

Gemeinde Ehningen

Landkreis Böblingen

Beteiligungsb e r i c h t

Die Gemeinde hat zur Information des Gemeinderates und ihrer Einwohner jährlich einen Bericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an denen sie unmittelbar oder mit mehr als 50 vom Hundert mittelbar beteiligt ist, zu erstellen, § 105 Gemeindeordnung.

Die Gemeinde Ehningen ist unmittelbar an folgenden Unternehmen des privaten Rechts beteiligt:

- I. **KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH**
- II. **VR-Bank Ehningen-Nufringen eG**
- III. **Vereinigte Volksbank eG**
- IV. **Holzhof Oberschwaben
(Holzverwertungsgenossenschaft Biberach Saulgau e.G.)**

I. KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH

A Gegenstand des Unternehmens

1. Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung
 - a) vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
 - b) die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen,
 - c) städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
2. Soweit es zur Erfüllung der in Absatz 1 genannten Zwecke erforderlich ist, kann die Gesellschaft
 - a) Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben,
 - b) Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen,
 - c) sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind,
 - d) andere Unternehmen erwerben, sich an solchen beteiligen oder Zweigniederlassungen errichten.

B Beteiligungsverhältnisse

Alleinige Gesellschafterin ist die Gemeinde Ehningen.

C Besetzung der Organe

Die Organe der Gesellschaft sind

- die Gesellschafterversammlung
- der Aufsichtsrat
- die Geschäftsführung

a) Gesellschafterversammlung

Entsprechend dem Gesellschaftervertrag ist alleinige Gesellschafterin der KWE Kommunale Wohnbau GmbH - die Gemeinde Ehningen. Gesetzlicher Vertreter der Gemeinde Ehningen ist der Bürgermeister. Er vertritt die Gemeinde in der Gesellschafterversammlung.

Der Gemeinderat als Gremium kann nicht Gesellschafterversammlung sein. Der Gemeinderat fasst insofern einen Abstimmungsauftrag an den Bürgermeister in der Gesellschafterversammlung.

b) Mitglieder des Aufsichtsrats der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH

1. Rosengrün, Lukas, Bürgermeister,
- Aufsichtsratsvorsitzender -
2. Stachon, Uta,
- stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende -
3. Benda, Manuel,
4. Fichtner, Gisa
5. Jäger, Alexander
6. Reiter, Jürgen
7. Sichler, Roland
8. Tessel, Uli
9. Toscano, Daniela

c) Geschäftsführung

Es ist ein einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer bestellt

Jochen Widenmaier, Dipl. Verwaltungswirt (FH)
geschäftsansässig Schulstr. 6, 71139 Ehningen

d) Beteiligungen des Unternehmens K W E

- Beteiligungen bei der VR-Bank Ehningen-Nufringen eG

Geschäftsanteil	2.500,00 €
-----------------	------------

D Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks des Unternehmens (KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH)

Der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH obliegt die Aufgabe der Wohnraumversorgung der Bevölkerung.

96 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit (Polizeiposten) bewirtschaftet die KWE mit Stand 31.12.2022.

Bei einer durchschnittlichen Sollmiete von 8,92 €/qm wird deutlich, dass hier bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist.

Weiterhin stellt die KWE in enger Abstimmung mit der Gemeinde Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen zu Verfügung.

Im Jahr 2022 erfolgte eine Heizungsanalyse der Bestandsgebäude mit Empfehlung zur Anlagenoptimierung.

Als Basis für ein gutes Mietwohnungssegment ist der Bauträgerbereich von Bedeutung.

Hier hat sich durch den Anstieg der Zinsen und Baukosten eine erhebliche Marktveränderung ergeben.

Insgesamt wirkt sich ein in diesem Bereich derzeit geringeres Bauvolumen aktuell nicht entwicklungsbeeinträchtigend aus.

Auch wenn die Rahmenbedingungen schlechter geworden sind, besteht weiterhin großer Bedarf an Wohnraum.

Die Verhandlungen mit der Deutschen Bahn im Zusammenhang mit der Neuordnung des Bahnhofareals zwischen dem Einkaufsmarkt und des Vereinslagerschuppens kamen weiter voran.

Lösungen diesbezüglich sind möglich.

Planerisch werden seitens der Gemeinde auch noch entsprechende Verfahren erforderlich.

Das Jahresergebnis 2022 konnte erneut mit einem positiven Ergebnis (126.873,88 €) abgeschlossen werden.

Die Eigenkapitalquote liegt mittlerweile bei 30,4 %.

Bzgl. des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 wird auf den Bestätigungsvermerk durch die HABITAT, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, verwiesen, die mit Datum vom 09.06.2023 hierzu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat.

BILANZ zum 31. Dezember 2022

KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen

AKTIVA

	EUR	%	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			0,50	0,00	0,50	0,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.869.521,58	30,35			6.262.285,84	25,85
2. Grundstücke m. Geschäftsbauten	130.758,19	0,68			148.539,69	0,61
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00			315.381,37	1,30
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.712,50	0,17			1.538,50	0,01
5. Anlagen im Bau	1.057.492,68	5,47			0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	0,00			<u>61.792,79</u>	0,26
III. Finanzanlagen						
1. Genossenschaftsanteile	<u>2.500,00</u>	0,01	7.092.984,95	36,68	2.500,00	0,01
B. Umlaufvermögen						
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.604.801,15	8,30			1.942.274,54	8,02
2. Bauvorbereitungskosten	15.389,07	0,08			12.607,47	0,05
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.735.715,62	19,32			3.776.976,25	15,59
4. Grundstücke m. fertigen Bauten	1.598.355,67	8,27			1.034.083,49	4,27
5. Unfertige Leistungen	232.608,75	1,20			1.623.858,48	6,70
6. Andere Vorräte	16.331,71	0,08			3.445,73	0,01
7. geleistete Anzahlungen	101.845,52	0,53			0,00	0,00
8. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	<u>1.847.871,60</u>	9,56	5.457.175,89	28,22	4.135.423,94	17,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Vermietung	32.904,06	0,17			6.603,08	0,03
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen - davon gegen Gesellschafter 1.747.214,71 (EUR 1.894.932,08)	1.747.214,71	9,04			1.894.932,08	7,82
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>178.309,97</u>	0,92	1.958.428,74	10,13	59.070,70	0,24
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			4.828.820,04	24,97	11.217.053,17	46,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten			693,33	0,00	494,87	0,00
			<u>19.338.103,45</u>	100,00	<u>24.228.014,61</u>	100,00

BILANZ zum 31. Dezember 2022

KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen

PASSIVA

	EUR	%	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital			127.822,97	0,66	127.822,97	0,53
II. Kapitalrücklage			3.319.107,98	17,16	3.319.107,98	13,70
III. Gewinnvortrag			2.309.626,66	11,94	1.898.473,00	7,84
IV. Jahresüberschuß			126.873,88	0,66	411.153,66	1,70
B. Rückstellungen						
1. Steuerrückstellungen	204.793,00	1,06			593.072,63	2,45
2. Sonstige Rückstellungen	<u>204.500,00</u>	1,06	409.293,00	2,12	372.000,00	1,54
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.961.430,97	51,51			14.390.969,16	59,40
2. erhaltene Anzahlungen	217.258,70	1,12			216.129,52	0,89
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 217.258,70 (EUR 216.129,52)						
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	165.739,06	0,86			226.132,10	0,93
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 165.739,06 (EUR 226.132,10)						
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.383.357,72	12,32			2.379.125,58	9,82
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>64.504,08</u>	0,33	12.792.290,53	66,15	10.860,78	0,04
- davon aus Steuern EUR 56.375,99 (EUR 2.912,80)						
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (EUR 156,46)						
D. Rechnungsabgrenzungsposten						
			145.414,43	0,75	174.497,23	0,72
E. Passive latente Steuern						
			107.674,00	0,56	108.670,00	0,45
			<u>19.338.103,45</u>	100,00	<u>24.228.014,61</u>	100,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen

	EUR	%	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
1. Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	907.132,12	24,02			891.239,35	13,50
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.347.114,49	141,59			7.658.575,90	116,01
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen						
	313.829,05	8,31	6.568.075,66	173,92	0,00	0,00
2. Verminderung /Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen			<u>2.791.501,43</u>	73,92	<u>1.948.282,43</u>	29,51
3. Gesamtleistung			3.776.574,23	100,00	6.601.532,82	100,00
4. sonstige betriebliche Erträge			177.614,92	4,70	45.255,26	0,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	318.276,66	8,43			332.042,19	5,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.075.361,41	54,95			4.486.496,06	67,96
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	176.911,97	4,68	2.570.550,04	68,07	134.841,17	2,04
6. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	226.776,84	6,00			210.065,07	3,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>80.972,16</u>	2,14	307.749,00	8,15	78.152,69	1,18
- davon für Altersversorgung EUR 113,40 (EUR 0,00)						
7. Abschreibungen						
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			172.730,25	4,57	175.873,85	2,66
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			335.801,42-	8,89	295.455,16-	4,48
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			253,96	0,01	303,29	0,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			31.980,23	0,85	34.540,95	0,52
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			416.039,26	11,02	370.516,81	5,61
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			<u>53.669,92</u>	1,42	<u>170.042,03</u>	2,58
13. Ergebnis nach Steuern			129.883,45	3,44	428.147,29	6,49
14. sonstige Steuern			3.009,57	0,08	16.993,63	0,26
15. Jahresüberschuß			<u>126.873,88</u>	3,36	<u>411.153,66</u>	6,23

F Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

I. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH ist eine Gesellschaft in 100 %igem Eigentum der Gemeinde Ehningen. Die KWE wurde am 08.12.1992 gegründet.

Von Beginn an war der Bauträgerbereich die Säule des Unternehmens insbesondere zur Mitfinanzierung des Mietwohnungsbestandes. Zum 01.01.1996 wurde von der Gemeinde Ehningen der Großteil des Mietwohnungsbestandes übernommen. Die Sanierung dieses Bereiches sowie die Substanz- und Werterhaltung ist eine wesentliche Aufgabe. Darüber hinaus soll der Mietwohnungsbestand in Ehningen sukzessive vergrößert werden.

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftet die Gesellschaft 96 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit.

Die Wohnungsverwaltung wird extern abgewickelt. Leerstände sind - mit Ausnahme im Verlauf von Modernisierungsmaßnahmen - kaum bzw. bei einem Mieterwechsel vereinzelt und nur sehr kurzfristig vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen übernimmt die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH eine weitere Aufgabe in unterschiedlicher Art und Weise.

Die Gesellschaft beteiligt sich aktuell im Rahmen ihrer Möglichkeiten an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen.

II. Wirtschaftsbericht

1. Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6.

Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas).

Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erst-

mals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 % für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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 Vorausschätzung 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.

2. Geschäftsverlauf

Sämtliche im Geschäftsjahr im Bauträgerbereich fertiggestellten Objekte waren vollständig verkauft.

Insgesamt wurden 2022 5 Einheiten - 3 Wohnungen und 2 Häuser - übergeben.

Hinzu kamen 6 Wohnungen im Bereich der Baubetreuung, so dass insgesamt wie im Vorjahr 11 Einheiten ergebniswirksam wurden.

Die Umsatzerlöse aus der Bautätigkeit lagen bei € 5,3 Mio. (Vorjahr € 7,7 Mio.)

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind etwas höher als im Vorjahr und liegen bei T€ 907. Die Aufwendungen in diesem Bereich lagen T€ 318 (Vorjahr T€ 332).

3. Lage

a) Vermögenslage

Das Anlagevermögen insgesamt beträgt € 7,1 Mio. (Vorjahr € 6,8 Mio.).

Die Veränderung beinhaltet die planmäßigen Abschreibungen sowie die Veräußerung von 2 Gewerbeeinheiten in Gärtringen.

Der Baubeginn eines 4 Familienhauses im Lauterweg steht als Zugang diesen Reduzierungen gegenüber.

Das Anlagevermögen hat einen Anteil an der Bilanzsumme von 36,68 %.

Das Umlaufvermögen beträgt € 12,2 Mio. (Vorjahr € 17,4 Mio.).

Der Bestand an Grundstücken mit unfertigen Bauten liegt mit € 3,7 Mio. nahezu gleich wie im Vorjahr (€ 3,8 Mio.).

Der Wert der unfertigen Leistungen reduzierte sich um € 1,4 Mio. durch die Übergabe der Einheiten in der Baubetreuung.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke gingen dadurch, dass nur noch 7 Wohnungen sich im Bau befinden, um € 2,3 Mio. zurück.

Zum 31.12.2022 waren 7 Wohnungen im Bau.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich von € 14,4 Mio. auf € 10,0 Mio. und beinhaltet die ordentlichen Tilgungen.

Zum Vorjahressichttag 31.12.2021 ist noch eine Verbindlichkeit enthalten (€ 3,5 Mio.), die erst zum Jahresanfang 2022 durch liquide Mittel abgelöst worden ist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter blieben auf dem Vorjahresniveau (€ 2,4 Mio.).

Auch das gezeichnete Kapital mit € 0,1 Mio. und die Kapitalrücklage mit € 3,3 Mio. haben keine Änderung erfahren.

Die Eigenkapitalquote hat sich weiter erhöht und liegt aktuell bei 30,4 %.

Durch den Jahresüberschuss beträgt der neue Bilanzgewinn € 2,4 Mio. (Vorjahr € 2,3 Mio.).

b) Finanzlage

Der Bestand an flüssigen Mitteln beträgt T€ 4.829 (Vorjahr T€ 11.217). Zu berücksichtigen sind vom Vorjahr € 3 Mio., die für eine Darlehensablösung zu Jahresbeginn 2022 verrechnet wurden.

Die Liquidität der Gesellschaft war im Jahr 2022 jederzeit gegeben.

Die Bankverbindlichkeiten lagen zum Jahresende bei € 10,0 Mio. (Vorjahr € 14,4 Mio.) und die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter wie im Vorjahr bei € 2,4 Mio.

Die Bankverbindlichkeiten beinhalteten auch die im Zusammenhang mit dem Bau der Flüchtlingsunterkünfte Herdweg 22 (Bestandsimmobilie) und Bahnhofstraße 23 (Bauprojekt für die Gemeinde Ehningen) zu finanzierenden Objekte bzw. Forderungen.

c) Ertragslage

Mit 11 übergebenen Häusern und Wohnungen, war die Anzahl erfolgswirksamer Einheiten geringer als im Vorjahr (18). Schwankungen sind hier durch die unterschiedlichen Fertigstellungszeitpunkte jährlich möglich.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gingen dementsprechend um T€ 2.312 zurück.

Im Jahr 2023 wird mit 7 Übergaben gerechnet; 2024 mit keiner.

d) Finanzielle Leistungsindikatoren

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote	30,4 %	23,77 %
Umsatzerlöse	T€ 6.568,1	T€ 8.549,8
Jahresüberschuss	T€ 126,9	T€ 411,2

III. Prognosebericht

Der Gewinnvortrag konnte auf nunmehr € 2,4 Mio. ausgebaut werden.

Durch die nachhaltigen strukturellen Veränderungen ist eine stabile Basis gegeben.

Ggf. eintretende Schwankungen in Volumen des Bauträgerbereichs können jederzeit aufgefangen werden und der Mietwohnungsbestand kann gestärkt werden.

Die im Bestand befindlichen Bauträgermaßnahmen sind bis auf eine Wohnung abverkauft.

Das Hauptaugenmerk der Bauprojekte ist unverändert am Standort Ehningen mit einem stabilen Preis- und Mietniveau. Mit der stark zunehmenden Zahl der Arbeitsplätze in Ehningen wird die Nachfrage weiterhin vorhanden sein. Angebote

aus anderen umliegenden Kommunen werden sorgfältig geprüft, ob sie für eine Umsetzung in Frage kommen.

Zum Jahresende 2021 konnten 2 Bauträgergrundstücke, eines in Ehningen und eines in Aidlingen erworben werden und zu Jahresbeginn 2023 eines in Hildrizhausen.

Die Projektierungen sind angelaufen. Es können dadurch insgesamt ca. 28 Einheiten gebaut werden. Eine Umsetzung erfolgt marktabhängig.

Im Frühjahr 2022 wurde mit dem Bau eines 4 Familienhauses in Ehningen im Lauterweg begonnen. Der Mietwohnungsbestand umfasst dann 96 Einheiten.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir in Abhängigkeit der Fertigstellung der Bauträgermaßnahmen Umsatzerlöse von € 3,8 Mio. und einen Verlust in Höhe von € 150.000. Die Eigenkapitalquote wird sich dadurch nur geringfügig verändern.

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

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren haben die Krisen Auswirkungen auf Umsatzziele. Neue Bauträgerprojekte werden erst begonnen, wenn die Marktlage dies hergibt. Der bestehende Gewinnvortrag lässt diese Herangehensweise zu und mindert die Risiken.

IV. Chancen und Risikobericht

1. Chancenbericht

Auch wenn die Rahmenbedingungen aktuell schlechter geworden sind, besteht weiterhin Bedarf an Wohnraum.

Zu dem Zeitpunkt, an dem die Nachfrage wieder anzieht, ist es wichtig, ein Angebot zu haben. Diese Chancen werden vorbereitet.

Durch ein konsequentes Kostenmanagement und die enge Überwachung der einzelnen Baumaßnahmen besteht die Chance das Jahresergebnis leicht positiv zu beeinflussen.

2. Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Die Grundstücks- und Baukosten bewegen sich auf einem sehr hohen Niveau. Das Angebot an Grundstücken ist überschaubar. Hier ist weiterhin auch keine Trendwende erkennbar. Neue Baugebiete in größerem Umfang gibt es im Umkreis nicht.

So sind es Einzelverkäufe, die auf den Markt kommen, mit entsprechend hohen Preisen.

Eine Veränderung trotz der allgemein schlechter gewordenen Rahmenbedingungen ist nicht erkennbar.

Auch bei den Baukosten sind signifikante Reduzierungen nicht zu erwarten. Insbesondere höhere Löhne und höhere Energiepreise lassen wenig Spielraum nach unten.

Als kommunales Wohnungsunternehmen wird die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH auch weiterhin eine wichtige Rolle in der Gemeindeentwicklung einnehmen.

Ertragsorientierte Risiken

Die Auswahl der Grundstücke und eine sorgfältige Planung, insbesondere der Baukosten, sind elementar für den Erfolg einer Baumaßnahme. Darüber hinaus ist die Überwachung der kalkulierten Baukosten ein laufender Prozess, dem sehr große Bedeutung zukommt.

Die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH hat noch verschiedene Grundstücke zur Bebauung anstehen.

Insgesamt wirkt sich ein geringeres Bauvolumen aus aktueller Sicht nicht entwicklungsbeeinträchtigend aus.

Die Geschwindigkeit der vorgenannten Entwicklungen (Ukraine-Krieg, Inflation, Zinsniveau) macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken aus der Pandemie für den zukünftigen Geschäftsverlauf sind nur noch minimal.

Zu nennen sind Risiken bei der Nachfrage.

Sollte es zu Beeinträchtigungen aufgrund von über unserer Prognose liegenden Baukosten oder pandemiebedingt notwendigen, zusätzlichen Vertriebsaktivitäten kommen, gehen wir von einer leichten Verringerung des Jahresergebnisses aus.

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 Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Ge-

sellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Für die Bestandsgebäude wird u. a. eine Heizungsanlagenanalyse durchgeführt, aus der Empfehlungen zur Anlagenoptimierung hervorgehen.

Davon umfasst sich auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Darüber hinaus ist von verschlechterten Finanzierungsbedingungen auszugehen. 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.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die breite Streuung der Finanzierungen hat sich bewährt und wird fortgesetzt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Finanzierung der Baumaßnahmen voll umfänglich gegeben.

Finanzierungsrisiken sind insofern derzeit nicht erkennbar.

3. Gesamtaussage

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen und der entsprechenden Position am Markt, sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Forderungsausfälle bewegen sich im marktüblichen Rahmen.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Finanzierung der Bauträgerobjekte wird über Rahmenfinanzierungen bei verschiedenen Banken gewährleistet. Die Finanzierungen verfügen über unterschiedliche Laufzeiten.

Ehningen, 11. April 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Widenmaier', is written over a light blue rectangular background.

Jochen Widenmaier
Geschäftsführer

G Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde

Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde erfolgten im Geschäftsjahr 2022 nicht.

H Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Unternehmen war im Geschäftsjahr 2022 Herr Jochen Widenmaier als Geschäftsführer tätig.

Des Weiteren waren 3 Angestellte beschäftigt.

Verschiedene geringfügige Beschäftigungsverhältnisse sind vorhanden.

II. VR-Bank Ehningen-Nufringen eG

Die Gemeinde Ehningen hat einen Geschäftsanteil in Höhe von 1.000 € bei der VR-Bank Ehningen-Nufringen eG.

In der Satzung der VR-Bank Ehningen-Nufringen eG ist der Zweck und Gegenstand des Unternehmens wie folgt beschrieben:

- (1) Zweck der Genossenschaft ist die wirtschaftliche Förderung und Betreuung der Mitglieder.
- (2) Gegenstand des Unternehmens ist die Durchführung von banküblichen und ergänzenden Geschäften, insbesondere
 - a) die Pflege des Spargedankens, vor allem durch Annahme von Spareinlagen;
 - b) die Annahme von sonstigen Einlagen;
 - c) die Gewährung von Krediten aller Art;
 - d) die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie die Durchführung von Treuhandgeschäften;
 - e) die Durchführung des Zahlungsverkehrs;
 - f) die Durchführung des Auslandsgeschäfts einschließlich des An- und Verkaufs von Devisen und Sorten;
 - g) die Vermögensberatung, Vermögensvermittlung und Vermögensverwaltung;
 - h) der Erwerb und die Veräußerung sowie die Verwahrung und Verwaltung von Wertpapieren und anderen Vermögenswerten;
 - i) die Vermittlung oder der Verkauf von Bausparverträgen, die Vermittlung von Versicherungen, Reisen und Immobilien.
- (3) Die Genossenschaft kann Zweigniederlassungen errichten und sich an Unternehmen beteiligen.
- (4) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

III. Vereinigte Volksbank eG

Die Gemeinde Ehningen ist mit 750,00 € an der Vereinigten Volksbank eG beteiligt.

In der Satzung der Vereinigten Volksbank eG ist der Zweck und Gegenstand des Unternehmens wie folgt beschrieben:

- (1) Zweck der Genossenschaft ist die wirtschaftliche Förderung und Betreuung der Mitglieder.
- (2) Gegenstand des Unternehmens ist
 - a) der Betrieb von Bankgeschäften aller Art,
 - b) die Durchführung von ergänzenden Geschäften, insbesondere von Dienstleistungsgeschäften,
 - c) die Pflege des gemeinschaftlichen Warenverkehrs.
- (3) Die Genossenschaft ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen, die mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängen oder ihn unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind; dazu gehören auch der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken. Die Genossenschaft ist ferner berechtigt, andere Gesellschaften zu gründen oder zu erwerben, sowie sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Zweigniederlassungen zu errichten.
- (4) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

IV. Holzhof Oberschwaben (Holzverwertungsgenossenschaft Biberach Saulgau e.G)

Die Gemeinde Ehningen hat beim Holzhof Oberschwaben mit Sitz in Bad Schussenried 20 Geschäftsanteile in Höhe von insgesamt 204,52 €.

Dieser Betrag wurde am 15.10.2018 von Holzhof Oberschwaben an die Gemeinde Ehningen zurückbezahlt.

Eine formelle Beendigung erfolgt erst nach einer noch abzuhaltenden Generalversammlung.

Aufgestellt

Ehningen, 18.07.2023



Jochen Widenmaier