



Städtische
Wohnbau-
gesellschaft
Kehl mbH



f o r t s c h r i t t l i c h · k o m p e t e n t · s o z i a l

Geschäfts-
bericht
2 0 2 3

Inhalt

Seite

	Übersicht – Auf einen Blick	2
I.	Informationen des Unternehmens und Kennzahlen	3 - 12
II.	Lagebericht	13- 23
III.	Bericht des Aufsichtsrates	24
IV.	Jahresabschluss 2023	25
	1. Bilanz	26 - 27
	2. Gewinn- und Verlustrechnung	28
	3. Anhang	29 - 37
V.	Bestätigungsvermerk	38 - 41

Übersicht - Auf einen Blick

	31.12.2023	31.12.2022
Zahlen und Daten in Tausend Euro		
Jahresüberschuss	405	347
Bilanzsumme	59.603	57.457
Anlagevermögen	55.662	53.441
Umlaufvermögen	3.940	4.015
Gezeichnetes Kapital	9.652	9.652
Rücklagen	7.030	6.675
Eigenkapital gesamt	17.045	16.639
Umsatzerlöse in Tausend Euro		
- aus Hausbewirtschaftung	7.734	7.574
- aus Betreuungstätigkeit	64	61
- aus anderen Lieferungen u. Leistungen	32	31
Wohnungs- und Gewerbebestand insgesamt		
Mietwohneinheiten	934	982
Gewerbliche Einheiten	137	138
Garagen/Tiefgaragenstellplätze	187	198
Stellplätze	402	402
bewirtschaftete Gesamtfläche	94.117 m ²	96.618 m ²
Zugehörigkeit unseres Unternehmens zu Fachverbänden und wohnungswirtschaftlichen Institutionen		
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.		Stuttgart
Vereinigung baden-württembergischer Kommunaler Wohnungsunternehmen (KOWO)		Heidelberg
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (Deswos)		Berlin
Industrie und Handelskammer Südlicher Oberrhein (IHK)		Freiburg

I. Informationen des Unternehmens und Kennzahlen

Investitionen

a) Modernisierungen

Folgende Baumaßnahmen wurden im Jahre 2023 begonnen, fortgeführt oder beendet (vgl. Anlagenachweis Seiten 35 und 36):

WE	Objekt	€	€
	001 Allmendzeilstr. 24	37.230,03	
	002 Allensteiner Str. 14	37.997,42	
	019 Fabrikstr. 14	51.943,56	
	033 Am Mittelplatz 4,7/Schutterstr. 73	66.685,92	
	043 Hauptstr. 155	58.115,59	
	079 Kanzmattstr. 8	13.121,80	
	082 Kanzmattstr. 15	50.554,81	
	302 Beethovenstr. 3/5	1.409.622,23	
	303 Beethovenstr. 8	71.954,81	
	305 Beethovenstr. 12	119.443,78	
	306 Beethovenstr. 16	18.351,12	
	307 Beethovenstr. 18	62.079,60	
	310 Maurice-Ravel-Str. 10	82.401,97	
	316 Richard-Wagner-Str. 9	69.855,02	
	318 Richard-Wagner-Str. 11	79.491,68	
	324 Richard-Wagner-Str. 21b	<u>74.164,28</u>	2.303.013,62

b) Neubauten und Erwerbe

	245 Am Wasserturm (Ihringheimer Str.)	9.726,76	
	246 Vogesenallee 37	1.961.241,66	
	340 Maurice-Ravel-Str. (Außenanlagen)	<u>83.200,99</u>	2.054.169,41

c) Betriebs- und Geschäftsausstattung

21.438,93

Summe der Investitionen Anlagevermögen 2023

4.378.621,96

Laufende Gebäudeunterhaltung/Instandhaltung

a) Kernstadt

Für die Wohngebäude im Altbestand wurden im Jahre 2023 nachfolgende Instandhaltungskosten aufgewendet:

WE	Objekt	€
001	Allmendzeilstr. 24 – 30	15.071,86
002	Allensteiner Str. 14	10.421,95
004	Am Schutterrain 29 / 30	17.355,55
007	Bankstr. 5	2.947,47
009	Berliner Str. 8 – 18	47.256,36
011	Ehrmannstr. 16	5.397,90
018	Fabrikstr. 12	1.570,44
019	Fabrikstr. 14	19.948,10
030	Friedhofstr. 96 – 102	20.453,50
031	Friedhofstr. 104	1.641,06
032	Friedhofstr. 106 – 110	39.102,36
033	Am Mittelplatz 1 – 11/Friedhof 111/113 Schutterstr. 69 – 73	31.670,82
038	Großherzog – Friedrich - Str. 18	1.990,54
043	Hauptstr. 153 – 157 /Allmendzeil 2	23.194,14
053	Hauptstr. 246	117,61
054	Hauptstr. 248 – 252	7.381,08
059	Hermann – Dietrich - Str. 15 a	2.763,58
079	Kanzmattstr. 8 / 10 Goldscheuerstr. 36	12.335,27
082	Kanzmattstr. 13 / 15	17.963,67
099	Luisenstr. 33 u. Kanzmattstr. 24	3.571,41
102	Neumühlerstr. 1, 3, 5, 7,9	12.670,30
115	Oberländerstr. 12 u. 12a	9.595,11
120	Odelshofener Str. 2	3.800,12
133	Schutterstr. 74 - 76 Schwarzwaldstr. 21 / 23	39.391,75
134	Schutterstr. 77 – 82, Odelshofener Str. 1 Schwarzwaldstr. 16 /18	20.302,95
135	Schutterstr. 83, 84, 85, 86	2.159,35
136	Schutterstr. 87, 88, 89	25.533,07
150	Freiburger Str. 55	22.113,79
170	Brandeckstr. 31	25.932,66
182	Oberdorfstr. 4	784,40
210	Greteneck 1	530,52
222	Rehfussplatz 11	3.745,79
225	Oberdorfstr. 8	797,18
229	Hafenstr. 5 (Nordgebäude)	18.292,62
230	Hornisgrindestr. 10	1.736,58
231	Hafenstr. 3	331,79
235	Am Alten Bahnhof 3	27.818,60
236	Kinzigstr. 35	2.621,15

WE	Objekt	€	€
237	Iringheimer Str. 2	1.387,61	
238	Friedhofstr. 147	18.442,95	
240	Buchsweilerstr. 8a	6.197,84	
241	Richard-Wagner-Str. 41 a-c	6.168,22	
242	Haydnstr. 3-5	8.605,57	
243	Hauptstr. 108	16.108,50	557.223,09

b) Kreuzmatt

Für die Wohngebäude im Stadtteil Kreuzmatt wurden 2023 folgende Instandhaltungskosten aufgewendet:

WE	Objekt	€	€
300	Beethovenstr. 1	36.150,35	
301	Beethovenstr. 2 / 4	47.964,73	
302	Beethovenstr. 3 / 5	63.903,86	
303	Beethovenstr. 6 / 8	39.467,43	
304	Beethovenstr. 7 / 9	10.125,32	
305	Beethovenstr. 10 / 12	15.766,32	
306	Beethovenstr. 14 / 16	8.797,96	
307	Beethovenstr.18 / 20	8.829,44	
308	Kanzmattstr. 38 / 40	6.221,54	
309	Maurice-Ravel-Str. 4 / 6	4.021,72	
310	Maurice-Ravel-Str. 8 / 10	10.518,38	
312	Richard-Wagner-Str. 1	1.066,76	
313	Richard-Wagner-Str. 2 / 4	22.840,79	
314	Richard-Wagner-Str. 3 / 5	7.641,15	
315	Richard-Wagner-Str. 6 / 8	11.838,73	
316	Richard-Wagner-Str. 7 / 9	3.647,21	
317	Richard-Wagner-Str. 10 / 12	6.950,99	
318	Richard-Wagner-Str. 11 / 13	7.921,06	
320	Richard-Wagner-Str. 15 / 17	14.304,30	
321	Richard-Wagner-Str. 17a / 17b	16.505,82	
323	Richard-Wagner-Str. 19 / 21	81.001,91	
324	Richard-Wagner-Str. 21a / 21b	12.530,94	
325	Richard-Wagner-Str. 23 / 25	10.182,62	
330	Richard-Wagner-Str. 11-17 (Garagen)	9.704,09	
340	Außenanlagen Kreuzmatt	53.550,00	511.453,42

Gesamtsumme Instandhaltungen

1.068.676,51

(Vorjahr: 980.721,74)

Im Dezember 2023 belief sich die monatliche Grundmiete, ohne Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten, auf insgesamt 414 T€, sowie für Garagen, Stellplätze und sonstige Einrichtungen auf 19 T€. Dies entspricht einer Durchschnittsmiete für Wohnungen, ohne Gewerberaumvermietung, von 6,22 € (im Vorjahr 6,16 €) je qm Wohnfläche/Monat.

Die Grundmieten bewegen sich in einer Bandbreite von 5,25 € bis 7,20 € je qm Wohnfläche/Monat. In einem Neubauobjekt werden 7,30 € je qm Wohnfläche/Monat abgerechnet.

Bei über 900 Mietwohnungen in unserem Bestand wird die von der Kommunalen Arbeitsförderung akzeptierte Maximalmiete je qm Wohnfläche/Monat erfüllt und kann gefördert werden. Somit sind rund 99 % aller Mietwohnungen unserer Gesellschaft „ALG2-fähig“.

Der Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl sowie nach Flächenaufteilung:

Nach Anzahl der Räume	Anzahl	Anteil in %
1-Zimmer Wohnungen	119	13 %
2-Zimmer Wohnungen	273	29 %
3-Zimmer Wohnungen	376	40 %
4-Zimmer Wohnungen	132	14 %
5-Zimmer Wohnungen und größer	<u>34</u>	<u>4 %</u>
	934	100 %

Nach Größe der Wohnungen	Anzahl	Anteil in %
Wohnungen bis 39 m ²	60	6 %
Wohnungen 40 bis 48 m ²	90	10 %
Wohnungen 49 bis 65 m ²	297	32 %
Wohnungen 66 bis 75 m ²	226	24 %
Wohnungen 76 bis 90 m ²	128	14 %
Wohnungen über 90 m ²	<u>133</u>	<u>14 %</u>
	934	100 %

Die Verbesserung des Wohnungsbestandes wird seit Jahren kontinuierlich fortgeführt

Die umfangreichen Maßnahmen der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes standen auch im Berichtsjahr im Mittelpunkt der technischen Abteilung. Darüber hinaus wird bei jedem Mieterwechsel der Zustand der Wohnung untersucht und bei Bedarf diese auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Im Berichtsjahr wurden so 11 Wohnungen aufwendig saniert.

Eine 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Kanzmattstr. 15 wurde umfangreich saniert und ist eine von den 11 Wohnungen, die im Fokus der technischen Abteilung im Berichtsjahr stand. Nach dieser Generalsanierung entstand eine helle und lichtdurchflutete Wohnung mit einem beeindruckenden Wohnzimmer. Die Wohnqualität konnte durch diese Maßnahme erheblich gesteigert werden. Das Bad in dieser Wohnung wurde dahingehend neu konzipiert, dass den engen Badräumen mit veralteten Badewannen ein neues Leben eingehaucht wird. Die Badewannen werden ersetzt durch moderne Duschwannen, was der Nachfrage unserer Mieter Rechnung trägt. Die Warmwasseraufbereitung bei dezentralen Lösungen wird bei technischer Machbarkeit durch die Installation von energieeffizienten Durchlauferhitzern optimiert.

Im Jahr 2023 wurden 1.069.000 € für Instandhaltungsaufwendungen ausgegeben. Für Modernisierungen, Umbauten, Käufe und Anschaffungen wurde eine Summe von über 4.668.000 € investiert



Kanzmattstr. 15, Kehl, DG
Wohnzimmer nach der Generalsanierung



Kanzmattstr. 15, Kehl, DG
Küche nach der Generalsanierung



Kanzmattstr. 15, Kehl, DG
Bad nach der Generalsanierung

Innenhofsanierung im Stadtteil Kreuzmatt

Unser Stadtteil Kreuzmatt ist grüner als viele andere Bereiche der Kehler Kernstadt. Durch die derzeit laufende Neugestaltung der Grünflächen zwischen den Wohnblocks entlang der Maurice-Ravel-Straße werden diese zu attraktiven Aufenthaltsbereichen für unsere Mieter.

Die Innenhöfe zwischen mehreren Häusern in der Beethovenstraße wurden neu strukturiert und konnten im Berichtsjahr durch die Sanierung der parallel liegenden Maurice-Ravel-Straße fertiggestellt werden. Die neu entstandenen Laufwege ersetzen die alten, in die Jahre gekommenen Stichstraßen zwischen den jeweiligen Häusern und sind der tatsächlichen Laufrichtung der Bewohner nachempfunden. Darüber hinaus wurden die seitlich angeordneten Stellplätze neu konzipiert und errichtet.

Das Konzept zur Errichtung von überdachten und wettergeschützten Fahrradstellplätzen wird auch hier fortgesetzt. Auch im Berichtsjahr 2023 konnten wir dem Wunsch unserer Stadtteilbewohner nach wettergeschützten Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen entsprechen. Das Thema Mülltourismus beschäftigt uns in unserem Stadtteil Kreuzmatt bereits seit längerer Zeit. Um das Problem für unsere Mieter zu lösen, werden zukünftig die Müllcontainer in verschlossenen Räumen, die an den Fahrradgaragen angeordnet sind, untergebracht. Diese Räume greifen die Designsprache der Fahrradgaragen auf und werten optisch das Gesamtbild auf. Diese Lösung hat viel Zuspruch von unseren Mietern erfahren, sodass wir dieses Konzept auch in der Zukunft anwenden werden.

Die Stadtteilsanierung gehört zu den Kernaufgaben der Wohnbau für die nächsten Jahre und wertet unser Stadtteil deutlich auf. Unser Ziel besteht darin, unseren Mietern neben der hohen Wohnqualität auch eine hohe Aufenthalts- und Begegnungsqualität der Flächen außerhalb der Wohnung anzubieten. Auch im Berichtsjahr hat die Wohnbau das Konzept fortgeführt und erfährt viel positive Resonanz aus der Bewohnerschaft des Stadtteils Kreuzmatt.



Generalsanierung der Beethovenstraße 3 - 5

Um die Nachhaltigkeit des Unternehmens zu gewährleisten, führen wir unser Konzept zur Sanierung des Bestandes auch im Jahre 2023 fort. Damit wird ein Mehrfamilienhaus in der Beethovenstraße 3 - 5 umfangreich energetisch saniert. Im Zuge dieser Maßnahme werden die sanierungsfälligen, schmalen Betonbalkone abgetrennt. Die neuen, großzügigen Aluminiumbalkone mit hoher Aufenthaltsqualität werden angebaut, was die Wohnqualität unserer Mieter erheblich steigert. Um zukünftig die Wärmebrücken zu vermeiden werden die neuen Balkone von der Gebäudehülle abgekoppelt. Einzelne Grundrisse werden bei dieser Maßnahme neu konzipiert und den Anforderungen nach hoher Wohnqualität angepasst. Sowohl die Außenfassade wie auch das neu errichtete Dach werden energetisch aufwendig ertüchtigt, wodurch wir uns ein deutliches Energieeinsparpotenzial für unsere Mieter versprechen. Für diese Maßnahme, die im Berichtsjahr begonnen wurde, wurde in Betrag in Höhe von 1.410.000 € ausgegeben.



Beethovenstr. 3/5
Die sanierungsfälligen Betonbalkone werden abgetrennt



Beethovenstr. 3/5
Während der Baumaßnahme

Neuerrichtung von 25 öffentlich geförderten Wohnungen

In der Vogesenallee entsteht ein großer Gebäudekomplex mit insgesamt 25 öffentlich geförderten Wohnungen. Die Tafel Kehl und die Gemeinwesenarbeit Kehl-Dorf finden bei uns ebenfalls neue Räume.

Auf drei Geschossen verteilen sich 25 Wohnungen in den vier miteinander verbundenen Baukörpern neben dem neuen REWE-Markt in der Vogesenallee. Durch die technisch ausgeklügelte Verbindung zwischen den Gebäuden können alle Einheiten mit einem Aufzug erschlossen werden. Dies bringt uns nicht nur einen finanziellen Vorteil bei der Anschaffung, sondern schont auf Dauer durch die geringen Betriebskosten auch den Geldbeutel unserer Mieter. Beheizt wird das Gebäude durch eine umweltfreundliche und energiesparende Pellet-Anlage. Die Dachfläche wird begrünt und so vorbereitet, dass diese an einen Betreiber einer Photovoltaik-Anlage vermietet werden kann.

Alle Wohneinheiten haben Balkone und große Fenster. Teilweise entstand durch den Verzicht auf die Verkehrsflächen (Flur usw.) sinnvolle Wohnfläche. Mit den modernen Grundrissen können wir der Wohnungsnachfrage einer breiten Schicht der Bevölkerung gerecht werden. Davon sind wir überzeugt.

Ein für die Hausgemeinschaft wichtiges Element ist der mehr als 100 Quadratmeter große Innenhof, der zwischen den vier miteinander verbundenen Baukörpern liegt. Der Hof, der ausschließlich den Mietern des Gebäudes zur Verfügung steht, dient als hochwertige Begegnungsfläche für jung und alt.

Mit unserer Planung beweisen wir, dass ein umweltfreundlicher, qualitativ hochwertiger und dennoch bezahlbarer Wohnungsbau möglich ist.



Neubau in der Vogesenallee 37
Blick aus der Vogelperspektive



Mitarbeit beim Klimaschutzkonzept der Stadt Kehl

Die Stadt Kehl hat mit vielen Beteiligten das Klimaschutzkonzept verabschiedet. In einem 10-Jahresplan wurden gemeinsam mit den Teilnehmern viele Einsparmöglichkeiten und Projekte beschlossen, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen. Ein großer Partner ist hier auch die Städt. Wohnbaugesellschaft Kehl, die u.a. mit vielen energetischen Maßnahmen an ihren Gebäuden dazu beitragen kann, dass der Energieverbrauch drastisch gesenkt werden kann.



DESWOS – weltweit für ein menschenwürdiges Zuhause

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. steht im 50. Arbeitsjahr. Als Förderer tragen wir, die Städt. Wohnbaugesellschaft Kehl, zur Arbeit der Hilfsorganisation bei. Wir übernehmen damit ein Stück sozialer Verantwortung weltweit. Damit stärken wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.



Unterstützung von Kehler Einrichtungen

Durch gezielte Spenden- und Unterstützungsaktionen von Kehler Einrichtungen kommen wir auch als regionaler Partner unserer sozialen Aufgabe und Verantwortung nach. So werden seit Jahren die Kehler Tafel e.V., die Wohnumfeldgruppe im Stadtteil Kreuzmatt sowie die KITA Kreuzmatt durch finanzielle Zuwendungen bei ihrer Tagesarbeit unterstützt. Dies alles kommt den Bürgern und somit unseren Mietern zu Gute.

II. Lagebericht 2023

Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft wurde am 30.11.1982 gegründet und nahm zum 01.01.1983 ihre Geschäfte auf. Sie wurde am 02.03.1983 in das Handelsregister des Amtsgerichts Kehl eingetragen. Beim Handelsregister Freiburg ist das Unternehmen unter der Nummer HRB 370699 registriert. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Kehl.

Zweck und Gegenstand der Gesellschaft ist es im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung

1. vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
2. die Kommune durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zu unterstützen,
3. die Verbesserung der Infrastruktur für die Bürgerschaft zu gewährleisten.

Im Rahmen interkommunaler Zusammenarbeit kann die Gesellschaft auf der Grundlage einzelvertraglicher Vereinbarungen mit anderen Gemeinden des Ortenaukreises in deren Gebiet im Sinne des Gesellschaftszwecks nach Ziffer 1 bis 3 tätig werden. Soweit es zur Erfüllung des Unternehmenszwecks 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, Gewerbebauten, wirtschaftliche-, soziale- und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen,
3. sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind,
4. andere Unternehmen erwerben, sich an solchen zu beteiligen oder Zweigniederlassungen zu errichten.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Geschäftsverlauf

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation im Jahre 2023 blieb gegenüber den Vorjahren unverändert. Es gibt keinen strukturellen Leerstand zu verzeichnen. Durch Modernisierungsmaßnahmen entstehende Leerstände lassen sich jedoch aufgrund der Baumaßnahmen nicht vermeiden. Es wird vom Unternehmen immer angestrebt, die Sanierungskonzepte im vermieteten Zustand zu erstellen und zu realisieren, um Leerstände zu vermeiden. Es sind nach wie vor sehr viele Wohnungssuchende registriert. Ein Großteil der Bewerber bevorzugt die innenstadtnahe Lage.

Die Anspannung des Kehler Wohnungsmarktes ist unverändert und zeigt keine Unterschiede zum Vorjahr. Gesucht werden Wohnungen in allen Größen und Preiskategorien. Es ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Wohnungen ab 4 Zimmer stark zugenommen hat.

Es ist festzustellen, dass die Nachfrage von Wohnungssuchenden inzwischen durch Kinderreiche, sowie Interessenten mit Migrationshintergrund dominiert wird. Weiter ist auffällig, dass sehr viele Wohnungsbewerber bei einer Bonitätsüberprüfung negative Einträge vorweisen. Aber genau diesem Personenkreis bezahlbaren Wohnraum zu verschaffen, gehört zum Aufgabenschwerpunkt der Wohnbau Kehl.

Zum Zwecke der Anschlussunterbringung Geflüchteter werden im Bestand der Wohnbau einige Wohnungen an diese vermietet. Diese Wohnungen sind bewusst nicht als Zentralunterkünfte zu sehen, sondern sind durch die Streuung im Bestand zu finden. Die Verantwortlichen versprechen sich durch die dezentrale Unterbringung eine deutlich bessere Integration der Geflüchteten.

Durch wohnungssuchende, anerkannte Asylbewerber und Flüchtlinge erhöht sich der Druck auf dem Wohnungsmarkt nochmals deutlich. Obwohl die Stadt Kehl auf dem privaten Wohnungsmarkt für die Anschlussunterbringung von Asylbewerbern viele Mietverträge vermitteln konnte, bleibt jedoch ein Großteil der Bewerber auf der Interessentenliste der Wohnbau Kehl.

Wir tragen Sorge dafür, dass der Obdachlosenbehörde der Stadt Kehl adäquater Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Ferner sind wir Vermieter von Wohnraum für die Asylbehörde der Stadt und des Landkreises. Des Weiteren sind in unserem Bestand mehrere soziale Einrichtungen untergebracht. Dies sind u.a. Gemeinwesenarbeit Kreuzmatt und Kehl-Dorf, Kehler Tafel, Diakonie Kork, Arbeiterwohlfahrt, das Mehrgenerationenhaus "Villa RiWa" mit dem Frauen- und Mütterzentrum, Pflegestützpunkt Ortenaukreis, Tagesmütter Kehl Hanauerland, Kinderkrippe, Drogenberatungsstelle, eine Substitutionspraxis sowie die Kleiderkammer des Deutschen Roten Kreuzes.

Zu unserem Kundenstamm gehören auch mehrere grenzüberschreitende Europäische Institutionen, wie Eurodistrikt, Euroinstitut, Infobest, Trinationales Energienetzwerk (Trion) und die Oberrheinkonferenz. Ferner sind größere Einheiten an das Landratsamt, das Notariat und das Landeskriminalamt vermietet.

Mit der Vielfalt unseres Bestandes können wir ein breites Angebot an Wohn- und Gewerbe- raum am Markt platzieren. Durch die enorme Vielschichtigkeit der Mieterstruktur sind wir in der Lage, das Risiko zu streuen.

Im Berichtsjahr waren 44 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Hierin sind 4 Wechsel innerhalb unseres Bestandes enthalten, was auf eine enorme Zufriedenheit der langjährigen Mieter zu schließen ist. Die Fluktuationsrate beträgt 4,6 % und ist gegenüber dem Vorjahrjahreszeitraum um 1,5-Prozentpunkte gefallen.

Immobilienbestand

Der eigene Bestand umfasst zum Bilanzstichtag 931 Wohneinheiten, 31 Gewerbeeinheiten (incl. 3 Wohnheime für Behinderte mit insgesamt 81 Plätzen), mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 75.719 qm, 177 Garagen/Tiefgaragenplätze und 364 Stellplätze.

Darin enthalten sind im Rahmen eines Generalpachtvertrages mit der Stadt Kehl angemietete Wohneinheiten (11), Gewerbeeinheit (1) und Garagen / Tiefgaragenplätze (6).

Wir verwalten die Hafenstr. 3 + 5 „Kasernenareal“. Dies sind insgesamt 63 Gewerbeeinheiten, sowie 10 Garagen und 38 Stellplätze, mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 10.176 qm

In der Hafenstr. 1 – 5, sowie für weitere im Besitz der Stadt Kehl befindlichen Gebäuden, werden die Mieterverwaltungen für 3 Wohnungen und 43 Gewerbeeinheiten abgewickelt. Dies sind 8.222 qm Wohn- und Nutzfläche.

Insgesamt verwaltet bzw. besitzt die Gesellschaft damit 934 Wohnungen sowie 137 Gewerbeeinheiten/Sonstige mit einer Wohn- und Nutzfläche von 94.116,69 qm, 187 Garagen, Tiefgaragenplätze und 402 Stellplätzen. Davon werden aktuell 57 Einheiten öffentlich gefördert.

Die Städt. Wohnbaugesellschaft Kehl mbH unterhält Kinderspielplätze, Grünanlagen, Wege und Plätze. Eine gepflegte Außengestaltung ist ein wesentlicher Faktor bei der Vermietung. Daneben werden Spielmöglichkeiten und Parkflächen von allen Mietern gerne angenommen. Um die sogenannte "zweite Miete" (Betriebskosten) so gering wie möglich zu halten, übernimmt der seit vielen Jahren im Unternehmen angesiedelte Regiebetrieb diese wichtige Aufgabe. Gleichzeitig wurden mit den Energielieferanten langfristige Lieferverträge ausgehandelt, um die bestmöglichen Konditionen unseren Mietern anbieten zu können.

Modernisierungen und Umbauten

Im Berichtsjahr konnte eine Vielzahl von Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt und abgeschlossen werden. Dabei sind u.a. Wohnungsgeneralanierungen im Bestand ein Schwerpunkt unserer Technikabteilung. Für Modernisierungen sind in 2023 T€ 2.303 angefallen. In der Wirtschaftseinheit 302 (Beethovenstr. 3/5) fing eine Generalanierung an. Die Generalanierung erfolgt aus der Betrachtung der Notwendigkeit der energetischen Sanierung heraus, um die Wohnungen für unsere Mieter nach wie vor attraktiv zu halten und somit den Bestand nachhaltig aufzustellen. Darüber hinaus werden die Grundrisse optimiert und neue Balkone angebracht. Zum Ende des Berichtsjahres lagen die Sanierungskosten bei 1.410 T€.

Die Maßnahme wird im Jahre 2024 fertiggestellt. Die umfangreichste Sanierung einer einzelnen Wohnung im Bestand erfolgte in der Wirtschaftseinheit 305 (Beethovenstr. 12) um schlug zum Ende des Berichtsjahres mit einem Gesamtaufwand von 119 T€ zu Buche. Die größte Herausforderung dabei besteht darin, dass die Wohnungen zum Teil im vermieteten Zustand saniert werden.

Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen

Im Berichtsjahr wurde mit der Maßnahme in der Vogesenallee 37 fortgeführt. Die neu entstehenden 25 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Der Mietpreis liegt bei 7,30 €/m² (Neubau) und trägt der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt erheblich bei. Die zwei Gewerbeeinheiten, die in dem gleichen Gebäude untergebracht sind, runden die soziale Funktion unseres Neubaus ab. Es handelt sich dabei um einen sozialorientierten Lebensmittelmarkt (Tafel Kehl) und um ein Sozialbüro (Gemeinwesenarbeit der Stadt Kehl). Im Berichtsjahr wurde für dieses Projekt 1.961 T€ ausgegeben. Die Fertigstellung ist geplant auf das Jahr 2024.

Für die Vorbereitung und Planung eines weiteren Großprojektes mit fünf Baukörpern und 85 Wohneinheiten und einem Parkhaus im Gesamtvolumen von 28.000 T€ in der Iringheimer Str. fielen bereits Aufwendungen in Höhe von insgesamt 333 T€ an.

Auch für die kommenden Jahre sind weitere Neubaumaßnahmen für die Vermietung im Bestand geplant. Dies ist dringend notwendig, um der starken Nachfrage nach günstigem Wohnraum gerecht zu werden. Die hierfür notwendigen Grundstücke sind bereits lokalisiert und mit dem Eigentümer verhandelt.

Bauträger- und Erschließungsträgersgeschäft

Im Geschäftsjahr 2023 wurde keine Bauträgere Tätigkeit ausgeübt.

Der Geschäftsverlauf 2023 wird als sehr zufriedenstellend angesehen.

Lage

Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2023 in T€	%	2022 in T€	%
Anlagevermögen	55.662	93,4	53.441	93,0
Umlaufvermögen	3.940	6,6	4.014	7,0
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,0	2	0,0
Gesamtvermögen	59.603	100,0	57.457	100,0
Fremdmittel	41.058	68,9	39.318	68,4
Eigenkapital	17.045	28,6	16.639	29,0
geleistete Einlagen für Kapitalerhöhung	1.500	2,5	1.500	2,6

Vermögenslage

Das Anlagevermögen veränderte sich durch Investitionen von 4.649 T€ denen vor allem Abschreibungen von 2.157 T€ und ein Investitionszuschuss über 270 T€ gegenüberstehen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich in der Gesamtsumme um 1.507 T€. Die Zugänge im Bereich der langfristigen Darlehen betragen 1.830 T€. Gleichzeitig wurde eine planmäßige Tilgung von 2.026 T€ und ein KfW Tilgungszuschuss auf langfristige Darlehen getilgt.

Das bilanzmäßige Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss in Höhe von 405 T€ auf 17.045 T€. Somit ist eine Eigenkapitalquote von 28,6 % erreicht. Unter Berücksichtigung der geleisteten Einlagen für Kapitalerhöhung von 1.500 T€ errechnet sich eine modifizierte Quote von 31,11 %. Die Eintragung der Kapitalerhöhung ist noch nicht vollzogen. Es besteht ein latentes Risiko hinsichtlich des EU-Beihilferechts.

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

Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2023 in T€	2022 in T€
Jahresüberschuss	405,1	346,9
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.156,5	2.329,3
Aktivierete Eigenleistung	-125,0	-107,0
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensstände	13,9	15,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,6	0,6
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-32,3	-28,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-8,4
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-395,3	-374,7
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Passiva	278,5	308,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	475,5	394,2
Ertragssteueraufwand	152,3	239,4
Ertragssteuerzahlung	110,0	-193,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>3.039,8</u>	<u>2.920,4</u>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-7,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,5	86,8
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.543,2	-4.058,0
Erhaltene Zinsen	0,9	1,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-4.541,8</u>	<u>-3.977,5</u>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.830,0	2.800,0
Planmäßige Tilgungen	-2.025,8	-1.951,1
Gezahlte Zinsen	-476,4	-395,2
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	269,7	1.348,4
Einzahlungen (Vj.: Auszahlungen) für den Aufbau v. Bausparguthaben	0,9	-0,1
Stammkapitalerhöhung	0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>598,4</u>	<u>1.802,0</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-903,6	744,9
Finanzmittelfonds zum 01.01.2023	531,4	-213,5
Finanzmittelfonds zum 31.12.2023	<u>-372,2</u>	<u>531,4</u>
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	650,6	0,00

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 3.039,8 T€ (Vj.: 2.920,4 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -4.541,8 T€ (Vj.: -3.977,5 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 598,4 T€ (Vj.: 1.802,0 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von -903,6 T€ (Vj. Abfluss 744,9 T€). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reicht aus, um den laufenden Kapitaldienst (planmäßige Tilgungen und Zinszahlungen) vollständig zu decken.

Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gegeben. Für die im Bau befindlichen und geplanten Maßnahmen sind die erforderlichen Mittel verfügbar. Der Gesellschaft stehen darüber hinaus ausreichend Kredite zur Verfügung.

Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufrieden stellend; es sind derzeit keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung (31.12.2023: 2.500 T€).

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,6 % (Vj.: 29,0 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 2,2 % (Vj.: 1,9 %).

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 5 Jahre - teilweise auch bis zu 30 Jahre - gesichert.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 4.379 T€ Investitionen in das Anlagevermögen getätigt, davon entfielen 893 T€ auf Wohnungseinzelmodernisierungen, 1.410 T€ auf Generalsanierung und 1.961 T€ auf Baukosten für das Neubauprojekt in der Vogesenallee. Darüber hinaus wurde in die Außenanlagen in Kreuzmatt T€ 83 investiert.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 405 T€ ab. Die Planung ging von einem Überschuss von 150 T€ aus. Zur Verbesserung des geplanten Ergebnisses trugen vor allem geringere Aufwendungen für Zinsen (70 T€) und die sonstigen betrieblichen Erträge (233 T€) bei.

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 160 T€ auf 7.734 T€. Die Erträge aus Sollmieten stiegen durch Neubezüge, Mietanpassungen und allgemeine Mieterhöhungen um 50 T€ auf 5.826 T€. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit stiegen um 3 T€ auf 64 T€ und die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen stiegen um 1 T€ auf 32 T€.

Im Geschäftsjahr steht einer Bestanderhöhung über T€ 2.345 für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten 2023 eine Bestandsminderung von T€ 2.026 für abgerechnete Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres gegenüber.

Die Instandhaltungskosten betrugen im Jahre 2023 insgesamt 1.067 T€. Die Personalkosten stiegen im Geschäftsjahr 2023 um insgesamt 154 T€.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 405 T€ (Vj.: 347 T€) resultiert vor allem aus der Hausbewirtschaftung. Die Ertragslage ist insgesamt sehr zufriedenstellend.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Wohnungsmarkt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von mehr als 200 wohnungsuchenden Haushalten (Stichtag 31.12.2023) bestätigt.

Für das Jahr 2024 rechnen wir deshalb mit einem Ergebnis von 140 T€. Dabei sind Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 8.724 T€ und Instandhaltungsaufwendungen von 553 T€ berücksichtigt. Durch eine solide Unternehmensstruktur, Finanzierung und Geschäftstätigkeit kann auch für die kommenden Wirtschaftsjahre mit positiven Jahresergebnissen gerechnet werden.

Wir beurteilen die Entwicklung des Unternehmens für 2024 durchaus positiv. Wir erwarten für die folgenden beiden Geschäftsjahre ein Sollmietenwachstum von jeweils 2,0 bis 2,5 %, welches hauptsächlich aufgrund von Mietanpassungen und Neuzugängen realisiert werden soll. Bei Modernisierungen im energetischen Bereich und anderen baulichen Verbesserungen der Objekte werden die Mietanpassungen über den zuvor genannten Werten liegen. Die Ertragslage wird weiterhin von den geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den kommenden Jahren geprägt sein. Unsere Bestandsqualität wird sich dadurch verbessern und die Leerstände weiter auf einem niedrigen Niveau halten.

Risikobericht

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Die Tendenz hält an und beeinflusst erheblich die Bruttowarmmiete. Die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen-/ und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen wird dadurch beeinträchtigt. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft 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. Die Situation wird sich durch die gesetzlich beschlossene Co2-Steuer ab dem 2024 und den Klimazielen weiter verschärfen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit weiterhin 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 Wohnbau-gesellschaft Kehl mbH ihre Klimastrategie 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 kommen.

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus der vorhandenen Auslastung und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrunen auf die Mieten aus.

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Gesellschaft mit mittelfristig, im Voraus vereinbarten, ausreichend hohen Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln, ist die Gesellschaft in der Lage, jederzeit notwendige Investitionen durchzuführen. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Insgesamt sieht die Geschäftsführung bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein geringes Gewicht.

Die Inflation mit auf breiter Linie steigenden Preisen belastet das Unternehmen und schmälert die Kaufkraft und damit die Möglichkeit der Mieter, einen angemessenen Mietzins zu bezahlen. Nennenswerte Anfragen über partielle Mietstunden lagen bisher nicht vor. Gleichwohl gehen wir von einem teilweisen Aufbau der Mietforderungen aus, welche zunächst über die bestehenden freien Kreditlinien finanziert werden können.

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Die Unternehmensfinanzierung ist langfristig gesichert.

Chancenbericht

Die Bestände der Gesellschaft können durch die geplanten, langfristigen Investitionen zukunftssicher bewirtschaftet werden und gewährleisten dadurch die dauerhafte Vermietbarkeit.

Auf Dauer gut vermietbare Wohnungen sichern langfristig die Ertragskraft des Unternehmens. Regelmäßig und nachhaltig investiert die Gesellschaft mit hohem Aufwand in die Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes. Neben der Ausstattung und des Zuschnittes der Wohnungen, die den heutigen Wohnansprüchen gerecht werden, sind auch weitere Maßnahmen aus energetischer Sicht zu beurteilen und werden aufgrund der neuen, gesetzlichen Vorgaben und auch der Energiepreisentwicklungen immer wichtiger.

Diese ständigen Verbesserungen des Wohnungsbestandes erhöhen den Zufriedenheitsgrad der Mieter und insgesamt die Mieterbindung an das Unternehmen.

Die Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kreuzmatt“ wird die Geschäftstätigkeit in den kommenden Jahren stark beeinflussen. Die Lage des Stadtteils in einem städtischen Sanierungsgebiet ermöglicht den Erhalt von Fördermitteln zur finanziellen Unterstützung der geplanten Investitionen im Wohnumfeld. Durch das Förderprogramm des Bundes „Soziale Stadt“ werden im Stadtteil Kreuzmatt die vor vielen Jahren erfolgreich begonnenen Sanierungen der Gebäude weiter fortgeführt und gleichzeitig gefördert. In diesem Zusammenhang werden alle Stellplätze, Carports und Garagen einheitlich gestaltet, ebenfalls werden die Abstellmöglichkeiten für Müllcontainer, Fahrräder und Kinderwagen in einem neuen Bild erscheinen. All diese Maßnahmen werden den Stadtteil Kreuzmatt, in dem knapp 400 Wohnungen der Gesellschaft liegen, für Mieter und Bewohner deutlich attraktiver machen als bisher.

Auch zukünftig wird die Wohnbau Kehl einzelne Objekte, insbesondere kleinere Einheiten des Bestandes, einer genaueren Betrachtung unterziehen. In Einzelfällen wird auch über eine Veräußerung dieser Häuser nachgedacht. Daraus werden Erlöse generiert, die in den Wohnungsbestand reinvestiert werden, um die umfangreichen Investitionsmaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand mitzufinanzieren. Dem gegenüber werden durch geeignete Zukäufe von Objekten weitere Investitionen für das Anlagevermögen getätigt. Eine Verringerung des Bestandes ist mittel- und langfristig jedoch nicht angedacht.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen sowie flüssige Mittel. Auf der Passivseite betreffen die Finanzinstrumente im Wesentlichen die Aufnahme und Prolongation von Darlehen. Die liquiden Mittel und Liquiditätsreserven unterliegen keinen Kurs- und Währungsschwankungen. Der Auslauf von Zinsbindungen wird ständig überwacht. Durch eine breit gefächerte Laufzeit wird das Risiko bei anstehenden Zinsprolongationen ausreichend diversifiziert. Das Unternehmen nutzt keine Derivate oder ähnliche Geschäfte zur Zinssicherung. Beim Finanzmanagement verfolgt das Unternehmen eine durchaus konservative Risikopolitik. Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt rd. 5 bis 30 Jahre. Die Gesellschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibungen mit zurzeit generell 10-jähriger Zinsbindung oder länger aus. Das Forderungs- und Mahnwesen trägt wesentlich dazu bei, dass sich der Abschreibungsbedarf bei Mieten auf sehr niedrigem Niveau befindet.

Kehl, 31.05.2024



Jurij Kern
Geschäftsführer

III. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung zeitnah und umfassend über alle wichtigen Geschäftsvorgänge informiert. Er hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben, insbesondere die Förderung, Beratung und Überwachung der Geschäftsführung erfüllt. In insgesamt drei Sitzungen wurde über alle wirtschaftlichen, finanziellen, personellen und wichtigen Fragen nach eingehender Beratung die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch die gemäß Aufsichtsratsbeschluss beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Bei der Prüfung wurden u.a. die Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetz und die Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung beachtet. Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht, der Bericht der Geschäftsführung und der Bericht über die gesetzliche Prüfung werden vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 11.07.2024 beraten und beschlossen.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren verantwortungsbewussten Einsatz und die erfolgreich geleistete Arbeit des vergangenen Jahres.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danke ich für Ihren Einsatz, die gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen.

Kehl, im Juni 2024



Wolfram Britz
Oberbürgermeister, Vorsitzender

IV. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

1. Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	20.289,37		51.231,05
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	45.261.718,16		44.592.816,61
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.149.677,53		4.327.249,31
3. Bauten auf fremdem Grundstücken	194.485,43		206.381,39
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.679,36		96.006,32
5. Anlagen im Bau	5.613.960,36		3.842.344,05
6. Bauvorbereitungskosten	333.272,29		323.545,53
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	1.200,00		1.200,00
Anlagevermögen insgesamt		55.662.282,50	53.440.774,26
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.697.998,39		2.378.807,11
2. Andere Vorräte	45.527,89	2.743.526,28	36.382,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	264.057,07		161.253,89
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.825,38		25.144,70
3. Sonstige Vermögensgegenstände	188.163,61	478.046,06	441.180,90
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	278.383,17		531.373,01
2. Bausparguthaben	439.655,00	718.038,17	440.618,54
Umlaufvermögen insgesamt		3.939.610,51	4.014.760,98
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		1.166,00	1.749,00
Bilanzsumme		59.603.059,01	57.457.284,24

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		9.652.200,00	9.652.200,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	802.457,32		759.949,61
2. Bauerneuerungsrücklage	20.926,75		20.926,75
3. Freie Rücklage	6.206.372,94	7.029.757,01	5.894.192,09
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	405.077,11		346.867,61
2. Einstellungen in Gewinnrücklagen	-42.507,71	362.569,40	-34.686,76
Eigenkapital insgesamt		17.044.526,41	16.639.449,30
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		1.500.000,00	1.500.000,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	17.555,00	17.555,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	170.648,32	170.648,32	202.851,58
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.900.157,52		30.393.155,61
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	2.290.200,27		2.094.904,20
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.111.701,30		1.013.271,48
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		11.241,34
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	255.806,45		330.601,60
7. Sonstige Verbindlichkeiten	113.930,65	40.671.796,19	48.748,60
davon aus Steuern	82.562,86 € (Vorjahr 27.948,88 €)		
E. Rechnungsabgrenzungsposten		70.781,09	92.418,53
F. Passive latente Steuern		127.752,00	130.642,00
Bilanzsumme		59.603.059,01	57.457.284,24

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.734.288,85		7.573.624,21
b) aus Betreuungstätigkeit	63.535,72		61.431,11
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.702,00	7.829.526,57	31.130,00
2. Erhöhung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		319.191,28	227.085,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		124.989,28	106.952,72
4. Sonstige betriebliche Erträge		347.468,90	286.770,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.335.094,02		3.010.493,30
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	47.233,52	3.382.327,54	45.425,03
6. Rohergebnis		5.238.848,49	5.231.075,64
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.164.001,93		1.033.415,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	331.039,77	1.495.041,70	308.143,63
davon für Altersversorgung	100.720,67 € (Vorjahr 96.844,56 €)		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		2.157.113,75	2.329.316,02
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		397.562,34	432.268,45
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens		5,52	5,52
11. Sonstige Zinsen und Ähnliche Erträge		906,94	961,89
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		477.349,18	395.792,56
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		152.349,43	239.367,88
davon Ertrag latente Steuern -2.890,00 € (Vorjahr -3.209,00 €)			
14. Ergebnis nach Steuern		560.344,55	493.738,77
15. Sonstige Steuern		155.267,44	146.871,16
16. Jahresüberschuss		405.077,11	346.867,61
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		-42.507,71	-34.686,76
18. Bilanzgewinn		362.569,40	312.180,85

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Städtische Wohnbaugesellschaft Kehl mbH ist beim Handelsregister Freiburg unter Nummer HRB 370699 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Die Städtische Wohnbaugesellschaft Kehl mbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

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

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Das Gliederungsschema der Bilanz wurde um die Posten „Andere Finanzanlagen“, „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear abgeschrieben. Die immateriellen Vermögensgegenstände werden mit 20 % abgeschrieben. Softwareprogramme werden über eine Nutzungsdauer von einem Jahr abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Bei den Anschaffungskosten werden Anschaffungsnebenkosten und Anschaffungskostenminderungen berücksichtigt. Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungskosten abgesetzt. Die Herstellungskosten umfassen Fremdkosten und Eigenleistungen. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden linear wie folgt vorgenommen:

Die Abschreibungen bei den Grundstücken mit Wohnbauten basieren auf einer Nutzungsdauer bis 50 Jahren. Die Außenanlagen „Kreuzmatt“ werden über 20 Jahre abgeschrieben. Die Geschäfts- und andere Bauten werden mit 2,5%, 3,0% und 4,0% abgeschrieben. Die Kosten der Ein- und Umbauten auf angemieteten Grundstücken werden mit 2,0% bzw. 2,5% entsprechend der Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anschaffungskosten der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit 6,0% bis 33,3% entsprechend der Nutzungsdauer abgeschrieben. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit einem Wert von 250,00 € bis 1.000,00 € werden zu einem Sammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre mit 20% linear abgeschrieben. Eine Software-Anschaffung wurde voll abgeschrieben.

Die anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die unfertigen Leistungen enthalten neben Fremdkosten auch Eigenleistungen (Personalkosten) der Gesellschaft.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den anderen Vorräten (Heizmaterial und Reparaturmaterial) erfolgt anhand des Durchschnittswertverfahrens.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Den erkennbaren Einzelrisiken bei den Mietforderungen wurden durch Wertberichtigungen von 84.095,01 € Rechnung getragen. Außerdem wurde bei diesen Forderungen für latente Risiken eine Pauschalwertberichtigung von 7.500,00 € aktivisch abgesetzt.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages anzusetzen. Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag anzusetzen. Bei den Rückstellungen wurden erwartete künftige Preis- und Kostensteigerungen bei der Bewertung berücksichtigt.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Der Aufwand und Ertrag aus der Veränderung der bilanzierten latenten Steuern wird in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert unter dem Posten "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" als davon-Vermerk ausgewiesen. Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein effektiver Steuersatz von 28,425% zugrunde, der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung beinhaltet 995.606,38 € (Vj. 961.471,16 €) durch Bürgschaften vollständig gesicherte Mietkautionen.

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Die Position „unfertige Leistungen“ von 2.697.998,39 € (Vorjahr: 2.378.807,11 €) betrifft am Jahresende noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr betragen 102.142,37 €.

Gegenüber dem Gesellschafter bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten, die in folgenden Bilanzpositionen enthalten sind:

Forderungen aus Vermietung	7.043,71 €	(Vj. 1.228,90 €)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.995,33 €	(Vj. 26.846,83 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.064,64 €	(Vj. 8.999,43 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.283,44 €	(Vj. 42.821,67 €)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	(Vj. 11.241,34 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	32.910,01 €	(Vj. 20.799,72 €)
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern (Vorjahr)	5.000.000,00 €	(Vj. 5.000.000,00 €)

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt 9.652.200,00 €.

Die zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen betragen 1.500.000,00 €. Die Kapitalerhöhung ist erst mit Eintragung in das Handelsregister wirksam. Die Eintragung ist noch nicht erfolgt.

Die „sonstigen Rückstellungen“ sind gebildet für:

Versorgungsbezüge aus früherem Beamtenverhältnis	1.203,32 €
nicht genommenen Urlaub/Überstunden	52.000,00 €
Prüfungs-, Abschluss-, Beratungs-, u. Archivierungskosten	55.445,00 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (3 Monate)	40.000,00 €
Sowie sonstige Rückstellungen	<u>22.000,00 €</u>
	<u>170.648,32 €</u>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Anlage zum Anhang.

Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, welche zu passiven latenten Steuern führen, resultieren im Wesentlichen aus einer in der Steuerbilanz gebildeten § 6b EStG Rücklage.

	Stand zu Beginn des Geschäftsjah- res €	Veränderung €	Stand Ende des Ge- schäftsjahres €
Aktive latente Steuern	0,00	0,00	0,00
Passive latente Steuern	130.642,00	-2.890,00	127.752,00

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gesellschaft erbringt im Inland Umsätze vor allem aus der Vermietungstätigkeit.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten unter anderem:

Erträge aus Auflösung EWB	13.334,98 €
Erträge aus früheren Jahren	94.552,36 €
Erträge aus Versicherungen	131.301,92 €
Erträge aus Auflösen von Rückstellungen	32.100,00 €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen von 13.811,11 €.

Die Erträge aus latenten Steuern beruhen in voller Höhe auf unterschiedlichen Bilanzansätzen in der Handels- und Steuerbilanz.

D. Sonstige Angaben

Von der Ausnahmeregelung des § 286 Abs.4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Das im Geschäftsjahr berechnete Honorar der Abschlussprüferleistungen beträgt 26 T€. Für Beratungsleistungen sind 9,3 T€ angefallen. Die Aufsichtsratsvergütung beträgt 3 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

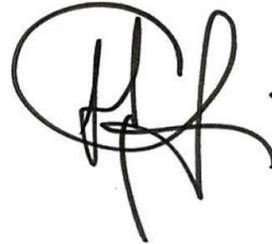
	Vollbeschäftigte		Teilbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	6	(7)	3	(3)
Technische Mitarbeiter	4	(4)	-	(-)
Auszubildende	2	(1)	-	(-)
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6	(6)	-	(1)
Aushilfskräfte (Hauswarte)		-	7	(8)
(Vorjahr)	<u>18</u>	(18)	<u>10</u>	(11)

Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss im Jahre 2023 beträgt 405.077,11 €. Aus dem Jahresüberschuss wurde ein Betrag in Höhe von 42.507,71 € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 362.569,40 € der Freien Rücklage zuzuweisen.

Kehl, 31.05.2024

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'K' followed by 'R' and 'N' with a dot, representing the name Jurij Kern.

Jurij Kern
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2023

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs-/ kosten 31.12.2023
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegen- stände	261.321,37	-,-	-,-	-,-	261.321,37
Grundstücke mit Wohnbauten und An- lagen	77.271.388,64	2.386.214,64	-,-	189.625,35	79.847.228,63
Grundstücke mit Ge- schäfts- und anderen Bauten	7.379.027,78	-,-	-,-	-,-	7.379.027,78
Bauten auf fremdem Grundstücken	486.393,95	-,-	-,-	-,-	486.393,95
Betriebs- und Geschäftsausstattung	458.212,70	21.438,93	525,52	-,-	479.126,11
Anlagen im Bau	3.842.344,05	1.961.241,66 ¹⁾		-189.625,35	5.613.960,36
Bauvorbereitungs- kosten	323.545,53	9.726,76	-,-	-,-	333.272,29
Sachanlagen	89.760.912,65	4.378.621,99	525,52	-,-	94.139.009,12
Finanzanlagen	1.200,00	-,-	-,-	-,-	1.200,00
Anlagevermögen insgesamt	90.023.434,02	4.378.621,99	525,52	0,00	94.401.530,49

¹⁾ beinhaltet einen Investitionszuschuss von 269.685,00 € und einen Tilgungszuschuss von 20.000 €

Abschreibungen (kumulierte) Vorjahr 01.01.2023	Abschreibungen	Abschreibungen Abgänge	Umbuchun- gen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
210.090,32	30.941,68	-,-	-,-	241.032,00	20.289,37	51.231,05
32.678.572,03	1.906.938,44	-,-	-,-	34.585.361,67	45.261.866,96	44.592.816,61
3.051.778,47	177.571,78	-,-	-,-	3.229.350,25	4.149.677,53	4.327.249,31
280.012,56	11.895,96	-,-	-,-	291.908,52	194.485,43	206.381,39
362.206,38	29.765,89	525,52	-,-	391.446,75	87.679,36	96.006,32
-,-		-,-	-,-	-,-	5.613.960,36	3.842.344,05
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	333.272,29	323.545,53
36.372.569,44	2.126.172,07	525,52		38.498.215,99	55.640.793,13	53.388.343,21
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1.200,00	1.200,00
36.582.659,76	2.157.113,75	525,52	-,-	38.739.247,99	55.662.282,50	53.440.774,26

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2023

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten, sowie die zur Sicherheit gewährten Rechte, stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt EURO	Restlaufzeit un- ter 1 Jahr EURO	Restlaufzeit größer als 1 Jahr EURO	Davon mit Restlauf- zeit größer als 5 Jahre EURO	gesichert EURO	Art der Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.900.157,52 (30.393.155,61)	6.551.562,16 (2.024.372,01)	25.348.595,36 (28.368.783,60)	17.946.016,66 (18.023.929,32)	30.314.449,46 2.552.809,40	*GPR *B(1)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.000.000,00 (5.000.000,00)	1.000.000,00 (2.000.000,00)	4.000.000,00 (3.000.000,00)	2.000.000,00 (2.000.000,00)		*GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.290.200,27 (2.094.904,20)	2.290.200,27 (2.094.904,20)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.111.701,30 (1.013.271,48)	1.111.701,30 (1.113.271,48)			995.606,38	*B(2)
Verbindlichkeiten aus Be- treuungstätigkeit	0,00 (11.241,34)	0,00 (11.241,34)				
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	255.806,45 (330.601,60)	255.806,45 (330.601,60)				
Sonstige Verbindlichkeiten	113.930,65 (48.748,60)	113.930,65 (48.748,60)				
Gesamtbetrag	40.671.796,19 (38.891.922,83)	11.323.200,83 (7.523.139,23)	29.348.595,36 (31.368.783,60)	19.946.016,66 (20.023.929,32)	32.862.865,24	

*GPR= Grundpfandrecht

B(1)= Bürgschaften des Gesellschafters

B(2)= Bürgschaften für Mieterkautionen

() Vorjahr

V. Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische Wohnbaugesellschaft Kehl mit beschränkter Haftung, Kehl, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Wohnbaugesellschaft Kehl mit beschränkter Haftung, Kehl, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 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 weitgehend 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 der 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 Un-

richtigkeiten, 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 Rechnungsbelegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängende 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 bestehe, 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 zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer 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 Prüfungsverhandlungen 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 zugrundeliegenden 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, 31. Mai 2024

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

gez.

Dux
Wirtschaftsprüfer

Vermietung von Wohnungen · Bauträger für den Neubau von Schlüssel-
fertigen Reihenhäusern und Doppelhaushälften · Entwicklung und
Bau von Passivhäusern · Sanierungen · WEG-Verwaltung · Mieterver-
waltung · Entwicklung und Erschließung von Bau- und Gewerbeflächen

Städtische
Wohnbau-
gesellschaft
Kehl mbH

Beethovenstr. 1 · D-77694 Kehl

Tel. +49 (0)7851 9434-0

Fax +49 (0)7851 9434-13

info@wohnbau-kehl.de

www.wohnbau-kehl.de