (auch kalenderbereinigt). „Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen“, sagte Dr. Georg Thiel, Präsident des Statistischen Bundesamtes, bei der Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2021“ in Wiesbaden. „Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat“, so Thiel weiter. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger.

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im Verarbeitenden Gewerbe deutlich um 4,4 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die meisten Dienstleistungsbereiche verzeichneten gegenüber 2020 merkbliche Zuwächse. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, um 5,4 % zu. Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe fiel das Wirtschaftswachstum aufgrund der anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen mit einem Plus von 3,0 % etwas verhaltener aus. Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 keine sichtbaren Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 gegenüber 2020 leicht um 0,4 % zurück.

Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. So lag die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe 2021 noch 6,0 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark von der anhaltenden Corona-Pandemie beeinträchtigt. Hier lag die preisbereinigte Bruttowert-

schöpfung 2021 sogar noch 9,9 % unter dem Vorkrisenniveau. Im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wurde der Rückgang der Wirtschaftsleistung aus dem Krisenjahr 2020 im Jahr 2021 nahezu kompensiert.

Das Baugewerbe und der Bereich Information und Kommunikation konnten sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 merklich steigern.

Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und sind damit noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen trotz des bereits hohen Vorjahresniveaus im zweiten Jahr der Corona-Pandemie preisbereinigt um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben. Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde im Jahr 2021 preisbereinigt 3,2 % mehr investiert, allerdings nach einem starken Rückgang im Krisenjahr 2020.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor. Beschäftigungsgewinne gab es im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+2,2 %), im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe wie schon im Jahr zuvor zu Beschäftigungsverlusten (-1,8 %). Die Zahl geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger nahm 2021 weiter ab, während mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren.

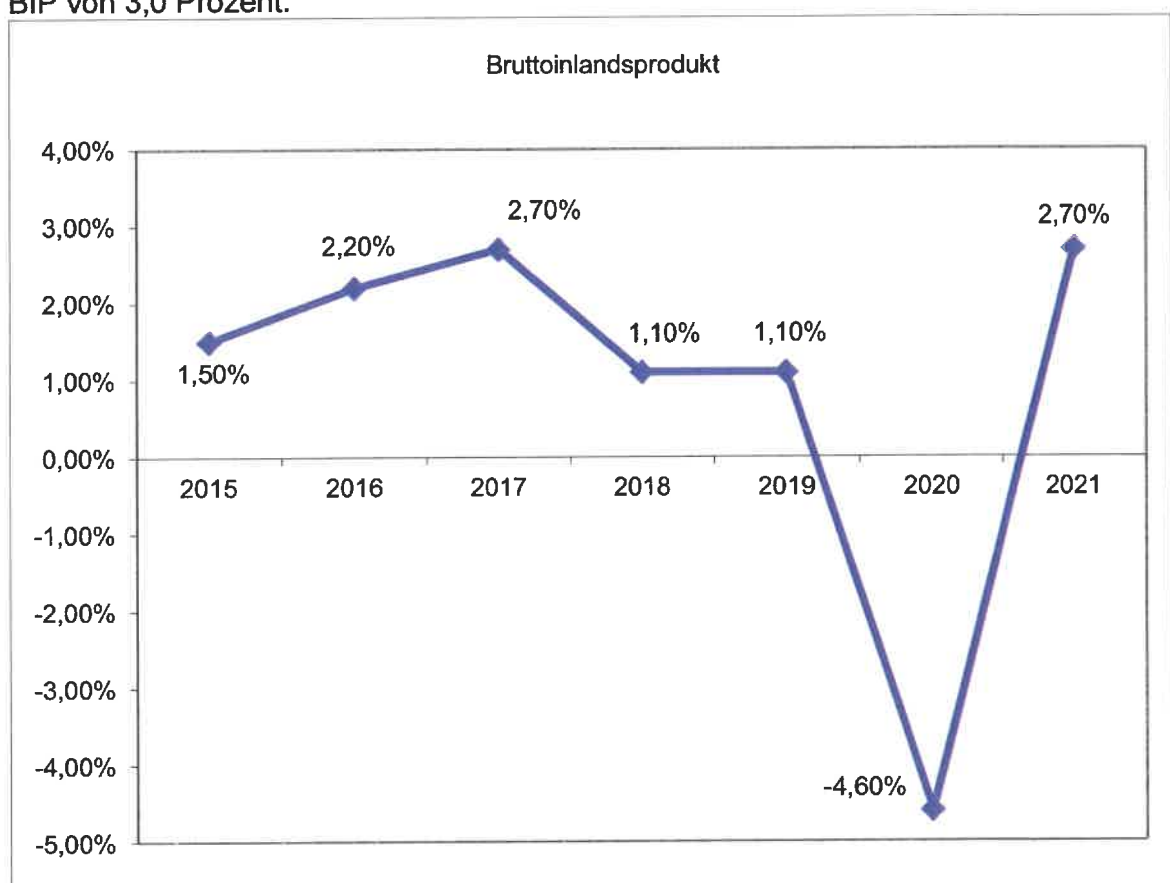
Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2021 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 153,9 Milliarden Euro. Das war noch etwas mehr als im Jahr 2020 mit 145,2 Milliarden Euro und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung. Das Defizit des Bundes stieg beträchtlich und war im Jahr 2021 mit 155,3 Milliarden Euro sogar noch etwas höher als das Defizit des Staates insgesamt. Dagegen waren die Finanzierungssalden der Länder (-1,6 Milliarden Euro) und der Sozialversicherungen (-0,1 Milliarden Euro) nur leicht im Minus. Die Gemeinden schlossen das Haushaltsjahr sogar mit einem kleinen Überschuss von 3,1 Milliarden Euro ab. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2021 eine Defizitquote von 4,3 %.

Konjunkturdaten für Deutschland:

	2019	2020	2021
Bruttoinlandsprodukt	+1,1 %	-4,6 %	2,7 %
Verbraucherpreisindex	105,30 %	105,80 %	109,10 %
Arbeitslosenquote	5,2 %	5,9 %	5,7 %

Quelle: www.Statista.com; www.Destatis.de

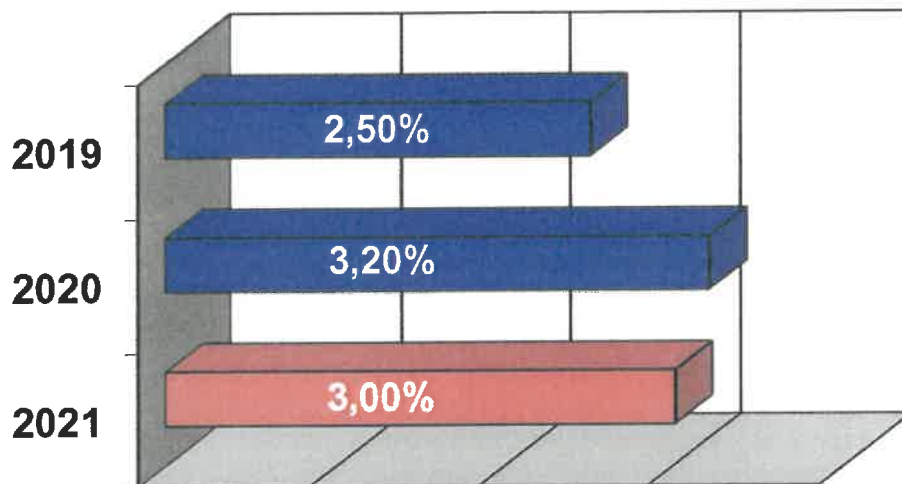
Für das Jahr 2022 prognostiziert das Statistische Landesamt einen Anstieg des BIP von 3,0 Prozent.



Quelle: Statistisches Bundesamt (destatis.de)

Auf das Gesamtjahr 2021 betrachtet lag die Arbeitslosenzahl im Durchschnitt bei 2,6 Millionen Menschen und damit um 82.000 niedriger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank um -0,2 Punkte auf 5,7 Prozent.

Arbeitslosenquote Landkreis Emmendingen:



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Ende 2021 hatte sich die Bundesregierung im „Koalitionsvertrag 2021 - 2025“ das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland allerdings nur 293.393 Wohnungen fertiggestellt. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitgeteilt hat, waren das 4,2% oder 12.983 Baufertigstellungen weniger als 2020. Nachdem im Vorjahr erstmals mehr als 300.000 neue Wohnungen entstanden waren, fiel die Zahl im Jahr 2021 wieder auf das Niveau des Jahres 2019 (2020: 306.376 neue Wohnungen; 2019: 293.002). Der 2011 begonnene jährliche Anstieg der Zahl fertiggestellter Wohnungen setzte sich damit 2021 nicht weiter fort. In den Zahlen sind sowohl die Baufertigstellungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen stieg im Jahr 2021 mit 38.736 um 3,3 % gegenüber dem Vorjahr und war damit weiter deutlich höher als die Zahl der Baufertigstellungen - siehe Beitrag vom 10.3.2022. Dieser Zuwachs führte nunmehr zu einem Überhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen von insgesamt 846.467 Wohnungen (+67.035 gegenüber 2020). Der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs beschleunigte sich somit im Jahr 2021 und erreichte den höchsten Stand seit 1996 (922.343).

Der Rückgang der Baufertigstellungen bei gleichzeitiger starker Zunahme des Bauüberhangs deuten auf angebotsseitige Störungen hin, die Unternehmen und Bauherren daran hindern, ihre Vorhaben zeitnah zu realisieren. Hier dürften Lieferengpässe und Rohstoffknappheit, deutliche Preissteigerungen als Folge einer erhöhten Nachfrage nach Baustoffen wie Holz und Stahl im In- und Ausland sowie

die hohe Auslastung beziehungsweise Personalknappheit im Baugewerbe eine maßgebliche Rolle spielen - siehe auch Baulinks-Magazin zu „Materialmangel / Preissteigerungen“.

Von den insgesamt 293.393 im Jahr 2021 fertiggestellten Wohnungen waren 256.352 Neubauwohnungen in Wohngebäuden - das waren 4,6% weniger als im Jahr 2020. Das verteilt sich auf ...

- 78.209 Wohnungen in neuen Einfamilienhäusern, was einem Rückgang um 10,4% entspricht.
- 147.925 neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-3,6%),
- 20.118 Wohnungen in Zweifamilienhäusern (-1,7%) und
- 10.100 Wohnungen in neu gebauten Wohnheimen (+32,0%).

Die Zahl fertiggestellter Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden stieg gegenüber dem Vorjahr um 6,4% auf 5.317. Durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden entstanden 31.724 Wohnungen, das waren 2,7% weniger als im Jahr 2021.

Bei den im Jahr 2021 fertiggestellten Nichtwohngebäuden erhöhte sich der umbaute Raum gegenüber dem Jahr 2020 um 2,8% auf 190,2 Mio. m³. Diese Zunahme ist auf einen Anstieg bei den nichtöffentlichen Bauherren (+3,9%) zurückzuführen.

3. Demographische Entwicklung

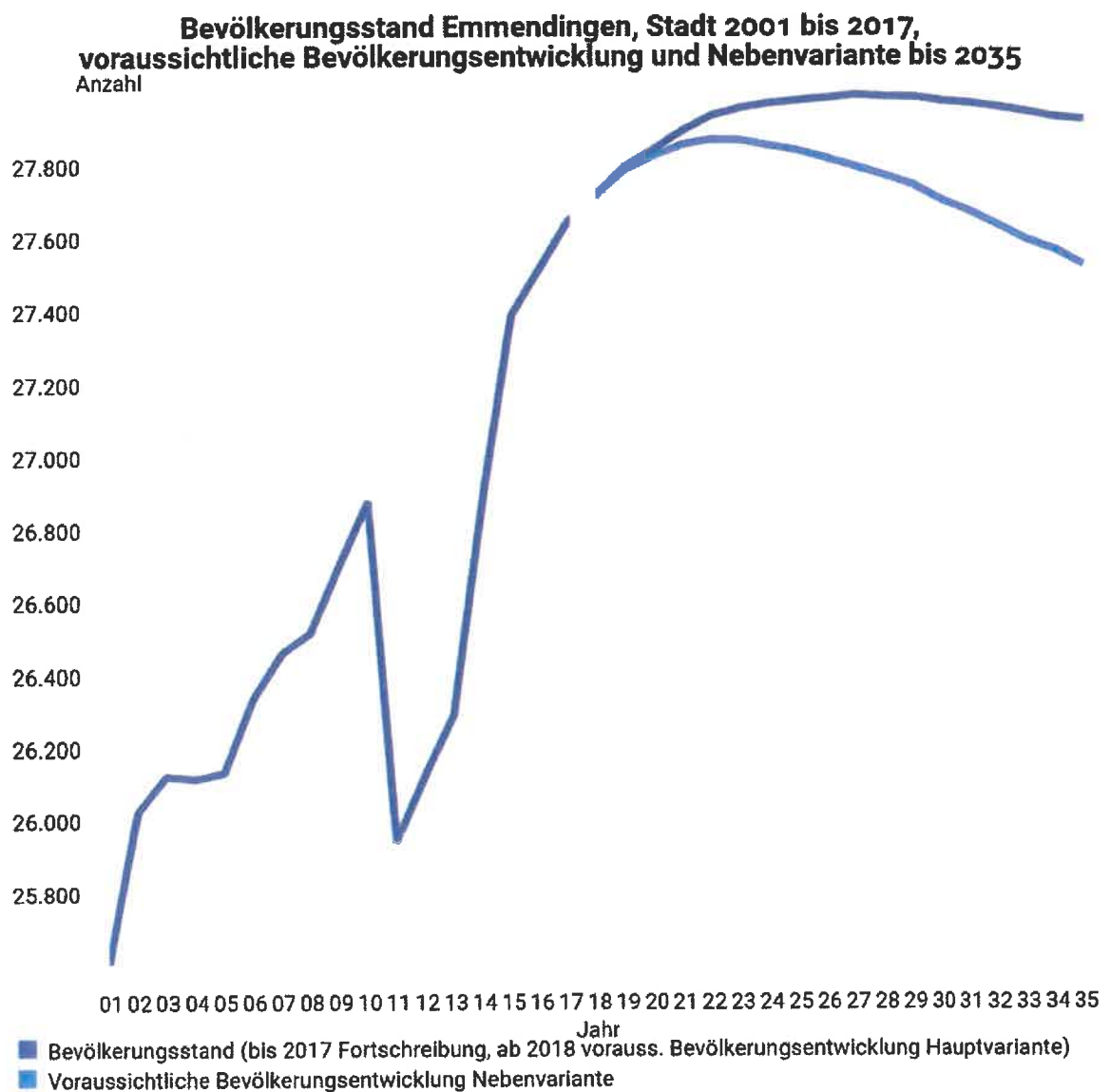
Demographischer Wandel in Deutschland steht in erster Linie für den Rückgang der Einwohnerzahl und die Alterung der Bevölkerung. Deutschland wird also in Zukunft kleiner und älter. Das belegen alle Modelle zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung (vgl. z.B. Statisches Bundesamt 2009). Eine dritte Veränderung betrifft die Zusammensetzung der Bevölkerung: Sie wird in Zukunft bunter sein, d.h. der Anteil der Einwohner mit Zuwanderungsgeschichte wird weiter zunehmen.

3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Einwohnerzahl einer Gemeinde wird durch die Zahl der Geburten und Sterbefälle sowie durch die Zuzüge und Fortzüge bestimmt.

In der folgenden Grafik erkennt man, die voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Emmendingen bis im Jahr 2035. Hierbei bewegt sich der Entwicklungskorridor zwischen rd. 27.500 Einwohnern (unterer Rand) und 28.000 Einwohnern (oberer Rand). Die Hauptvariante der Vorausrechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg geht für Emmendingen von rd. 28.000 Einwohnern im Jahr 2035 aus. Besonders schwierig ist eine Einschätzung, wie sich künftig die Zahl der Flüchtlinge entwickeln wird und welcher Anteil später wieder in ihre Heimatländer zurückkehren könnte. Angesichts der politischen Diskussion im Herbst 2015 wurde unterstellt, dass ab dem Jahr 2016 nicht mehr ganz so viele Flüchtlinge nach Baden-Württemberg kommen wie 2015. Verschärft wird die Situ-

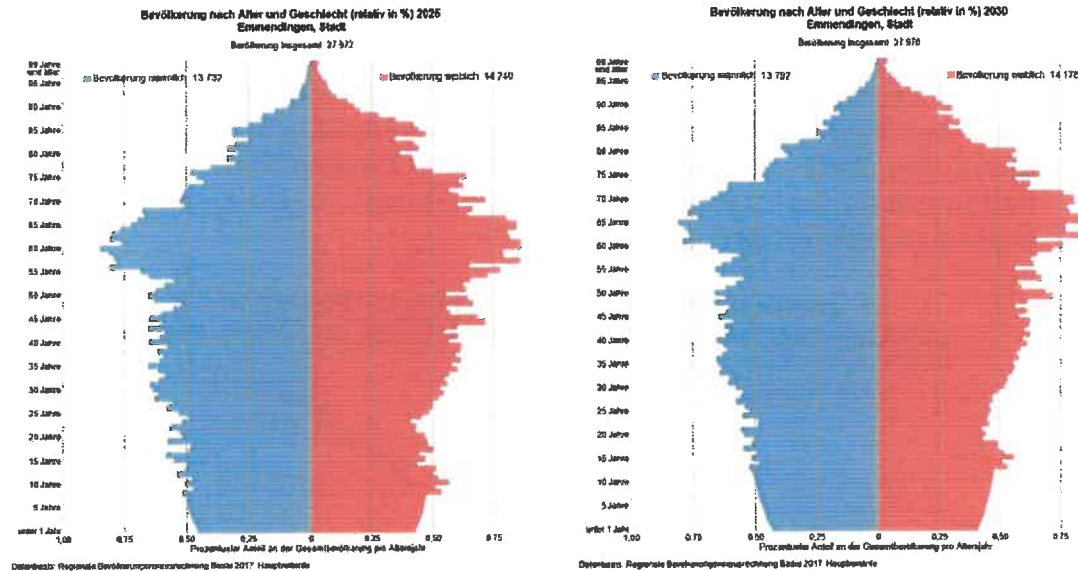
ation durch den am 24.02.2022 begonnen Ukrainekrieg, welcher eine neue Flüchtlingsbewegung innerhalb Europas ausgelöst hat. Gemäß einer Auswertung des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) wurden bis Ende April 2022 bereits mehr als 610.100 Flüchtlinge aus der Ukraine in Deutschland erfasst, die vor dem Krieg in der Ukraine geflüchtet sind. Somit ist der Zahl der gekommenen Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine deutlich höher als bislang angenommen und an den einzelnen Tagen angegeben. Allerdings sind auch die nun neu ausgegebenen Zahlen laut BAMF nur bedingt aussagekräftig, weil in vielen Fällen unklar ist, wie viele Flüchtlinge nach der Erfassung in Deutschland in ein anderes europäisches Land weitergereist sind oder trotz der Kampfhandlungen in die Ukraine zurückgekehrt sind. Mittelfristig wird auch ein deutlicher Rückzug in die Herkunftsländer erwartet. Die Grafik zeigt eindrucksvoll, dass in Emmendingen, entgegen der Entwicklung in Baden-Württemberg, noch bis ins Jahr 2027 mit einem Bevölkerungsanstieg zu rechnen ist (Hauptvariante).



© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2019

3.2 Altersstruktur

Neben der reinen Bevölkerungsentwicklung ist es jedoch auch wichtig, einen Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur zu werfen. Betrachtet man die aktuelle Altersstruktur der Einwohner von Emmendingen (Stand 2020) und die prognostizierte Entwicklung bis im Jahr 2030, so erkennt man sehr schnell, dass der Anteil der Einwohner über 65 Jahre überproportional ansteigen wird.



Die erhöhte Lebenserwartung und das dadurch steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung hat Einfluss auf ganz verschiedene Lebensbereiche der Menschen. Bedingt durch die demografische Entwicklung wünschen sich immer mehr Bürgerinnen und Bürger, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen zu können und ihr Leben auch im Alter selbstbestimmt und unabhängig zu führen.

Das Ziel der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH muss es daher sein, optimale bauliche, technische und soziale Bedingungen zu schaffen, die es ermöglichen, diesen Wunsch zu erfüllen.

II. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie der von der Stadt angemieteten Wohnungen beschäftigt.

1. Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2021 insgesamt 457 Wohnungen mit einer Fläche von insgesamt 30.239,99 m². Davon befinden sich 300 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft, 129 Wohnungen sind von der Stadt Emmendingen angemietet, 1 Wohnung ist von einem privaten Dritten angemietet und 27 verwaltete Wohnungen anderer Eigentümer.

Des Weiteren befinden sich im Bestand der Gesellschaft insgesamt 8 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 4.523,74 m² von denen 4 Einheiten von der Stadt Emmendingen angemietet sind sowie 112 Tiefgaragenstellplätze.

2. Modernisierungen

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten an den Gebäuden „Neubronnstraße 17 u. 18“, begannen im Jahr 2021 die Modernisierungsarbeiten an dem Objekt Neubronnstraße 19. Für Modernisierungsmaßnahmen wurden Baukosten für die „Neubronnstraße 19“ in Höhe von 1.501.944,84 € als Anlage im Bau gebucht. Durch Grundrissänderungen im Zuge der Modernisierung des Gebäudes „Neubronnstrasse 18“ entstanden 3 zusätzliche Wohnungen.

3. Neubautätigkeit

Die Bauvorbereitungskosten für die „Hochburger Straße 56“ betrugen 1.030.692,30 €.

4. Verkaufsmaßnahmen

Im Jahr 2021 wurden keine Wohnungen aus dem Bestand der Stadt Emmendingen verkauft.

5. Erwerbsmaßnahmen

Mit Notarvertrag vom 10.02.2021 erwarb die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH eine Eigentumswohnung in der Senioren Wohnanlage „Bürkle-Bleiche“ in der Lessingstraße in Emmendingen zum Kaufpreis von 190.000 €. Diese Eigentumswohnung wurde bis dahin, von der Städtischen Wohnbaugesellschaft im Zuge Ihrer Verwaltertätigkeit mitverwaltet. Durch den Kauf der Wohnung verringerte sich somit der Bestand an verwalteten Wohnungen.

2019 schloss die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH einen Kaufvertrag mit Bauverpflichtung mit der Firma BPD Immobilienentwicklung

GmbH. Dabei erwarb die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH das Grundstück Flst.- Nr. 760/3 von der Firma BPD. In gleichem Vertrag verpflichtet sich die Firma BPD für die Städtische Wohnbaugesellschaft ein Wohngebäude mit 15 Wohneinheiten zu errichten. Der Kaufpreis betrug insgesamt 2.781.203,-- €. Die Firma BPD hat sich verpflichtet, das Bauvorhaben 22 Monate nach Vorlage der bestandskräftigen Baugenehmigung fertig zu stellen. Die Abnahme des Objekts erfolgte im Oktober 2021. Damit ging das Objekt in das Eigentum der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH über. Die insgesamt 15 Wohnungen im Objekt wurden alle zum 01.01.2022 vermietet.

6. Bauträgertätigkeit

Die Gesellschaft war im Jahr 2021 nicht als Bauträger tätig.

7. Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2021 fand keine Baubetreuung für Dritte statt.

8. Verwaltungsbetreuung

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2021 wurden 27 Einheiten verwaltet. Die Anzahl hat sich um 1 Wohnung verringert, da die Städtische Wohnbaugesellschaft eine Wohnung von einem privaten Eigentümer erworben hat. Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsgemäßen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

Die Geschäftsführung der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden und beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres 2021 positiv.

III. Lage

1. Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresverlust von rd. T€ 119 ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages vom Vorjahr mit T€ 944 ergibt sich ein Bilanzgewinn von rund T€ 825, der auf die neue Rechnung vorzutragen ist.

Die Sollmiete ist um T€ 135 gestiegen. Dem gegenüber sind die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um 373 T€ auf 2.062 T€ im Wesentlichen aufgrund von höheren Instandhaltungskosten gestiegen.

Die Personalkosten betragen T€ 480 und sind gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 31 gestiegen.

Die Abschreibungen liegen mit T€ 657 um T€ 58 über dem Vorjahresergebnis. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen bei T€ 155 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4 vermindert. Zinserträge wurden 2021 nicht erzielt. Für die Zinsaufwendungen mussten rund T€ 42 weniger als im Vorjahr aufgewendet werden; sie betragen rund T€ 205. Positiv wirken sich die starken Zinsreduzierungen bei den ausgelaufenen Zinsfestschreibungen von bis zu 4 %. Die Steuern vom Einkommen betragen rund T€ 0,3. An Grundsteuern waren rund T€ 60 zu zahlen. Der nach der Vereinbarung vom 19.11.1985 geregelte Zuschuss zwischen der Stadt und der Wohnbaugesellschaft wurde in diesem Kalenderjahr wieder für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Altbaubereich verwendet.

Das negative Jahresergebnis in Höhe von T€ -119 wird maßgeblich durch die Instandhaltungskosten geprägt. Im Vergleich zur Planung für das Jahr 2021, bei der mit einem Jahresergebnis von rd. T€ 1 gerechnet wurde, hat sich das tatsächliche Ergebnis 2021 im Wesentlichen auf Grund der höheren Instandhaltungskosten in Höhe von rd. T€ 246 verschlechtert.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote sank auf 43,02% gegenüber 44,86% im Vorjahr. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 15 Jahre – gesichert. Die Finanzverbindlichkeiten werden sich durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der Sanierung der Neubronnstraße und des Neubaus in der Hochburger Straße in Emmendingen und weiterer Projekte in den Folgejahren erhöhen.

Investitionen

Bauträgertätigkeit fand im Kalenderjahr 2021 keine statt.

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll.

Am Abschlussstichtag bestehende Investitionsverpflichtungen

Für das Gebäude „Hochburger Straße“, welches durch die „ARGE K 16“, bestehend aus den Gesellschaftern „Trium Novem GmbH“ und „Peter Gross Hochbau GmbH & Co. KG“ für die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen errichtet wird, werden Abschlagszahlungen nach Baufortschritt fällig.

Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 420,0 (T€ 1.138,9 Vorjahr), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -2.692,9 (T€ -4.534,5 Vorjahr) und Zuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe T€ 1.640,1 von (T€ 4.737,0 Vorjahr) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 632,8 (Vorjahr Zufluss T€ 1.341,4). Der zum 31.12.2021 verbleibende Finanzierungsmittelbestand von T€ 981,0 (Vorjahr T€ 1.613,8) wird im Geschäftsjahr 2022 überwiegend für die Modernisierung des bestehenden Wohnungsbestandes verwendet. Für die 2022 anstehenden Investitionen in die Neubronnstraße 19a und b, werden Darlehen bei der L-Bank aufgenommen. Das Neubauvorhaben „Hochburger Straße 56“ soll ebenfalls zum Großteil über Kredite aus dem Landeswohnraumförderprogramm finanziert werden.

Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen.

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

3. Vermögenslage

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zum Bilanzstichtag mit T€ 31.681 oder 93,6 % der Bilanzsumme ausgewiesen. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubauten und Modernisierungskosten sowie Abschreibungen zurückzuführen.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft mit T€ 2.146 bilanziert.

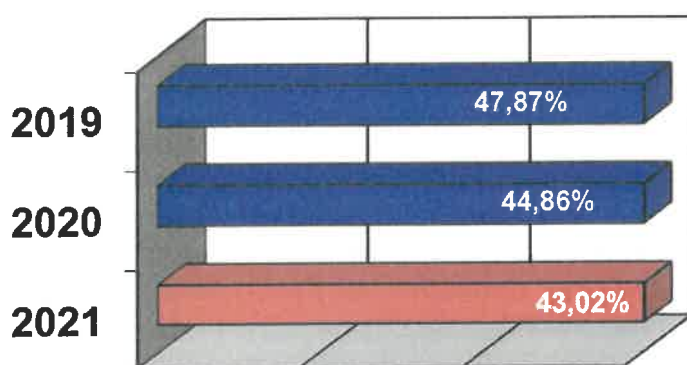
Im kurzfristigen bzw. Umlaufbereich stehen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von rund T€ 788, Vorräte mit rund T€ 8 und sonstige Vermögensgegenstände mit rund T€ 339. Diesen kurzfristigen Forderungen stehen die

noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen mit T€ 793, Verbindlichkeiten aus Vermietung mit rd. T€ 193, Verbindlichkeiten aus Liefer- und Leistungen mit T€ 92, Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Emmendingen mit T€ 11 gegenüber. Die flüssigen Kassenmittel betragen rund T€ 981. Die Kassenliquidität war jederzeit sichergestellt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital T€ 14.555.067,54 (Vorjahr T€ 14.674.) der Gesellschaft beträgt 43,02 % (Vorjahr 44,86 %) der Bilanzsumme.

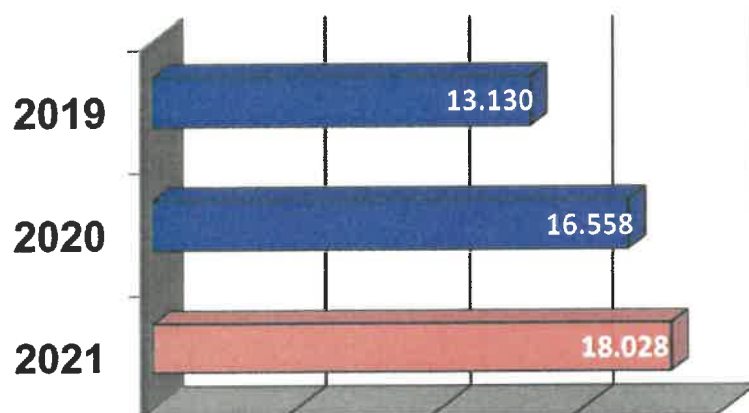
Eigenkapitalquote:



Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitut und anderen Kreditgebern in TEuro:



Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Geschäftsführung der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht, Auswirkungen der Corona-Pandemie, des Ukraine-Krieges und der Leitzinserhöhung durch die EZB

I. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

Die deutsche Wirtschaft befindet sich wieder in einem Aufschwung. Für die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Sanierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat. Gleichzeitig plant die Gesellschaft aber auch erhebliche Investitionen in Neubauvorhaben.

Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt. Im Jahr 2022 werden die Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen an der Wohnanlage Neubronnstraße mit dem letzten Bauabschnitt voraussichtlich abgeschlossen. Öffentliche Fördermittel wurden hierfür beantragt. Für die Fortführung der Sanierung der Neubronnstraße sind Investitionen in Höhe von T€ 916 veranschlagt.

Nach dem sich der Baubeginn für das Neubauvorhaben „Hochburger Straße 56“ in 2020 und 2021 auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen (Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg) verzögert hatten, sind Investitionen in Höhe von T€ 9.270 in 2022 eingeplant. Der Baubeginn soll im ersten Quartal 2022 erfolgen. Hierdurch soll der Wohnungsbestand um 45 neue Wohnungen aufgestockt werden.

Im Bereich der Gebäudeunterhaltung sind im Jahr 2022 beim Pflegeheim in der Lessingstraße 36 größere Unterhaltungsmaßnahmen geplant. Für Brandschutzmaßnahmen sind T€ 50 und für die Fassadenrenovierung T€ 110 veranschlagt.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung im Jahr 2022 ein positives Ergebnis von rund T€ 166.

Besondere Risiken innerhalb der Immobilienwirtschaft erwachsen aus zunehmender Fluktuation und Leerstand. Diese globale Betrachtungsweise verdeckt allerdings, dass sich Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nur sehr ungleich über die jeweiligen regionalen Teilmärkte verteilen. Nicht alle Marktsegmente und Regionen sind gleichermaßen durch Angebotsüberhang gekennzeichnet.

Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung kommt in seiner Broschüre über das „Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg bis 2030“ zur Erkenntnis, dass in Baden-Württemberg für den Zeitraum 2011 bis 2030 ein zu erwartender Wohnungsersatzbedarf von rund 329.200 Wohnungen entsteht. Für Emmendingen wurde ein Wohnungsersatzbedarf von 5 % bis 6 % ermittelt.

Im Bereich Wohnungsneubau wird für den Zeitraum ein Nachfragepotenzial von rund 604.000 neu zu bauenden Wohnungen in Baden-Württemberg prognostiziert. Das für den Landkreis Emmendingen ausgewiesene Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau bis 2030 beläuft sich auf 10.000 bis 15.000 neue Wohnungen.

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg hat zur Entspannung des Mietwohnungsmarkts eine Rechtsverordnung zur Einführung der Mietpreisbremse auf Landesebene erlassen. In der Folge des Erlasses einer Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB darf die Miete über Wohnraum, der in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen.

Die Voraussetzung für die Anwendung der Rechtsverordnung ist das Vorliegen einer besonderen Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen, woraus sich die Notwendigkeit der Ermittlung einer entsprechenden Gebietskulisse für das Landesgebiet ergibt.

Mit Wirkung vom 04. Juni 2020 hat die Landesregierung Baden-Württemberg eine neue Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremse) erlassen. In der Folge darf die Miete in 89 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Die 89 Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, die sogenannte „Gebietskulisse“ der Verordnung, wurden in einem aufwändigen Verfahren nach landesweit einheitlichen Kriterien gutachterlich ermittelt. Dazu hatte ein Gutachterbüro umfangreiche Daten aller 1.101 Städte und Gemeinden erhoben und anhand von fünf Indikatoren ausgewertet:

- (1) dem Wohnungsversorgungsgrad
(Verhältnis von Wohnungsnachfrage zum Wohnungsangebot),
- (2) der Wohnungsversorgung für Neubürger
(Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung),
- (3) der Mietbelastungsquote
(Verhältnis von verfügbarem Nettoeinkommen zur Bruttowarmmiete),
- (4) der Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/2013 bis 2017/2018 sowie
- (5) der Mietpreisdifferenz
(Differenz zwischen Vergleichsmieten für Bestandsmietverträge und Angebotsmieten für Neuverträge) bzw. absoluten Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten

Diese Auswertung hat zu dem Ergebnis geführt, dass in der Stadt Emmendingen ein Wohnungsversorgungsgrad von **93,5 %** besteht. Dieser Wohnungsversorgungsgrad beruht auf den vom Ministerium für Finanzen und Wirtschaft berechneten Einzelwerten von **13.198 Wohnungen** und **13.713 Haushalten**.

Bei den so herausgefilterten Städten und Gemeinden wurde in einem zweiten Schritt das folgende - flächendeckend verfügbare - ergänzende Kriterium miteinbezogen:

Vergleich der Warmmietenbelastungsquote, d.h. Anteil der Warmmiete am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen, in der Stadt/Gemeinde mit dem Landesdurchschnittswert für Baden-Württemberg von gerundet 19,6 Prozent zum 31. Dezember 2017.

Für die Berechnung der Warmmietenbelastungsquote in der Stadt Emmendingen ist das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft von folgenden Werten ausgegangen:

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft hat für die Stadt Emmendingen eine Warmmietenbelastungsquote von 21,8 Prozent festgestellt.

Diese beiden Kriterien lassen in insgesamt 89 Städten und Gemeinden des Landes (u. a. die Stadt Emmendingen) den Wohnungsmarkt als angespannt und infolgedessen diese Kommunen als Gebiete im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB ansehen. Für eine Aufnahme in die Gebietskulisse ist sowohl ein Wohnungsversorgungsgrad von unter 100 Prozent als auch eine über dem Landesdurchschnitt von 19,6 Prozent liegende Warmmietenbelastungsquote erforderlich.

Auch wenn wir mit unseren vergleichsweise komfortablen Standortbedingungen eine gute Ausgangssituation für die Zukunft haben, wird die Marktentwicklung zur Folge haben, dass neben der klassischen Modernisierung von Wohnungen zunehmend auch über den Verkauf, das Abwohnen sowie Rückbau / Abriss von nicht mehr marktfähigen Wohnungen mit wirtschaftlich nicht mehr vertretbarem Sanierungsaufwand nachgedacht werden muss.

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2022 und 2023 stehen wir aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklung der Nachfrage am Immobilienmarkt positiv gegenüber. Die Prognosen, die sich auf die Entwicklung der Gesellschaft für die nächsten Jahre beziehen, stellen unsere Einschätzung der wahrscheinlichsten künftigen Entwicklung auf Basis der uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts zur Verfügung stehenden Informationen dar. Da Prognosen mit Unsicherheiten behaftet sind bzw. sich durch Veränderungen der zugrunde gelegten Annahmen als unzutreffend erweisen können, weisen wir darauf hin, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Plandaten abweichen können.

Aufgrund der gesetzgeberischen Initiativen im Bereich der Energieeinsparung sowie des demografischen Wandels muss in den nächsten Jahren – wie schon bisher – erheblich in den Bestand investiert werden.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken).

Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt in der Regel 10 Jahre. Die Gesellschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung mit grundsätzlich 10-jähriger Zinsbindung aus. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht.

Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Soweit möglich, werden fällige Darlehen zurückbezahlt. Bei einer absehbaren Erhöhung der Zinssätze ist eine mittelfristige Absicherung vorgesehen.

Die Zusammenarbeit mit einer Vielzahl von regionalen bzw. in Baden-Württemberg ansässigen Banken sowie eine aktive Finanzkommunikation gewährleistet dem Unternehmen eine gewisse Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung gegen finanzielle Risiken jeder Art; es wird eine konservative Risikopolitik verfolgt.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die Absicherung des Liquiditätsbedarfes und die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit erfolgt planmäßig. Aktuelle Änderungen werden laufend berücksichtigt.

Für 2022 beträgt der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen rund T€ 589. Hinzukommen T€ 80 für energetische Maßnahmen in Wohnungen und Gebäuden.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlings beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

II. Chancen-/ Risikobericht

Der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen ist in Emmendingen hoch. Angesichts des Wohnraummangels und der hohen Mieten sind einkommensschwache Haushalte in Emmendingen oft auf geförderte Wohnungen und die Hilfe der Stadt bzw. der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH angewiesen. Aber auch immer mehr Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern, haben Probleme, sich ausreichend und angemessen mit Wohnraum am freien Wohnungsmarkt zu versorgen.

Die Wohnbau GmbH investiert in den letzten Jahren wieder verstärkt in den Bau von Sozialmietwohnungen, den Mietwohnungsbau für die Mittelschicht, um junge Familien in der Stadt zu halten. Dennoch steht der anhaltend hohen Nachfrage im mittleren und unteren Preissegment ein rückläufiges Angebot preisgünstiger Wohnungen gegenüber, da Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Ein Indikator dafür, dass insbesondere günstige Wohnungen fehlen, ist die Vormerkdatei der Wohnbau GmbH für Wohnungssuchende. Das sich in diesem Bereich in den letzten Jahren wenige private Investoren engagiert haben, bietet insbesondere für soziale Wohnbauunternehmen auch in Zukunft eine große Chance.

Zur Risikofrüherkennung werden wohnungswirtschaftliche Kennzahlen regelmäßig geprüft und bewertet. Ein Risikofrühwarnsystem ist eingerichtet, wohnungswirtschaftliche Kennzahlen werden regelmäßig geprüft und bewertet. Speziell durch das Frühwarnsystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. externen erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche Werte enthält.

Bestandsgefährdende Risiken

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das geplante Jahresergebnis wird voraussichtlich übertroffen werden, wenn das Instandhaltungsbudget insbesondere bzgl. der Neubronnstraße eingehalten werden kann.

Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt. Im Jahr 2022 wird mit Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel

und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die in der Vergangenheit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können. Auf Grund

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, will die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum u. a. durch Neubauten bereitstellen. Die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit der Wohnungen der Gesellschaft zu angemessenen Mietpreisen wird auch weiterhin vorrangiges Ziel der Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH sein.

Dieses Ziel verfolgen wir nachhaltig durch die Sanierung des Wohnungsbestandes mit folgenden Prämissen:

- senken des Energieverbrauchs und schonen der Ressourcen,
- Reduzierung des CO₂ Ausstoßes und schonen der Umwelt,
- Senken der Nebenkosten für unsere Mieter,
- Steigern der optischen und baulichen Qualität unserer Wohnanlagen.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite betreffen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Verteilung der liquiden Mittel auf verschiedene Banken und Sparkassen werden die einzelnen Sicherungssysteme voll genutzt.

Die originären Finanzinstrumente auf der Passivseite sind langfristige Darlehen für Objektfinanzierungen sowie kurzfristige Verbindlichkeiten. Aufgrund des geringen Gesamtvolumens, der Streuung der Fälligkeiten sowie der Zinsfestschreibungen ist der Umfang von Liquiditätsrisiken sowie Zinsänderungsrisiken unbedeutend. Um einem möglichen Zinsanstieg entgegenzuwirken, werden nunmehr langfristige Darlehen aufgenommen, um die Wirtschaftlichkeit der Neubaumaßnahmen aktiv zu steuern.

III. Auswirkungen der Corona-Pandemie

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Durch die entwickelten Impfstoffe zeichnet sich ab, dass Auswirkungen der Pandemie im Jahr 2021 abgeschwächt werden können. Bis Mitte des Jahres soll allen Bürgern ein Impfangebot unterbreitet werden. Daher geht man von einer Erholung der gesamtwirt-

schaftlichen Lage im Jahr 2021 aus. Immer wieder auftretende Virusvarianten machen es jedoch schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch auch weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

IV. Auswirkungen des Ukrainekrieges

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft/Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

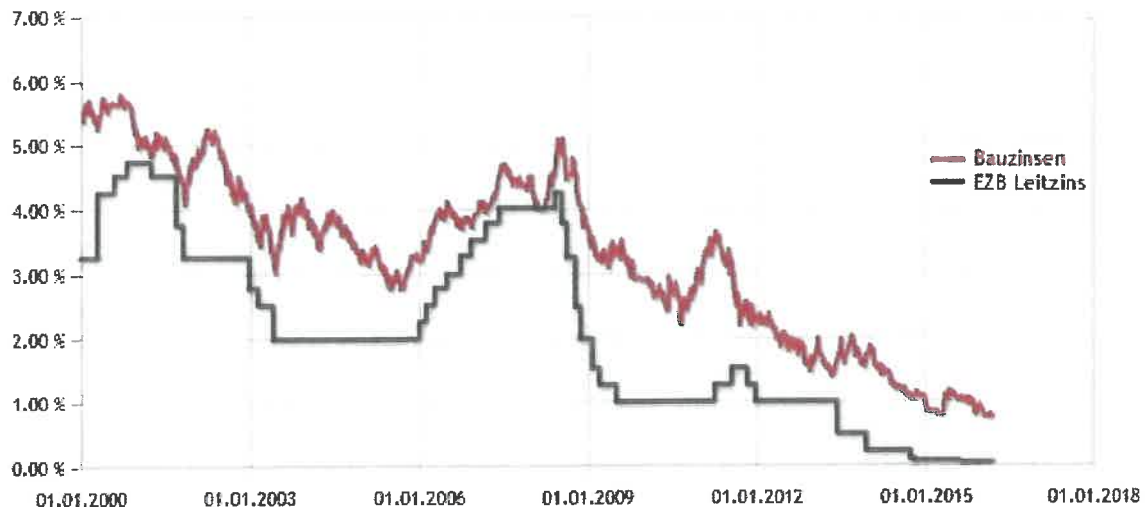
Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen ihre Klimastrategie weiter überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau und weiter steigenden Kosten kommen.

V. Auswirkungen Leitzinserhöhung durch die EZB

Im Juni kündigte die Europäische Zentralbank an, dass sie im Juli eine Zinswende einleiten und ihre Leitzinsen um 0,25 % erhöhen will. Der Leitzins beeinflusst die Bauzinsen nicht direkt, im Gegenteil: Meist eilen die Bauzinsen ihm sogar in der

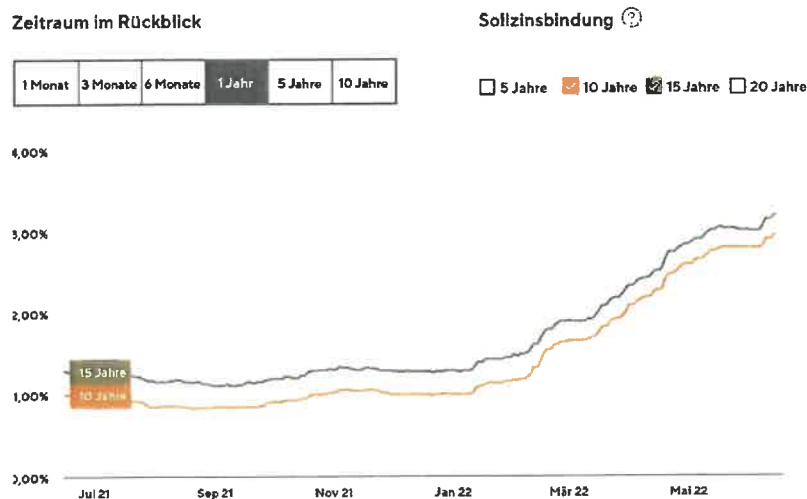
Entwicklung voraus. Legt man einmal die Bauzinsenkurve mit der Leitzinskurve auf eine gemeinsame Zeitachse, dann lässt sich gut erkennen: In ihrer Grundtendenz entwickeln sich der Leitzins und die Baufinanzierungszinsen zwar ähnlich, aber die Baufinanzierungszinsen eilen voraus:



Quelle: drklein.de

Die beiden Linien zeigen es: Wenn eine Kettenreaktion zwischen Leitzins und Baufinanzierungszinsen zustande kommt, dann setzt sie sich bereits zum Zeitpunkt der Vorankündigung der EZB in Bewegung, und nicht erst, wenn die Änderung eintritt. Diese Entwicklung ist schon jetzt am Markt spürbar. Immobilienkredite haben sich im Mai 2022 weiter verteuert, wenn auch nicht mehr so schnell wie in den vergangenen Monaten. Aktuell findet eher eine Seitwärtsbewegung bei den Bauzinsen statt.

Seit Jahresbeginn bis Anfang Juni legten die Zinsen für zehnjährige Immobilienkredite von circa 1 % Prozent auf rund 2,8 % zu. Dadurch müssen Immobilienkäufer monatlich nun deutlich mehr Geld für ihre Darlehensraten aufbringen. Grund dafür ist laut Experten die seit Monaten anhaltende Rekordinflation, ausgelöst durch die Coronapandemie und den Ukraine-Krieg.

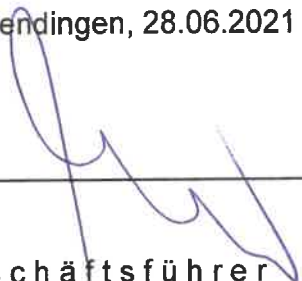


Quelle: www.interhyp.de

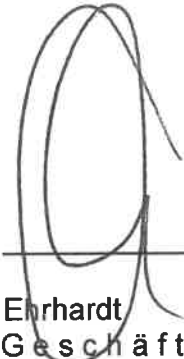
Expertinnen und Experten gehen derzeit davon aus, dass die Zinsen bis Jahresende weiter steigen werden. Die Mehrheit erwartet Konditionen zwischen 3 und 3,5 %.

Dies Entwicklung könnte auch der Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH in Zukunft die Finanzierung neuer Bauprojekte und damit die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum deutlich erschweren.

Emmendingen, 28.06.2021



Kopp
Geschäftsführer



Ehrhardt
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH, Emmendingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH, Emmendingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH, Emmendingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

- 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, 26. August 2022

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

Bauer
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

zur

Bilanz und GuV

A. Inventarliste Bilanz

B. Inventarliste GuV

Inventarliste zur Jahresbilanz 2021
der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH

OZ	Text	Kto.Nr.	€	Vorjahr €
AKTIVA				
A	ANLAGEVERMÖGEN			
I	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	EDV-Software	09101	9.109,50	9.109,50
				5.473,33
II	S a c h a n l a g e n			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten			
a)	Grundstückskosten			
	Neustr. 45	00011	12.118,58	12.118,58
	Sägeweg	00012	455.944,46	455.944,46
	Milchhofstraße	00013	584.273,33	584.273,33
	Seniorenwohnanlage Bürkle-Bl.(eig.Whg)	00014	338.545,56	338.545,56
	Wiesenstr. 72/1	00015	205.231,64	205.231,64
	Wiesenstr. 72/2	00016	129.953,92	129.953,92
	Kaiserstuhlstr. 3/1	00017	329.893,60	329.893,60
	Pflegeheim	00018	303.202,82	303.202,82
	Neubronnstr. 12 - 19	00022	1.312.601,43	1.640.751,43
	Rheinstr.	00023	137.967,69	137.967,69
	Jägeracker 23 - 23/1	00025	619.341,54	619.341,54
	Jahnstraße 1	00026	325.875,00	0,00
			4.754.949,57	4.757.224,57
b.)	Gebäudekosten			
	Neustr. 45	00101	318.682,94	338.706,65
	Sägeweg	00102	771.845,11	812.467,89
	Milchhofstraße	00103	896.283,31	973.484,84
	Seniorenwohnanlage Bürkle-Bl.(eig.Whg)	00104	2.082.977,53	1.971.123,56
	Wiesenstr. 72/1	00105	581.263,36	604.934,95
	Wiesenstr. 72/2	00106	490.065,00	509.998,99
	Kaiserstuhlstr. 3/1	00107	1.549.130,41	1.610.301,19
	Pflegeheim	00108	1.444.858,18	1.488.355,25
	Neubronnstr. 12a + 12b	00112	1.386.204,40	1.415.855,83
	Neubronnstr. 15a + 15b	00113	1.348.572,40	1.378.430,09
	Neubronnstr. 17a + 17 b	00114	1.563.268,30	1.717.530,15
	Neubronnstr. 18a + 18b	00115	1.643.744,62	1.802.623,61
	Rheinstr. 55	00117	2.058.650,15	2.101.990,15
	Jägeracker 23 - 23/1	00118	2.510.024,56	2.562.867,18
	Jahnstraße 1	00119	2.289.695,42	0,00
			20.935.265,69	19.288.670,33
	Summe Grundstücke mit Wohnbauten		25.690.215,26	24.045.894,90
2.	Grundstücke ohne Bauten			
	Hochburgerstr. 56	00024	1.079.432,68	1.079.310,18
	Hauptstr. 7	00026	815.301,73	815.301,73
	Summe Grundstücke ohne Bauten		1.894.734,41	1.894.611,91

OZ	Text	Kto.Nr.	€	Vorjahr €
	3. Bauten auf fremden Grundstücken			
	Romaneistr. 7	03111	2.983,37	3.196,48
	Steinstr. 6	03112	45.545,09	48.391,66
	Schlosserstr. 19	03113	21.261,27	22.380,29
	Schlosserstr. 21	03114	21.526,69	22.659,68
	Roethestr. 9	03115	21.697,43	22.777,80
	Becherer Str. 9	03116	30.164,97	31.463,68
	Becherer Str. 15	03117	40.127,88	41.805,70
	Verschiedene Ausbauprojekte	03118	99.098,53	102.664,13
	Umstellung von Misch- auf Trennsystem	03119	659,22	680,71
	Marchstr. 2	03120	229.807,33	235.859,82
			512.871,78	531.879,95
	4. Technische Anlagen und Maschinen			
	PV-Anlage Milchhofstraße		90.804,18	101.071,87
	PV-Anlage Wiesenstraße		64.414,35	70.358,47
			155.218,53	171.430,34
	5. Betriebs- u. Geschäftsausstattung			
	Betriebsausstattung	05101	6.597,56	4.918,44
	Büro- und Geschäftsausstattung	05102	16.904,46	12.666,58
	sonst. Wirtschaftsgüter	05120	550,00	850,00
	GWG Sammelkonto 2017	05417	0,00	44,44
	GWG Sammelkonto 2018	05418	2.082,69	4.165,43
	GWG Sammelkonto 2019	05419	1.243,03	1.864,56
	GWG Sammelkonto 2020	05420	1.792,01	2.389,34
	GWG Sammelkonto 2021	05421	8.369,14	0,00
			37.538,89	26.898,79
	6. Anlage im Bau			
	Neubronnstr. 19 a + 19 b	06121	1.501.944,84	0,00
	Heiztechnik Neubronnstr. 12 - 19	06124	743.906,21	733.481,15
	Jahnstr. 1	06126	0,00	1.675.046,87
			2.245.851,05	2.408.528,02
	7. Bauvorbereitungskosten			
	Neubronnstr. 19 a + 19 b	07022	0,00	148.032,52
	Hochburgerstr. 56	07023	1.030.692,30	678.552,50
	Hauptstr. 7	07025	110.216,85	110.216,85
	Markgrafenstr. 9 + 11	07027	3.597,62	0,00
			1.144.506,77	936.801,87
	Sachanlagen insgesamt		31.680.936,69	30.016.045,78
III	F i n a n z a n l a g e n			
	BGV	08901	250,00	250,00
	Sparda Bank Nürnberg eG	08902	52,00	52,00
			302,00	302,00
	Anlagevermögen insgesamt		31.690.348,19	30.021.821,11

OZ	Text	Kto.Nr.	€		Vorjahr €
B	UMLAUFVERMÖGEN				
I	Andere Vorräte				
1.	Unfertige Leistungen				
	noch nicht abgerechnete Betriebskosten	15000	787.806,07		733.696,43
2.	Andere Vorräte	17001	7.930,64		4.781,00
	Summe z. Verk.best. Grundst. u.a. Vorräte			795.736,71	738.477,43
II	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung				
	rückständige Mieten	20001	8.748,38	8.748,38	11.322,42
2.	Forderungen aus Lieferungen und Leist.				
	Forderungen aus Lieferung	23000	0,00		898,97
	Forderungen aus Liefer./Leistungen	23001	22.236,43		51.903,45
				22.236,43	52.802,42
3.	Forderungen geg. Gesellschafter	24201	0,00	0,00	8.457,40
4.	sonstige Vermögensgegenstände				
	Forderung Instandhaltungsrücklage SenWo	23010	131.904,93		176.732,44
	Steuerforderungen	25301	205.807,83		87.505,83
	Vorsteuer	25310	0,00		472,31
	Finanzamt	25391	933,85		0,00
				338.646,61	264.710,58
	Summe Forderungen und sonst. Verm.			369.631,42	337.292,82
III	Flüssige Mittel u. Bausparguthaben				
	Barkasse	27110	1.121,35		1.473,64
	Sparkasse Konto 20038382	27410	582.488,84		147.653,27
	Volksbank Konto 730300	27420	301.459,00		247.874,40
	Landesbank B.-W. Konto 7441021029	27430	95.901,86		1.216.787,55
				980.971,05	1.613.788,86
	Umlaufvermögen insgesamt			2.146.339,18	2.689.559,11
SUMME AKTIVA			33.836.687,37		32.711.380,22

OZ	Text	Kto.Nr.	€	Vorjahr €
PASSIVA				
A	EIGENKAPITAL			
I	Stammkapital	30000	11.901.000,00	11.901.000,00
II	Kapitalrücklage			
	-Grundst.zuschuss Seniorenwohnanlage	32010	766.554,35	766.554,35
	-Grundst.zuschuss Wiesenstrasse	32020	309.842,88	309.842,88
	-Kapitalzuschuss 1993 (Milchhofstr.)	32030	139.850,85	139.850,85
	-Kapitalzuschuss Sanierungen	32040	366.752,40	366.752,40
	-Kapitalzuschuss Neustr. 7	32050	112.930,00	112.930,00
			1.695.930,48	1.695.930,48
III	Gewinnrücklage			
	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	33200	132.788,63	132.788,63
	davon aus Bilanzgewinn Geschäftsjahr		0,00	8.837,63
	eingestellt			
			132.788,63	132.788,63
IV	Gewinn-/Verlustvortrag	34000	944.200,92	864.662,26
V	Jahresfehlbetrag/-überschuss	34100	-118.852,49	79.538,66
	Eigenkapital insgesamt		14.555.067,54	14.673.920,03
B	RÜCKSTELLUNGEN			
1	Steuerrückstellungen			
	Körperschaftsteuer	37000	0,00	5.472,61
	Solidaritätszuschlag	37010	0,00	291,98
	Gewerbsteuer	37100	0,00	2.746,00
			0,00	8.510,59
2	Rückstellungen für Bauinstandhaltung	38000	99.614,00	99.614,00
3	Sonstige Rückstellungen			
	Abschluss und Prüfungskosten	39600	19.000,00	19.000,00
	für nicht genommenen Urlaub	39701	17.617,67	23.521,21
			36.617,67	42.521,21
	Rückstellungen insgesamt		136.231,67	150.645,80
C	VERBINDLICHKEITEN			
1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
	L-Bank Kto. 9100021089 (SenWo)	41005	399.885,74	421.225,22
	L-Bank Kto. 91400037821 (Wiesenstr. 72/1)	41006	805.988,40	832.610,18
	L-Bank Kto. 9100037825 (Wiesenstr. 72/2)	41007	601.560,70	622.614,16
	L-Bank Kto. 9100033590 (Kaiserstuhlstr.)	41008	921.822,10	971.469,48
	DZ-Hyp. Kto. 3008247000 (Kaiserstuhlstr.)	41010	135.175,67	171.097,34
	LBBW Kto. 6320320347 (Sanierung u. Mod.)	41013	169.500,19	200.368,73
	Münchener Hypothekenbank(Sägeweg)	41015	0,00	1.198.103,76
	LBBW Kto. 607035811 (Milchhofstr.)	41016	1.600.825,22	1.698.241,90
	Sparkasse 6000644532 (Pflegeheim)	41018	1.874.156,73	1.962.143,35
	Volksbank Konto 3400671000	41020	83.449,40	106.805,44
	Volksbank Konto 3400671027 (SenWo)	41021	251.208,48	280.484,53
	KFW-über L-Bank Kto. 9100345653	41022	584.324,36	612.411,62
	L-Bank Kto. 226802321.2 (Neubronnstr. 15a+)	41023	521.021,25	542.757,88

OZ	Text	Kto.Nr.	€		Vorjahr €
	KFW-über L-Bank Kto. 9100332652	41024	655.968,46		686.462,22
	L-Bank Kto 9100356240	41025	641.452,45		665.702,83
	KFW über LBBW Kto. 6318197939	41026	1.133.104,92		1.170.311,68
	Sparda Bank Nmürnberg	41027	1.155.105,25		0,00
	KFW-über L-Bank 9100415280	41028	1.428.000,00		1.607.739,57
	L-Bank Ergänzung zu 41028 9100415281	41029	1.553.989,04		1.603.891,01
	L-Bank 9100421073	41030	1.976.900,00		889.605,00
	L-Bank 9100438080	41034	1.225.000,00		0,00
	Zinsabgrenzung	41900	40.911,40		33.631,83
	Anteil gegenüber anderen Kreditgebern		-335,38		-351,55
				17.759.014,38	16.277.326,18
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	41011	268.302,79		281.241,70
	Zinsabgrenzung	41900	335,38		351,55
				268.638,17	281.593,25
3	Erhaltene Anzahlungen				
	Vorauszahlungen auf Betriebskosten	43100	793.321,61	793.321,61	726.466,99
4	Verb. Aus Vermietung				
	Verb. Aus Vermietung	44000	1.346,57		1.178,24
	Verb. Aus Mietkautionen	44020	191.726,19		147.771,18
				193.072,76	148.949,42
5	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
	Bau- u. Instandhaltungsleistungen	44200	38.486,41		284.534,00
	Lieferungen u. Leistungen	44210	21.483,54		21.054,02
	aus Betriebskosten	44230	31.756,91		47.431,90
				91.726,86	353.019,92
6	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	46201	11.350,28		16.496,07
	Vbl. aus Verwaltungsbetreuung	46202	0,00		48.833,60
				11.350,28	65.329,67
7	Sonstige Verbindlichkeiten				
	aus Körperschaftsteuer	47020	0,00		9.030,80
	aus Steuern	47090	0,00		0,00
				0,00	9.030,80
	Summe Verbindlichkeiten			19.117.124,06	17.861.716,23
D	Rechnungsabgrenzungsposten	49000	28.264,10	28.264,10	25.098,16
SUMME PASSIVA			33.836.687,37		32.711.380,22

**Inventarliste zur Gewinn- und Verlustrechnung 2021
der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH**

OZ	Text	Kto. Nr.	Ansatz	Ergebnis	Vorjahr
				€	€
1. Umsatzerlöse					
a	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	60010	2.393.000	2.394.818,54	2.259.515,88
	Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung der Garagen und Stellplätze	60011	88.500	88.723,00	75.537,00
	Erlöse aus Mietnebenkosten	60100		-624.510,95	-567.328,29
	Erlöse aus Nebenkostenabrechnung	60110	780.000	742.119,09	674.125,06
	Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung	60120		722.400,44	672.115,80
	Erlöse aus Pauschalen	60200	8.000	8.630,00	7.146,00
	Hausgeld SenWo	60300	0	6.202,39	
	Miete Cafe Plausch	60501	3.000	3.000,00	3.000,00
	Erlöse Hans-Peter-Schlatterer-Saal	60601	7.200	7.200,00	7.200,00
	- Erlösschmälerung Wohnungen	60910	-20.000	-23.167,00	-19.122,00
	- Erlösschmälerung Stellpl./Garagen	60911	-3.000	-10.187,00	-4.648,00
	- Erlösschmälerung Pauschalen	60912	-15.000	-8.492,66	-9.786,27
			3.241.700		3.097.755,18
b	Umsatzerlöse aus Verwaltungsbetreuung	62101	8.200	8.055,91	7.250,32
	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (WEG Senwo)	62102	8.400	6.848,74	7.058,86
			16.600		14.309,18
c	Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen				
	Hausmeister SenWo	63102	170.000	17.286,60	18.776,01
	Erträge aus Stromlieferung	63300	35.000	36.596,22	36.710,96
			205.000		55.486,97
2. Erhöhung des Bestandes an z. Verkauf bestimmten Grundstücken, sowie unfertigen Leistungen					
	unfertige Leistungen	64600	0	54.109,64	69.277,64
3. sonstige aktivierte Eigenleistungen		65000	38.000	15.805,84	16.246,09
4. sonstige betriebliche Erträge					
	Sonstige betriebliche Erträge	66000	0	1.399,57	746,45
	Erträge früherer Jahre	66600	0	0,05	13.457,35
	Kostenersätze Versicherungsschäden	66610	5.000	10.791,35	9.672,54
	Kostenersätze durch Dritte	66620	0	10.845,10	14.176,28
	Erstattungen Krankenkasse	66630	0	5.778,30	1.112,21
	Zuschüsse der Gesellschafter	66900	27.100	27.071,48	27.881,06
			32.100		67.045,89
5. Aufwend. f. bezogene Lieferungen und Leistungen					
a	<u>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</u>				
	Wasser/Abwasser	80000	142.000	144.474,36	149.670,82
	Niederschlagswasser	80005	5.200	5.180,30	5.193,52
	Heizung/Warmwasser	80020	155.000	176.790,47	154.309,49
	Heizkosten Wohnungen	80021	1.500	987,52	728,78
	Kosten Heizung nicht umlegbar	80029	21.800	29.380,51	14.181,77
	Aufzugsanlage	80040	18.000	21.844,54	20.601,54
	Müllabfuhr/Straßenreinigung	80060	97.000	103.371,80	105.472,75
	Müllabfuhr Wohnungen	80061	17.000	16.901,75	17.200,65
	Ungezieferbekämpfung	80080	1.500	3.341,68	1.354,53
	Gartenpflege	80090	2.000	591,38	1.415,59
	Beleuchtung	80110	17.000	14.692,09	13.261,60
	Kosten Wohnungsstrom	80111	1.500	267,36	689,84
	Schornsteinreinigung	80120	3.000	3.522,46	1.942,49
	Sach- u. Haftpflichtversicherung	80130	87.000	87.267,39	83.589,32
	Hausmeisterkosten	80140	90.000	88.613,68	69.437,49
	Gemeinschaftsantennenanlage	80150	12.500	12.344,25	12.183,22

OZ	Text	Kto. Nr.	Ansatz	Ergebnis	Vorjahr
			€		€
	Abgaswegeprüfung	80200	5.500	4.912,31	4.925,68
	Wartung Gasgeräte	80210	8.000	9.301,71	7.770,41
	sonstige Wartung	80220	32.000	37.225,15	27.765,07
	sonstige Betriebskosten	80230	1.000	950,88	514,84
	Bek/Hausgeld SenWo	80240	105.200	109.195,69	102.474,76
	Betriebskosten Hans-Peter-Schlatterer-Saal	80250	14.100	12.388,50	11.364,35
	Betriebskosten angemieteter Wohnraum	80251	1.800	1.440,00	1.390,00
	Betriebskosten PV-Anlage	80310	2.500	105,88	105,29
	<u>Instandhaltungskosten</u>				
	Wohnungen	80501	162.000	171.201,33	203.865,10
	Gebäude	80502	457.000	579.183,57	500.220,10
	PV-Anlage	80540	0	0,00	2.000,00
	Sanierungsmaßnahmen	80601	150.000	203.822,81	62.562,21
	energetische Sanierung Wohnungen	80603	100.000	126.974,46	40.929,69
	energetische Sanierung Gebäude	80604	20.000	51.219,10	30.834,25
	Kosten für Anpachtung Wohnungen	80901	13.200	13.200,00	13.200,00
	Kosten der Anpachtung bei der Stadt	80905	27.100	27.071,48	27.881,06
	Kosten f.Miet- und Räumungsklagen	80910	3.000	4.452,41	508,24
			1.774.400		2.062.216,82
6. Personalaufwand					
a	Löhne u. Gehälter	83000	348.800	299.471,93	288.468,89
	+ Arbeitnehmeranteil Sozialversicherung			41.044,97	35.030,23
	Entgeltumwandlung "Jobrad"	83001	0	198,80	0,00
	Entschädigung Geschäftsführer	83010	26.000	26.672,44	25.915,70
					367.388,14
b	Soziale Abgaben	83100	76.500	123.162,53	107.248,27
	- Arbeitnehmeranteil Sozialversicherung			-41.044,97	-35.030,23
	Altersversorgung	83200	34.200	29.880,34	26.926,13
	Unterstützungen	83300	100	8,00	8,00
	Berufsgenossenschaft	83310	1.500	1.037,37	893,05
					113.043,27
	Personalaufwand gesamt		487.100		100.045,22
					480.431,41
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen					
	AFA Mietwohnungen	84001	0	604.006,45	549.977,47
	AFA Bauten auf fremden Grundstücken	84030	0	19.008,17	19.008,17
	AFA technische Anlagen und Maschinen	84040	0	16.211,81	16.211,81
	AFA Betriebsausstattung	84051	0	696,43	527,60
	AFA Geschäftsausstattung	84052	0	16.726,24	8.303,16
	AFA Bauvorbereitungskosten	84070		0,00	17.553,43
			647.900		656.649,10
					611.581,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	85001	44.500	12.230,13	32.484,61
	Bürobedarf / Fernmeldegebühren	85002	4.000	6.815,61	3.092,51
	Bew. a. gesch. Anlass	85003	2.500	2.251,45	59,25
	Fahrt- und Reisekosten	85004	4.000	4.406,18	4.034,75
	Aus- und Fortbildung	85005	7.000	5.682,45	6.360,40
	Aufwendungen für die EDV	85006	12.000	14.253,51	16.443,90
	Prüfungsaufwendungen	85007	19.000	20.015,19	22.250,32
	Beiträge an Verbände	85008	3.900	4.178,78	4.842,07
	Aufw. für Versicherungen	85009	500	466,79	521,77
	Raumkosten Büro	85020	0	30.611,49	0,00
	Aufwendungen für Aufsichtsrat	85070	1.000	766,80	613,44
	Veröffentlichungen	85080	100	42,60	42,60
	Beratungskosten	85082	13.000	4.919,46	12.932,09

OZ	Text	Kto. Nr.	Ansatz	Ergebnis	Vorjahr
			€		€
	Freiwillige soz. Aufwendungen	85100	200	258,55	45,00
	Eigenschaden- u. Betriebshaftpflichtversicherung	85110	17.100	17.947,82	16.931,10
	Abschreibungen auf Mietforderungen	85500	0	4.965,00	0,00
	Verwaltungskostenbeitrag	85910	20.000	22.097,70	23.122,38
	Aufw. F. Eigentumswohnung	85940	0	315,07	0,00
	abziehbare Vorsteuer	85950	0	-1.177,28	-1.436,22
	Aufwendungen für Leerwohnungen SenWo	85990	500	0,00	0,00
	Außerordentliche Aufwendungen	88500	4.300	4.202,76	4.202,76
			153.600		155.250,06
					146.542,73
9.	Erträge aus Finanzanlagen	67100	0	0,39	0,39
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
	Zinsen gegenüber Kreditinstituten	87200	223.000	199.033,06	241.211,07
	Aval-Zins	87210	6.000	5.997,30	6.278,86
			229.000		205.030,36
					247.489,93
11.	Steuern vom Einkommen und Ertrag				
	Zahlungen für das lfd. Jahr				
	Solidaritätszuschlag	89001	11	0,00	964,00
	Körperschaftssteuer	89010	195	0,00	17.530,06
	Gewerbeertragsteuer	89030	0	0,00	9.690,00
	Steuern für frühere Jahre	89090	0	343,58	-1.314,00
			206		343,58
					26.870,06
12.	Ergebnis nach Steuern			-58.596,29	148.632,49
13.	Sonstige Steuern				
	Grundsteuer	89100	60.000	59.992,20	59.992,20
	Kraftfahrzeugsteuer	89110	200	264,00	264,00
			60.200		60.256,20
					60.256,20
14.	Jahresfehlbetrag/ -überschuss		594	-118.852,49	88.376,29
15.	Gewinnvortrag			944.200,92	864.662,26
16.	Zuführung ges. vertr. Rücklage			0,00	-8.837,63
17.	Bilanzgewinn			825.348,43	944.200,92



Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH
Rathaus, Landvogtei 10
79312 Emmendingen

Telefon 07641 / 452 - 8300
Telefax 07641 / 452 - 8309
eMail wohnbau@wohnbau-emmendingen.de