

<b>Einladung zur Sitzung des Gemeinderates</b>	
Datum	Dienstag, den 19.11.2024
Uhrzeit	19:30 Uhr
Ort	Sitzungssaal, Königstraße 29/1, 71139 Ehningen



**TOP 1**

**Bekanntgabe nicht öffentlich gefasster Beschlüsse**

**Vorlage: 2024/159**

**TOP 2**

**Interkommunaler Windpark: Auswahl eines Projektentwicklers für das Windvorranggebiet BB-14**

**Vorlage: 2024/158**

**TOP 3**

**Energetische Sanierung der Straßenbeleuchtung (Leuchtentausch)  
im Bereich Schwarzwaldsiedlung, Leimental/Mahden, Schafberg und Letten  
- Vergabe der Elektroarbeiten**

**Vorlage: 2024/142**

**TOP 4**

**Beteiligungsbericht**

**Vorlage: 2024/138**

**TOP 5**

**KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH  
Bericht über den Jahresabschluss 2023**

**Vorlage: 2024/137**

**TOP 6**

**Neufassung der Steuersatzung  
Anpassung des Hebesatzes bei der Grundsteuer B**

**Vorlage: 2024/156**

**TOP 7**

**Aufnahme von Darlehen  
- Eigenbetrieb Wasserversorgung  
- Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung**

**Vorlage: 2024/149**

**TOP 8**

**Verlängerung der Darlehensvereinbarungen**

- zwischen dem Gemeindehaushalt und dem Eigenbetrieb Wasserversorgung
- zwischen dem Gemeindehaushalt und dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung

**Vorlage: 2024/152**

**TOP 9**

**Investitionsförderung für Vereine und Organisationen**

**Vorlage: 2024/151**

**TOP 10**

**Vorkaufsrecht Bergstraße, Flst. Nr. 35/2 und 36/2**

- Beratung und Beschlussfassung über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts

**Vorlage: 2024/154**

**TOP 11**

**Bekanntgaben und Anfragen**

Hierzu lade ich Sie herzlich ein.

Ehningen, 07.11.2024



Lukas Rosengrün  
Bürgermeister

<b>Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2024/159</b>	
Amt / Sachgebiet:	Hauptamt
Bearbeiter*in:	Steimle, Bärbel
Aktenzeichen:	022.31
Sitzungstermin:	19.11.2024 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



## **Bekanntgabe nicht öffentlich gefasster Beschlüsse**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine nicht öffentlich gefassten Beschlüsse zur Bekanntgabe vorliegen.

### **Sachverhalt:**

Bis zur Vorlagenerstellung lagen keine nicht öffentlich gefassten Beschlüsse zur Bekanntgabe vor.

Aufgestellt:  
Ehningen, 07.11.2024

**Lukas Rosengrün**  
Bürgermeister

### **Anlagen:**

<b>Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2024/158</b>	
Amt / Sachgebiet:	Bürgermeister
Bearbeiter*in:	Rosengrün, Lukas
Aktenzeichen:	
Sitzungstermin:	19.11.2024 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



## **Interkommunaler Windpark: Auswahl eines Projektentwicklers für das Windvorranggebiet BB-14**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit der **SOWITEC/SWS/SWBB** zur Entwicklung eines Windparks auf dem Windvorranggebiet BB-14.
  
2. Der Gemeinderat beschließt die Entsendung einer Verhandlungsgruppe (1 Vertretung pro Kommune) und die Ermächtigung zur Beauftragung einer Rechtsberatungskanzlei für die oben genannten Verhandlungsgespräche und die Ausarbeitung eines entsprechenden Nutzungsvertrags. Alle für die Beratung der Städte entstandenen Kosten sind bei Vertragsabschluss durch den Bieter und Projektentwickler SOWITEC/SWS/SWBB zu übernehmen - dies wird im Nutzungsvertrag entsprechend festgehalten. Sollte der Nutzungsvertrag nicht zustande kommen, greift alternativ die gleichteilige Kostenübernahme durch die beteiligten Kommunen.
  
3. Der Gemeinderat beschließt folgende Personen als Teil der Verhandlungsgruppe:
  - Bürgermeisterin Christine Kraayvanger für die Stadt Böblingen
  - Bürgermeister Ioannis Delakos für die Stadt Holzgerlingen
  - Bürgermeister Lukas Rosengrün für die Gemeinde Ehningen

## Sachverhalt:

Die Kommunen Holzgerlingen, Ehningen und Böblingen sind Eigentümer kommunaler Flächen in dem Windvorranggebiet BB-14, welches vom Regionalverband Stuttgart (VRS) ausgewiesen wurde und sich aktuell in der Offenlage befindet. Die Kommunen haben sich dazu entschlossen, ihre Flächen innerhalb des Windvorranggebiets BB-14 in einem strukturierten Interessenbekundungsverfahren gemeinsam an den Markt zu bringen. Die Begleitung des Interessenbekundungsverfahrens erfolgte durch die Kommunalberatung endura kommunal GmbH aus Freiburg.

Ziel dieses Verfahrens war es, einen geeigneten Projektentwickler auszuwählen, der die Ziele der Kommunen bei der Projektierung und dem Bau eines zukünftigen Windparks auf den Gemarkungen der Kommunen angemessen berücksichtigt. Beauftragt für die Empfehlung eines geeigneten Projektierers wurde eine interkommunale Vergabegruppe, welche unter Berücksichtigung der Sitzverteilung repräsentativ besetzt wurde. (DS 24/010)

Die interkommunale Vergabegruppe hat mit Unterstützung der endura kommunal GmbH einen detaillierten Kriterienkatalog erstellt und die einzelnen Kriterien entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet, um eine transparente und objektive Vergleichbarkeit der Angebote zu gewährleisten. Die interkommunale Vergabegruppe hat den Kriterienkatalog am 11. März 2024 verabschiedet, auf dessen Grundlage anschließend die Ausschreibung erfolgte.

Nach der Ausschreibung haben bis zur Abgabefrist am 24. Juli 2024 insgesamt sieben Bieter/Projektentwickler ein Angebot abgegeben. Die eingereichten Angebote wurden am 23. September 2024 der Vergabegruppe in komprimierter Form von der endura kommunal GmbH vorgestellt. Die Vergabegruppe konnte alle eingegangenen Angebote sichten. Nach Bewertung und Diskussion sowie dem Abgleich mit den kommunalen Zielen hat die Vergabegruppe drei Bieter zu Bietergesprächen am 15. Oktober 2024 eingeladen.

*Tabelle 1: Punktbewertung nach Gewichtung aller eingegangenen Angebote*

Nach Gewichtung									
Kriterien	Gewichtung	Normierungs-faktor	Bieter 1	Bieter 2	Bieter 3	Bieter 4	Bieter 5	SOWITEC mit SWBB & SWS	Bieter 6
Rubrik A: Unternehmen	25%	0,86	23,3	16,4	21,6	13,8	22,4	23,3	9,5
Rubrik B: Wirtschaftlichkeit	25%	0,57	10,3	6,8	11,3	12,3	17,4	17,0	14,0
Rubrik C: Technik	25%	0,64	12,2	12,8	16,7	14,7	19,2	21,2	12,8
Rubrik D: Beteiligung	25%	0,81	12,1	11,3	17,7	10,5	16,1	14,5	12,9
<b>Gesamtsumme</b>	<b>100%</b>	-	<b>57,9</b>	<b>47,3</b>	<b>67,3</b>	<b>51,3</b>	<b>75,2</b>	<b>75,9</b>	<b>49,2</b>
			Rang: 4	7	3	5	2	1	6

Im Rahmen dieser Bietergespräche hatten die eingeladenen Unternehmen die Möglichkeit, ihre Angebotspräsentation mit Schwerpunkt auf die Wirtschaftlichkeit, das Windparklayout sowie den finanziellen Beteiligungsmöglichkeiten persönlich und in Präsenz vorzustellen sowie auf Nachfragen der Vergabegruppe einzugehen.

Im Anschluss an die Unternehmenspräsentationen fand eine intensive Beratungsrunde der Vergabegruppe statt. Die Vergabegruppe entschied nahezu einstimmig, das Gesamtangebot des Bieters und Projektentwicklers **SOWITEC/SWS/SWBB** als das attraktivste Angebot hinsichtlich der kommunalen Ziele auszuwählen.

Die drei Unternehmen SOWITEC, Stadtwerke Böblingen (SWBB) und Stadtwerke Stuttgart (SWS) sehen die Gründung einer Projektgesellschaft vor, an der sie jeweils gleichermaßen beteiligt sind. Vorgesehen ist, dass die regional ansässige SOWITEC group GmbH mit Unternehmenssitz in 72820 Sonnenbühl hierbei die Projektentwicklung übernimmt. Die Stadtwerke Böblingen und Stuttgart möchten sich mit ihren Anteilen an dem künftigen Betrieb des Windparks beteiligen. Die Betriebsführung des künftigen Windparks würde die SOWITEC group GmbH übernehmen. An einer Betriebsbeteiligung ist die SOWITEC nicht interessiert, weshalb deren Anteile an der Projektgesellschaft nach Abschluss der Projektentwicklung veräußert werden sollen. In einer ersten Beitrittsphase erhalten die drei Kommunen ein exklusives Vorkaufsrecht für die Anteile. Ob diese Option rechtlich zulässig ist, wird derzeit nach den Bestimmungen des Vergaberechts noch geprüft. Über diese Vorkaufsrechte besteht auch die Option eine attraktive Möglichkeit für finanzielle Bürgerbeteiligung anzubieten.

Die Vergabegruppe empfiehlt dem Gemeinderat daher die Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit der **SOWITEC/SWS/SWBB** für die Entwicklung eines Windparks für die oben genannten Flächen und die Vorstellung der Ergebnisse der Öffentlichkeit.

Folgende Gründe sprechen aus Sicht der Vergabegruppe für eine Empfehlung der SOWITEC in Kooperation mit den Stadtwerken Böblingen und den Stadtwerken Stuttgart:

Das Pachtangebot der SOWITEC in Kooperation mit den Stadtwerken zählt zu den zwei höchsten Pachtangeboten.

Das vorgestellte, vorläufige Windparklayout der SOWITEC/SWS/SWBB erscheint realistisch und bildet einen guten Kompromiss aus Wirtschaftlichkeit und Berücksichtigung ökologischer Aspekte, u.a. des Schallschutzes für die umliegenden Wohngebiete.

Die SOWITEC/SWS/SWBB sind lokale Akteure mit guten Kenntnissen und Erfahrungen in der Region und mit einem hohen Eigeninteresse an einer positiven Projektentwicklung.

Die Stadtwerke Böblingen und die Stadtwerke Stuttgart werden als verlässliche, sichere und regionale Partner angesehen, denen an der langfristigen Beteiligung am Windpark gelegen ist. Beide Stadtwerke zielen nicht auf einen hohen Verkaufspreis des Windparks an einen anderen Investor ab, sondern möchten den Windpark als Erzeugungsanlage für regenerativen Strom selbst nutzen und damit Kunden beliefern.

Diese Vorlage ist zwischen den beteiligten Kommunen abgestimmt.

### **Klimarelevanz:**

Durch den Bau eines modernen Windrades kann ca. 11.000-17.500 MWh Strom pro Jahr produziert werden und somit 7.000-11.000 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart werden. Nach 8 -11 Monaten erreicht ein Windrad die ökologische Amortisation, das heißt die eingesetzte Primärenergie für alle relevanten Einflussgrößen, z.B. Herstellung, Transport, Errichtung, kann nach etwa dieser Zeit zurückgewonnen werden.

Aufgestellt:  
Ehningen, 07.11.2024

A handwritten signature in black ink, reading 'Lukas Rosengrün'. The signature is written in a cursive style with a horizontal line at the end.

**Lukas Rosengrün**  
Bürgermeister

**Anlagen:**

<b>Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2024/142</b>	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Marquardt, Oliver
Aktenzeichen:	656.42
Sitzungstermin:	19.11.2024 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



**Energetische Sanierung der Straßenbeleuchtung  
(Leuchtentausch)  
im Bereich Schwarzwaldsiedlung, Leimental/Mahden,  
Schafberg und Letten  
- Vergabe der Elektroarbeiten**

**Beschlussvorschlag:**

Die Elektroarbeiten werden an die Omexom Süd in 71069 Sindelfingen vergeben. Die neue Straßenbeleuchtung wird mit dem Fabrikat Siteco zum Angebotspreis von 66.020 € brutto ausgestattet.

**Einleitung:**

Die Gemeinde Ehningen plant sukzessive die Straßenbeleuchtung zu modernisieren und flächendeckend auf LED umzustellen. Dabei wurde das Gemeindegebiet in Sanierungsbereiche eingeteilt.

Die Bereiche Bol, Herdstelle und östlicher Teil Ortskern wurden bereits auf LED umgerüstet.

Bis voraussichtlich 2026 wird somit die gesamte Straßenbeleuchtung entsprechend modernisiert sein.

**Sachverhalt:**

Die Omexom Süd GmbH hat im Auftrag der Gemeinde Angebote von 3 verschiedenen Herstellern eingeholt.

Es handelt sich dabei um die Fabrikate Trilux, Siteco und Schreder.

Der Hersteller Siteco hat das günstigste Angebot unterbreitet.

Das Fabrikat Schreder ist um 9,7 % teurer und das Fabrikat Trilux um 10,4 % teurer.

Alle 3 Fabrikate sind ausstattungs-technisch identisch und normgerechte Platz- und Straßenbeleuchtungen.

Lediglich die Leuchte von Trilux hat innen einen Schalter mit dem drei unterschiedliche Lumenpakete geschaltet werden können.

Der Nachweis einer lichttechnischen Berechnung, dass die Leuchten die geforderte Ausleuchtung erreichen, liegt vor.

Weiterhin besteht die Möglichkeit zur Leistungsreduzierung (Halbnachtsabsenkung).

**Umweltauswirkungen:**

- Energieeinsparung durch moderne Beleuchtungskörper in LED-Technik
- Geringe Lichtverschmutzung durch präzise Ausleuchtung der Gehwege
- Lichtfarbe von 3000 Kelvin erhöht die Insektenfreundlichkeit

**Finanzielle Auswirkungen:**

Im Haushaltsplan 2024 sind die Kosten für die LED - Umrüstung der Straßenbeleuchtung entsprechend berücksichtigt.

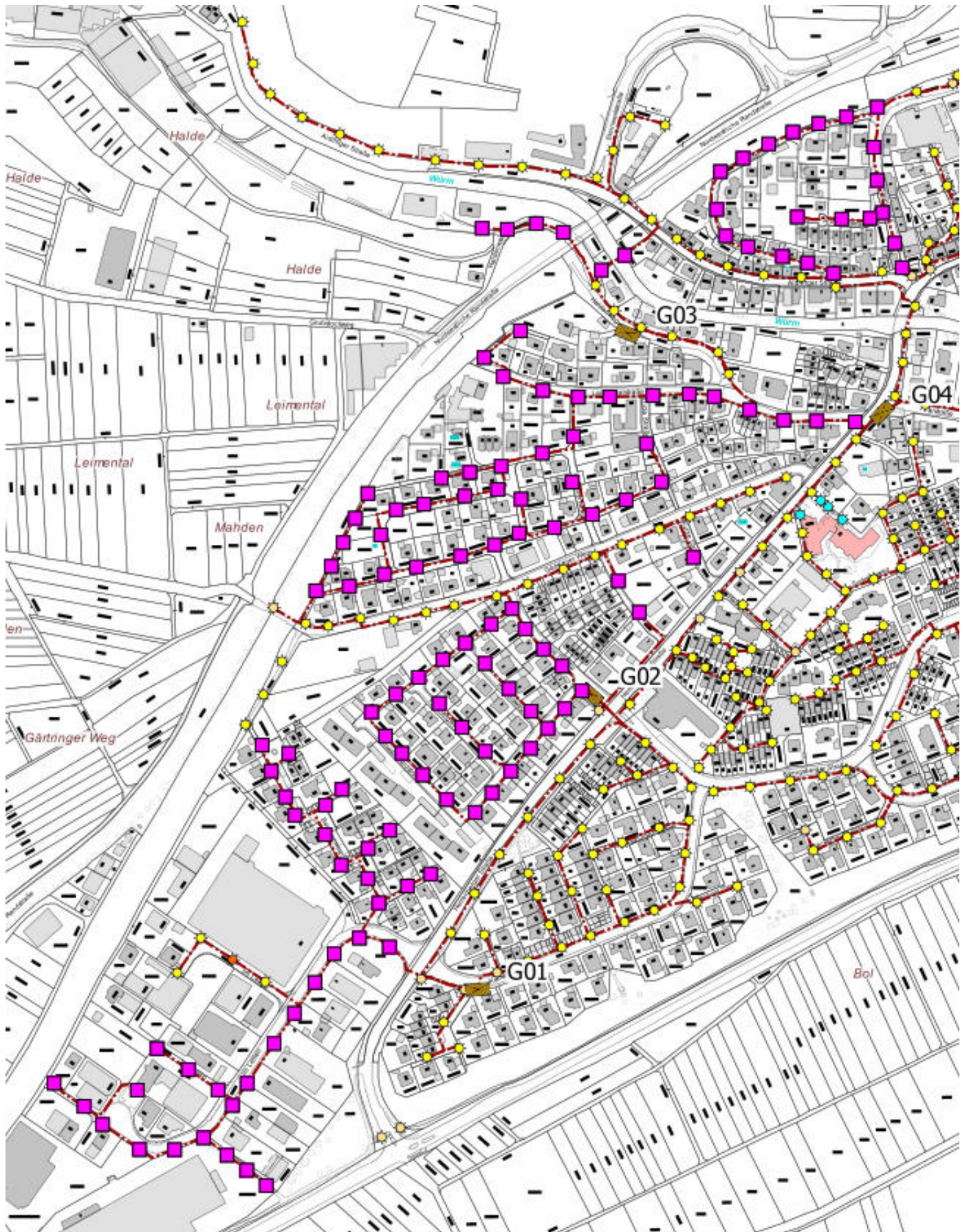
Aufgestellt:  
Ehningen, 07.11.2024

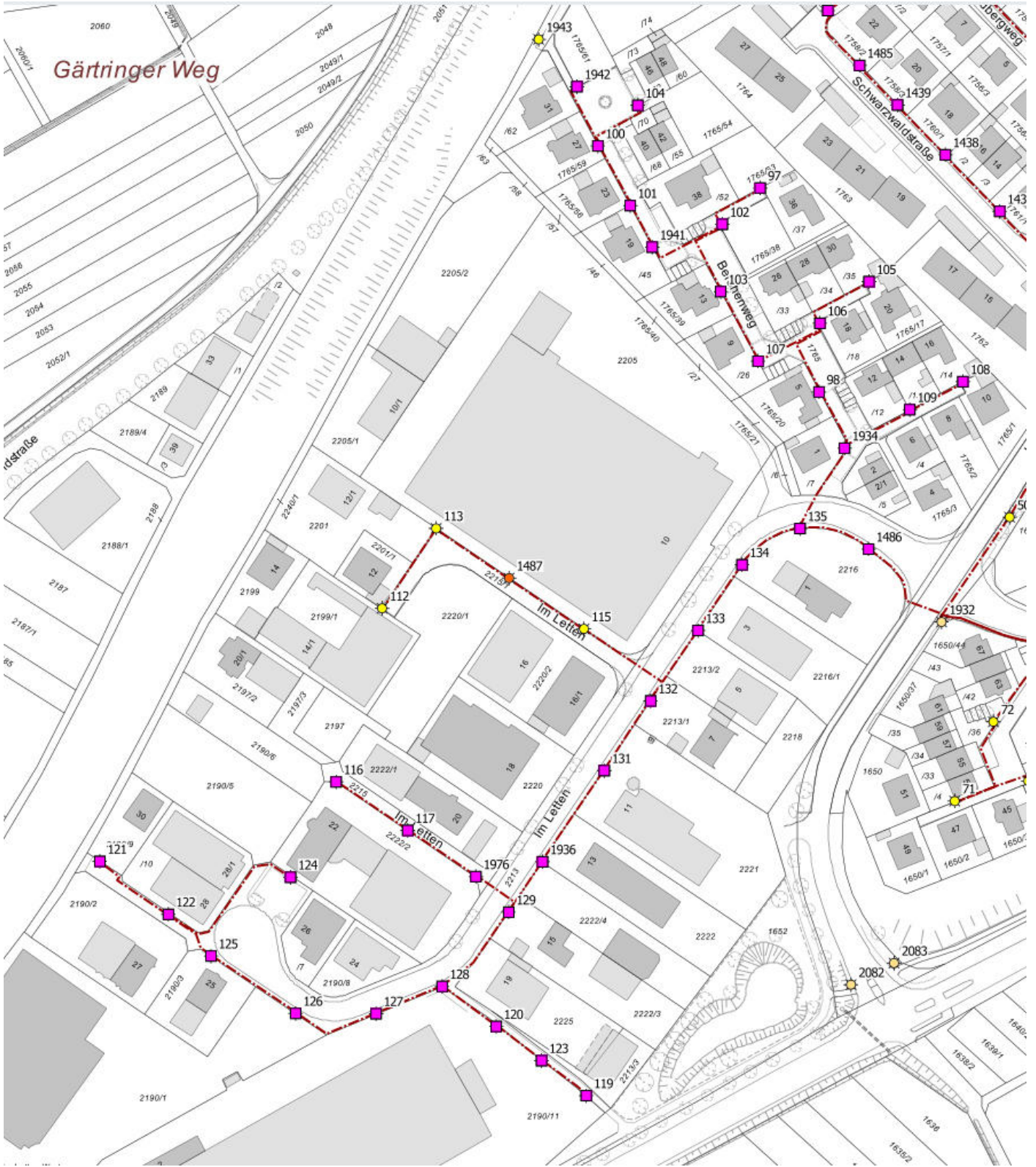


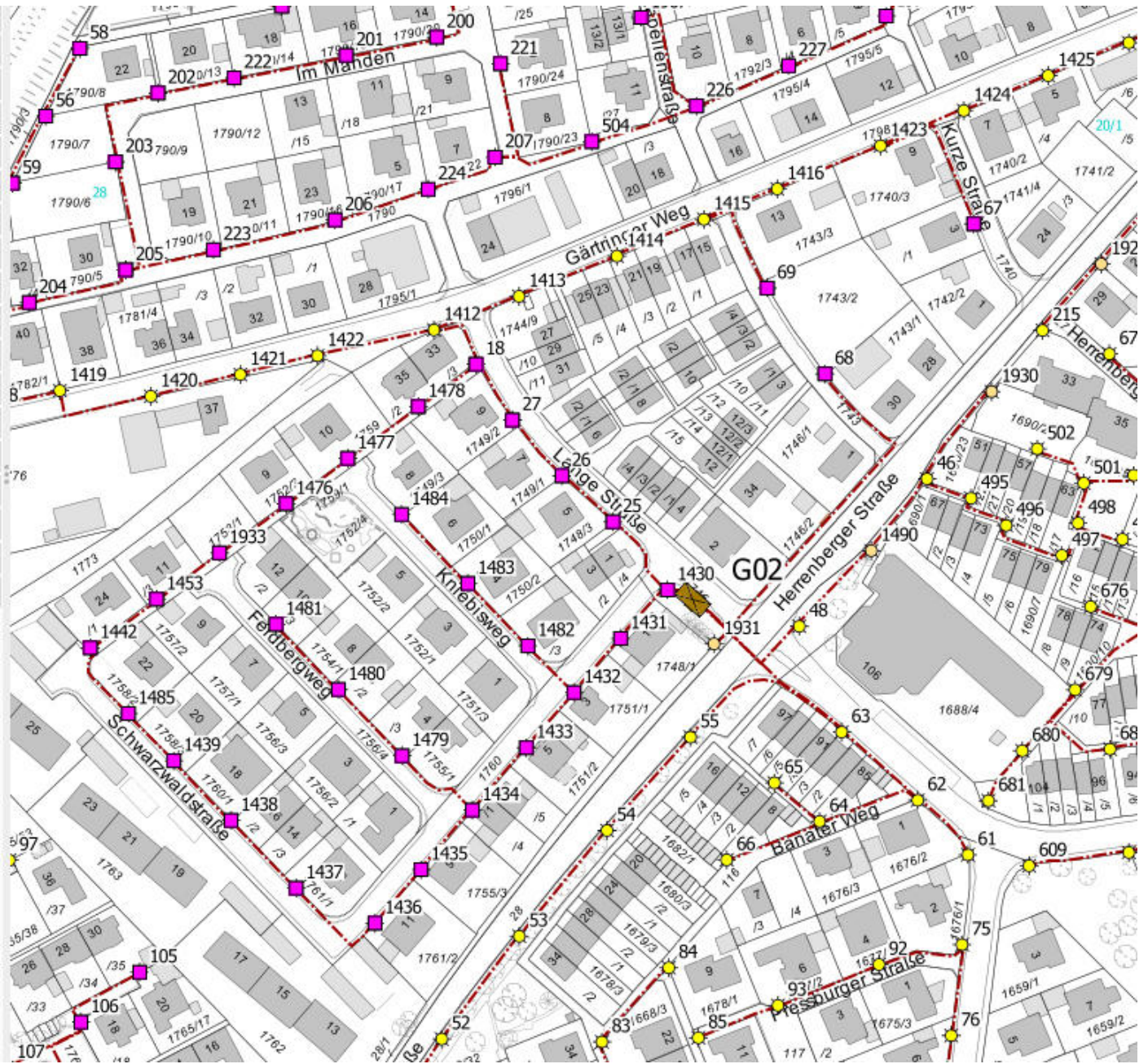
**Lukas Rosengrün**  
Bürgermeister

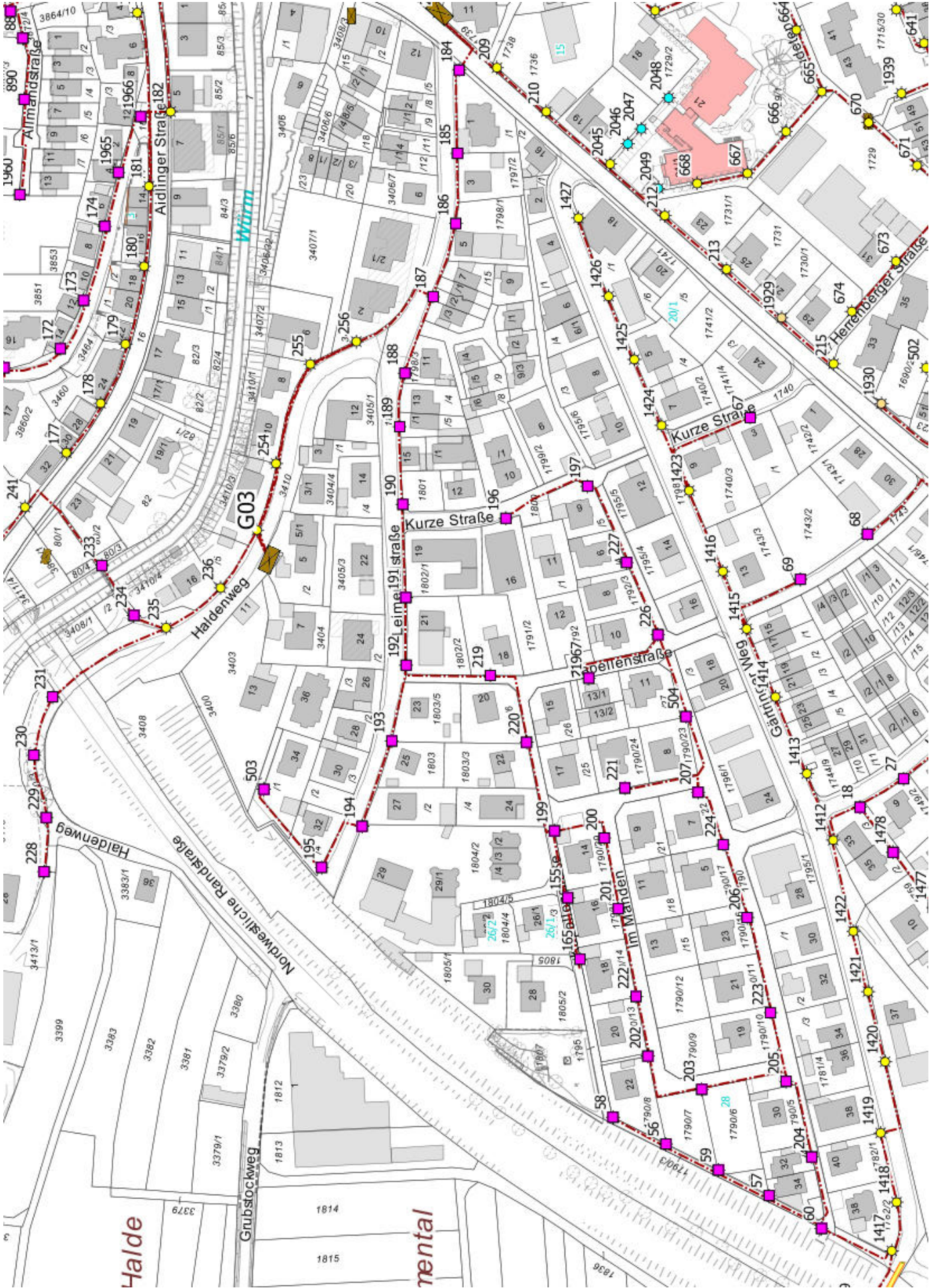
**Anlagen:** Lageplan Vorschlag Leuchtentausch 2024

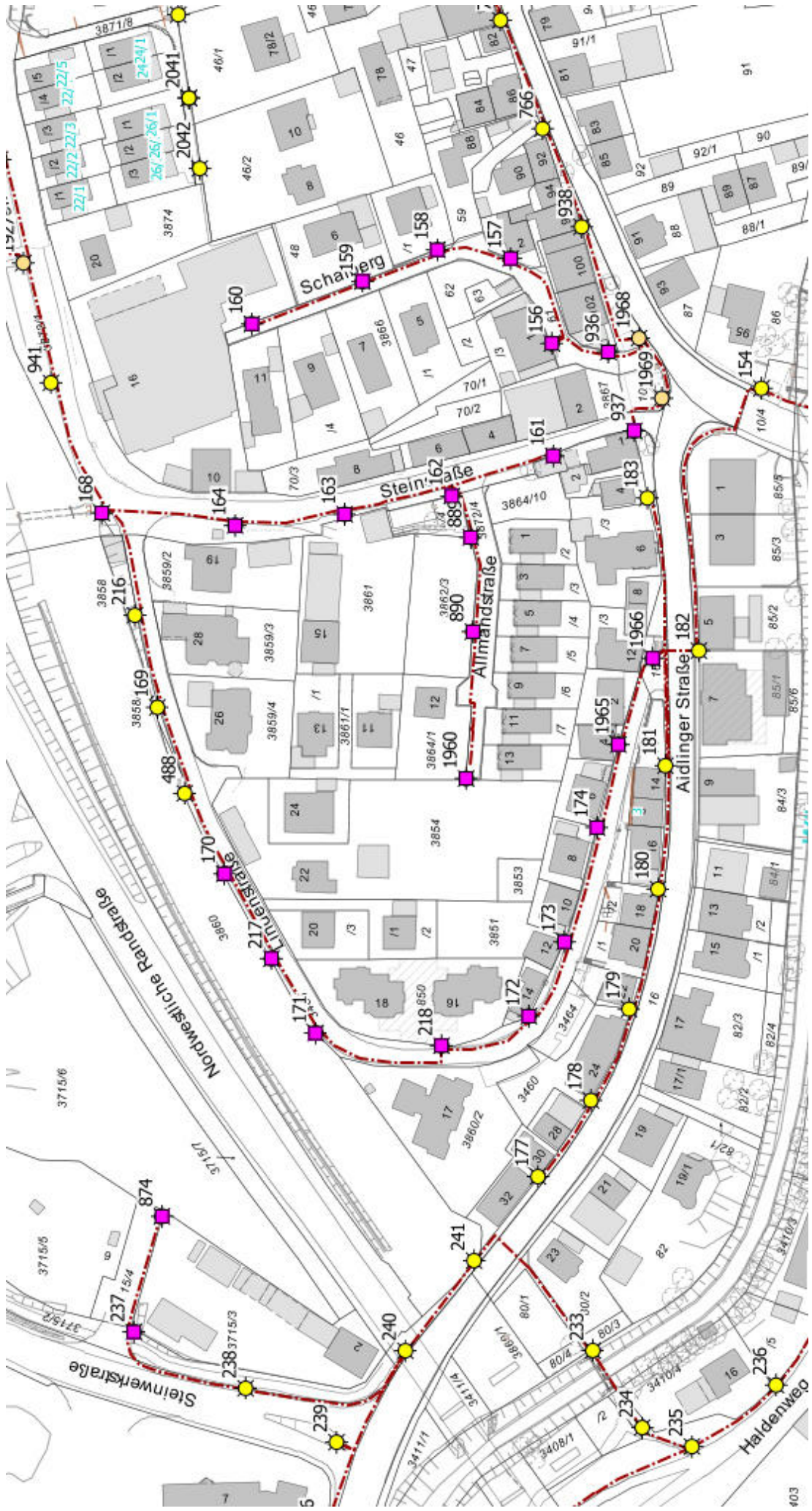
# Ehningen – Vorschlag Leuchtentausch 2024











<b>Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2024/138</b>	
Amt / Sachgebiet:	Kämmerei
Bearbeiter*in:	Widenmaier, Jochen
Aktenzeichen:	921.5
Sitzungstermin:	19.11.2024 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



## **Beteiligungsbericht**

### **Beschlussvorschlag:**

Von dem Beteiligungsbericht wird Kenntnis genommen.

### **Einleitung:**

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).

### **Sachverhalt:**

Das Gesetz zur Änderung gemeindefirtschaftlicher Vorschriften und anderer Gesetze vom 19. Juli 1999 schreibt einen Beteiligungsbericht vor.

Der Sachverhalt ergibt sich aus dem beiliegenden Beteiligungsbericht.  
Anlage zur Vorlage

Aufgestellt:  
Ehningen, 07.11.2024

**Lukas Rosengrün**  
Bürgermeister

**Anlagen:** Anlage1\_Beteiligungsbericht



**Gemeinde Ehningen**

**Landkreis Böblingen**

**Beteiligungsbbericht**

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**

## **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 Gewerbeinheit (Polizeiposten) bewirtschaftet die KWE mit Stand 31.12.2023.

Bei einer durchschnittlichen Sollmiete von 8,67 €/qm wird deutlich, dass hier bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist.

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

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

Diese Maßnahmen sind zwischenzeitlich voll umfänglich umgesetzt worden.

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. Der Jahresverlust (185.554,24 €) wird mit dem bestehenden Gewinnvortrag verrechnet.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 29,4 %.

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

Infrastrukturelle Maßnahmen werden bei Bedarf ebenfalls durchgeführt.

So ist die Entwicklung des Bahnhofareals im Gange.

Die Grundstücksverhandlungen sind sehr zeitintensiv.

Seitens der KWE ist man zuversichtlich, hier in absehbarer Zeit zu einem Abschluss zu kommen.

Auch von der Änderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes ist man betroffen.

Bzgl. des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 wird auf den Bestätigungsvermerk durch die HABITAT, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, verwiesen, die mit Datum vom 19.04.2024 hierzu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat.

## E Geschäftsjahr 2023

BILANZ zum 31. Dezember 2023

KWS Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen

### AKTIVA

	EUR	%	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
<b>A. Anlagevermögen</b>						
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			0,80	0,00	0,50	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.725.083,58	29,55			6.889.521,68	30,35
2. Grundstücke m. Geschäftsbauten	113.073,19	0,68			130.758,18	0,68
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.782,50	0,47			32.712,50	0,17
4. Anlagen im Bau	0,00	0,00			1.087.482,88	5,47
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Genossenschaftsanteile	2.500,00	0,01	5.931.419,27	30,82	2.500,00	0,01
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.818.192,53	20,22			1.604.801,18	8,30
2. Bauvorbereitungskosten	72.032,27	0,37			15.389,07	0,08
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.527.727,61	18,21			3.735.715,62	19,32
4. Grundstücke m. fertigen Bauten	1.601.855,00	8,27			1.598.355,67	8,27
5. Unfertige Leistungen	266.140,92	1,37			232.608,76	1,20
6. Andere Vorräte	4.087,60	0,02			18.331,71	0,08
7. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00			101.845,52	0,53
8. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.434.191,30	7,40	7.935.844,63	41,08	1.647.871,00	8,56
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>						
1. Forderungen aus Vermietung	23.921,68	0,12			32.904,06	0,17
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen - davon gegen Gesellschafter 1.596.891,46 (EUR 1.747.214,71)	1.615.196,45	8,34			1.747.214,71	9,04
3. sonstige Vermögensgegenstände	227.567,89	1,17	1.886.855,93	9,64	178.309,97	0,82
<b>III. Flüssige Mittel und Guthaben</b>						
			3.618.884,35	18,88	4.828.820,04	24,97
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>						
			0,00	0,00	693,33	0,00
			<u>18.373.834,58</u>	<u>100,00</u>	<u>18.338.103,46</u>	<u>100,00</u>

Handelrecht

## BILANZ zum 31. Dezember 2023

KfW Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen

## PASSIVA

	EUR	%	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
<b>A. Eigenkapital</b>						
I. Gezeichnetes Kapital			127.822,97	0,66	127.822,97	0,66
II. Kapitalrücklage			3.319.107,98	17,13	3.319.107,98	17,18
III. Gewinnvortrag			2.436.500,54	12,58	2.309.626,06	11,94
IV. Jahresfehlbetrag			185.554,24	0,98	126.873,88	0,68
<b>B. Rückstellungen</b>						
1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00			204.793,80	1,06
2. Sonstige Rückstellungen	169.800,00	0,88	169.800,00	0,88	204.500,00	1,06
<b>C. Verbindlichkeiten</b>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.540.330,78	54,40			9.861.430,97	51,51
2. erhaltene Anzahlungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 265.528,92 (EUR 217.258,70)	265.528,92	1,37			217.258,70	1,12
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 89.862,78 (EUR 166.739,06)	89.862,78	0,46			166.739,06	0,88
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.361.891,74	12,29			2.363.357,72	12,32
5. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern EUR 2.792,48 (EUR 58.375,99)	5.543,68	0,03	13.283.147,79	68,66	84.504,08	0,33
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			116.331,55	0,60	145.414,43	0,75
<b>E. Passive latente Steuern</b>			106.678,00	0,55	107.574,00	0,56
			<u>19.373.834,58</u>	<u>100,00</u>	<u>19.338.103,45</u>	<u>100,00</u>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen

	EUR	%	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
<b>1. Umsatzerlöse</b>						
a) aus der Hausbewirtschaftung	909.322,61	52,90			907.132,12	24,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.415.969,23	141,49			8.347.114,49	141,88
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	3.319.282,04	194,40	313.829,05	8,31
<b>2. Verminderung /Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>			1.611.799,78	94,40	2.791.501,43	73,92
<b>3. Gesamtleistung</b>			1.707.482,26	100,00	3.776.674,23	100,00
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>			74.583,51	4,37	177.614,92	4,70
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	344.559,21	20,19			318.276,66	8,43
b) Aufwendungen für Verkaufs- grundstücke	686.287,33	40,31			2.076.361,41	54,96
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	1.032.846,54	60,49	176.911,97	4,68
<b>6. Personalaufwand</b>						
a) Löhne und Gehälter	228.659,06	13,27			228.776,64	6,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 68,40 (EUR 113,40)	<u>82.664,03</u>	4,84	309.323,09	18,12	60.972,16	2,14
<b>7. Abschreibungen</b>						
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen			171.030,26	10,02	172.739,25	4,57
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			291.942,54	17,10	336.601,42	8,99
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>			444,94	0,03	253,96	0,01
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>			29.414,37	1,72	31.980,23	0,85
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>			222.826,31	13,06	416.039,26	11,02
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>			33.076,29	1,94	53.669,92	1,42
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>			182.987,37	10,72	129.883,45	3,44
<b>14. sonstige Steuern</b>			2.566,87	0,15	3.009,57	0,08
<b>15. Jahresfehlbetrag</b>			185.554,24	10,87	126.873,68	3,38

KWE Kommunale Wohnbau  
Ehningen GmbH

## **F Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023**

### **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.

Infrastrukturelle Maßnahmen wie die Entwicklung des Bahnhofareals werden bei Bedarf ebenfalls durchgeführt.

### **II. Wirtschaftsbericht**

1. Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer) wirken sich weiter 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 nichtöffentlichen 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 €. (1. Pressemitteilung 494 Destatis).

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 (2 RNZ vom 5-7.1.24). Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO 2 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. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %. (3. Pressemitteilung 312/2023 Stat. Landesamt BW).

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 Leit-zinserhöhungen 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. (4 Haufe Online Redaktion 15.12.2023 „Entspannung bei den Baukrediten) und (5 Dr. Klein Pressemitteilung Zinsentwicklung).

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 % (6 Pressemitteilung 190/2023 statistisches Landesamt).

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken (7 Süddeutsche Zeitung 14.12.23). Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium 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. (8 Stuttgarter Zeitung vom 8.1.24).

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 (9 RNZ vom 3.1.2024).

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. (10 Bevölkerungsvorausberechnung stat. Landesamt BW).

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.

## **2. Geschäftsverlauf**

Insgesamt wurden 2023 6 Wohnungen, die ergebniswirksam wurden, übergeben. (Vorjahr 11).

1 Wohnung in einem fertiggestellten Objekt und 1 Wohnung in einem im Bau befindlichen Objekt sind noch nicht verkauft.

Die Umsatzerlöse aus der Bautätigkeit lagen bei € 2,4 Mio. (Vorjahr € 5,3 Mio.)

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind in ähnlicher Größenordnung wie im Vorjahr und liegen bei T€ 903. Die Aufwendungen in diesem Bereich lagen bei T€ 345 (Vorjahr T€ 318).

## **3. Lage**

### **a) Vermögenslage**

Das Anlagevermögen insgesamt beträgt € 5,9 Mio. (Vorjahr € 7,1 Mio.).

Die Veränderung beinhaltet die planmäßigen Abschreibungen sowie die Umgliederung des Objektes Lauterweg in das Umlaufvermögen, da die 4 Wohnungen verkauft werden.

Das Anlagevermögen hat einen Anteil an der Bilanzsumme von 30,62 %.

Das Umlaufvermögen beträgt € 13,4 Mio. (VJ € 12,2 Mio.).

Der Bestand an Grundstücken mit unfertigen Bauten liegt mit € 3,5 Mio. etwas geringer wie im Vorjahr (€ 3,7 Mio.).

Der Wert der Grundstücke ohne Bauten erhöhte sich von 1,6 Mio. auf 3,9 Mio. durch den Erwerb von 2 Grundstücken zur späteren Bebauung im Bau-trägerbereich.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke gingen dadurch, dass zum 31.12.2023 nur noch 4 Wohnungen sich im Bau befinden, um € 0,4 Mio. auf € 1,4 Mio. zurück.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich von € 10,0 Mio. auf € 10,5 Mio. und beinhaltet die ordentlichen Tilgungen und die Neuaufnahme eines Darlehens.

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 leicht verringert und liegt aktuell bei 29,4 %.

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

#### **b) Finanzlage**

Der Bestand an flüssigen Mitteln beträgt € 3,6 Mio. (Vorjahr € 4,8 Mio.). Der Rückgang resultiert aus einem freifinanziertem Grundstückserwerb.

Die Liquidität der Gesellschaft war im Jahr 2023 jederzeit gegeben.

Die Bankverbindlichkeiten lagen zum Jahresende bei € 10,5 Mio. (Vorjahr € 10,0 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 6 übergebenen Wohnungen, war die Anzahl erfolgswirksamer Einheiten geringer als im Vorjahr. Schwankungen sind hier durch die unterschiedlichen Fertigstellungszeitpunkte und durch die marktbedingte Zurückhaltung von Bauträgermaßnahmen möglich.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gingen dementsprechend um T€ 2.991 zurück.

Im Jahr 2024 wird mit 5 Übergaben gerechnet; 2025 mit keiner.

#### d) Finanzielle Leistungsindikatoren

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote	29,4 %	30,4 %
Umsatzerlöse	T€ 3.319,3	T€ 6.568,1
Jahresüberschuss	- T€ 185,6	T€ 126,9

### III. Prognosebericht

Der Gewinnvortrag reduzierte sich geringfügig auf nunmehr € 2,3 Mio.

Durch die nachhaltigen strukturellen Veränderungen ist eine stabile Basis gegeben. Dies betrifft insbesondere den personellen Bereich und die Planung von Baumaßnahmen.

Ggf. eintretende Schwankungen in Volumen des Bauträgerbereichs können aufgefangen werden und der Mietwohnungsbestand als unverändert stabile Größe soll gestärkt werden.

Die im Bestand befindlichen Bauträgermaßnahmen sind bis auf zwei Wohnungen abverkauft.

Das 4-Familienhaus im Lauterweg wird in der ersten Jahreshälfte 2024 fertiggestellt.

Das Hauptaugenmerk der Bauprojekte ist unverändert am Standort Ehningen mit einem stabilen Preis- und Mietniveau. Durch die günstigen Standortbedingungen wird die Nachfrage weiterhin vorhanden sein. Angebote aus anderen umliegenden Kommunen werden sorgfältig geprüft, ob sie für eine Umsetzung in Frage kommen.

Für 2 Bauträgergrundstücke in Aidlingen und Hildrizhausen liegen die Baugenehmigungen vor.

Für ein Bauträgergrundstück in Ehningen ist die Projektierung angelaufen.

Mit der Entwicklung des Bahnhofareals ist eine bedeutsame Maßnahme angelaufen. Die Gespräche zur Umsetzung sind im Gange. Mit Entscheidungen wird noch im Jahr 2024 gerechnet.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir in Abhängigkeit der Veräußerung der Bauträgermaßnahmen Umsatzerlöse von € 2,6 Mio. und einen Verlust in Höhe von € 210.000. Die Eigenkapitalquote wird sich dadurch nur geringfügig verändern.

Quantitative Angaben zum Einfluss der weltpolitischen Spannungen, der Entwicklung der Baukosten und des höheren Zinsniveaus auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts weiterhin 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. Hier ist aktuell auch keine größere Trendwende erkennbar.

Auch bei den Baukosten sind signifikante Reduzierungen nicht zu erwarten. Insbesondere höhere Löhne und höhere Energiekosten 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.

Zu nennen sind Risiken bei der Nachfrage.

Die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH hat noch verschiedene Grundstücke zur Bebauung anstehen. Eine Umsetzung erfolgt in Abhängigkeit der Marktgegebenheiten.

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

Die Geschwindigkeit der vorgenannten Entwicklungen (weltpolitische Spannungen, Zinsniveau), aber auch Entwicklungen am Arbeitsmarkt macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken aus der Pandemie für den zukünftigen Geschäftsverlauf sind nicht mehr erkennbar.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft 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 sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Die Umsetzung der Maßnahmen in den Gebäuden sind angelaufen.

Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen 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, 10. April 2024

Jochen Widenmaier  
Geschäftsführer

## **G Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde**

Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde erfolgten im Geschäftsjahr 2023 nicht.

## **H Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer**

Im Unternehmen war im Geschäftsjahr 2023 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.

Aufgestellt

Ehningen, 22.10.2024

  
Jochen Widenmaier

<b>Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2024/137</b>	
Amt / Sachgebiet:	Kämmerei
Bearbeiter*in:	Widenmaier, Jochen
Aktenzeichen:	644.10
Sitzungstermin:	19.11.2024 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



## **KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH Bericht über den Jahresabschluss 2023**

### **Beschlussvorschlag:**

In der Gesellschafterversammlung der KWE Kommunale Wohnbau GmbH sollen folgende Beschlüsse gefasst werden:

1. Der Jahresabschluss 2023 wird, wie von der Geschäftsführung vorgeschlagen, festgestellt.
2. Der Jahresverlust 2023 wird mit dem bestehenden Gewinnvortrag verrechnet. Der verbleibende Gewinnvortrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Von dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers, der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Vom Bericht des Aufsichtsrates wird zustimmend Kenntnis genommen.
5. Die Geschäftsführung wird entlastet.
6. Der Aufsichtsrat wird entlastet.

### **Einleitung:**

Über den Jahresabschluss 2023 der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH wird berichtet und Beschlussempfehlungen an die Gesellschafterversammlung sollen beschlossen werden.

### **Sachverhalt:**

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 Beschlussantrag stellt insofern einen Abstimmungsauftrag an den Bürgermeister in der Gesellschafterversammlung dar.

Entsprechend § 11 Ziff. 3 des Gesellschaftervertrages der KWE i.V.m. § 171 Aktiengesetz hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit Lagebericht sowie den Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns oder der Behandlung des Bilanzverlustes und das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses zu beraten. Mit dem Bericht des Aufsichtsrates wird der geprüfte Jahresabschluss und der Lagebericht der Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses vorgelegt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde von der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH und der Ladinig + Bukowski Steuerberatungsgesellschaft mbH Gärtringen erstellt und von dem durch den Aufsichtsrat bestimmten Abschlussprüfer der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auf das Rechnungswesen, den Jahresabschluss, den Lagebericht, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens und wurde mit Unterbrechungen vom 18.03. bis 19.04.2024 durchgeführt.

Ferner erfolgte die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG). Das Ergebnis ist im schriftlichen Bericht der HABITAT zusammengefasst und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers versehen.

Als Anlage sind der Lagebericht, die Bilanz und die G + V Rechnung für das Geschäftsjahr 2023 sowie der Bestätigungsvermerk und der Bericht des Aufsichtsrates beigelegt.

Aufgestellt:  
Ehningen, 07.11.2024



**Lukas Rosengrün**  
Bürgermeister

**Anlagen:** Anlage 1\_Lagebericht fuer das Geschaeftsjahr 2023  
Anlage 2\_Bericht des Aufsichtsrates Jahresabschluss 2023 der KWE  
Anlage 3\_Bestätigungsvermerk

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023**

### **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.

Infrastrukturelle Maßnahmen wie die Entwicklung des Bahnhofareals werden bei Bedarf ebenfalls durchgeführt.

### **II. Wirtschaftsbericht**

1. Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer) wirken sich weiter 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 alle Extrahaushalte) war beim nichtöffentlichen 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 €. (1. Pressemitteilung 494 Destatis).

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 (2 RNZ vom 5-7.1.24). Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO<sub>2</sub> 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. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %. (3. Pressemitteilung 312/2023 Stat. Landesamt BW).

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.

(4 Haufe Online Redaktion 15.12.2023 „Entspannung bei den Baukrediten) und (5 Dr. Klein Pressemitteilung Zinsentwicklung).

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 % (6 Pressemitteilung 190/2023 statistisches Landesamt).

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken (7 Süddeutsche Zeitung 14.12.23). Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium 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. (8 Stuttgarter Zeitung vom 8.1.24).

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 (9 RNZ vom 3.1.2024).

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. (10 Bevölkerungsvorausberechnung stat. Landesamt BW).

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.

## **2. Geschäftsverlauf**

Insgesamt wurden 2023 6 Wohnungen, die ergebniswirksam wurden, übergeben. (Vorjahr 11).

1 Wohnung in einem fertiggestellten Objekt und 1 Wohnung in einem im Bau befindlichen Objekt sind noch nicht verkauft.

Die Umsatzerlöse aus der Bautätigkeit lagen bei € 2,4 Mio. (Vorjahr € 5,3 Mio.)

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind in ähnlicher Größenordnung wie im Vorjahr und liegen bei T€ 903. Die Aufwendungen in diesem Bereich lagen bei T€ 345 (Vorjahr T€ 318).

## **3. Lage**

### **a) Vermögenslage**

Das Anlagevermögen insgesamt beträgt € 5,9 Mio. (Vorjahr € 7,1 Mio.).

Die Veränderung beinhaltet die planmäßigen Abschreibungen sowie die Umgliederung des Objektes Lauterweg in das Umlaufvermögen, da die 4 Wohnungen verkauft werden.

Das Anlagevermögen hat einen Anteil an der Bilanzsumme von 30,62 %.

Das Umlaufvermögen beträgt € 13,4 Mio. (VJ € 12,2 Mio.).

Der Bestand an Grundstücken mit unfertigen Bauten liegt mit € 3,5 Mio. etwas geringer wie im Vorjahr (€ 3,7 Mio.).

Der Wert der Grundstücke ohne Bauten erhöhte sich von 1,6 Mio. auf 3,9 Mio. durch den Erwerb von 2 Grundstücken zur späteren Bebauung im Bauträgerbereich.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke gingen dadurch, dass zum 31.12.2023 nur noch 4 Wohnungen sich im Bau befinden, um € 0,4 Mio. auf € 1,4 Mio. zurück.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich von € 10,0 Mio. auf € 10,5 Mio. und beinhaltet die ordentlichen Tilgungen und die Neuaufnahme eines Darlehens.

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 leicht verringert und liegt aktuell bei 29,4 %.

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

## **b) Finanzlage**

Der Bestand an flüssigen Mitteln beträgt € 3,6 Mio. (Vorjahr € 4,8 Mio.). Der Rückgang resultiert aus einem freifinanziertem Grundstückserwerb.

Die Liquidität der Gesellschaft war im Jahr 2023 jederzeit gegeben.

Die Bankverbindlichkeiten lagen zum Jahresende bei € 10,5 Mio. (Vorjahr € 10,0 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.

## **Ertragslage**

Mit 6 übergebenen Wohnungen, war die Anzahl erfolgswirksamer Einheiten geringer als im Vorjahr. Schwankungen sind hier durch die unterschiedlichen Fertigstellungszeitpunkte und durch die marktbedingte Zurückhaltung von Bauträgermaßnahmen möglich.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gingen dementsprechend um T€ 2.991 zurück.

Im Jahr 2024 wird mit 5 Übergaben gerechnet; 2025 mit keiner.

### c) **Finanzielle Leistungsindikatoren**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote	29,4 %	30,4 %
Umsatzerlöse	T€ 3.319,3	T€ 6.568,1
Jahresüberschuss	- T€ 185,6	T€ 126,9

### **III. Prognosebericht**

Der Gewinnvortrag reduzierte sich geringfügig auf nunmehr € 2,3 Mio.

Durch die nachhaltigen strukturellen Veränderungen ist eine stabile Basis gegeben. Dies betrifft insbesondere den personellen Bereich und die Planung von Baumaßnahmen.

Ggf. eintretende Schwankungen in Volumen des Bauträgerbereichs können aufgefangen werden und der Mietwohnungsbestand als unverändert stabile Größe soll gestärkt werden.

Die im Bestand befindlichen Bauträgermaßnahmen sind bis auf zwei Wohnungen abverkauft.

Das 4-Familienhaus im Lauterweg wird in der ersten Jahreshälfte 2024 fertiggestellt.

Das Hauptaugenmerk der Bauprojekte ist unverändert am Standort Ehningen mit einem stabilen Preis- und Mietniveau. Durch die günstigen Standortbedingungen wird die Nachfrage weiterhin vorhanden sein. Angebote aus anderen umliegenden Kommunen werden sorgfältig geprüft, ob sie für eine Umsetzung in Frage kommen.

Für 2 Bauträgergrundstücke in Aidlingen und Hildrizhausen liegen die Baugenehmigungen vor.

Für ein Bauträgergrundstück in Ehningen ist die Projektierung angelaufen.

Mit der Entwicklung des Bahnhofareals ist eine bedeutsame Maßnahme angelaufen. Die Gespräche zur Umsetzung sind im Gange. Mit Entscheidungen wird noch im Jahr 2024 gerechnet.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir in Abhängigkeit der Veräußerung der Bauträgermaßnahmen Umsatzerlöse von € 2,6 Mio. und einen Verlust in Höhe von € 210.000. Die Eigenkapitalquote wird sich dadurch nur geringfügig verändern.

Quantitative Angaben zum Einfluss der weltpolitischen Spannungen, der Entwicklung der Baukosten und des höheren Zinsniveaus auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts weiterhin 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.

### **Risikobericht**

#### **Branchenspezifische Risiken**

Die Grundstücks- und Baukosten bewegen sich auf einem sehr hohen Niveau. Hier ist aktuell auch keine größere Trendwende erkennbar.

Auch bei den Baukosten sind signifikante Reduzierungen nicht zu erwarten. Insbesondere höhere Löhne und höhere Energiekosten 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.

Zu nennen sind Risiken bei der Nachfrage.

Die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH hat noch verschiedene Grundstücke zur Bebauung anstehen. Eine Umsetzung erfolgt in Abhängigkeit der Marktgegebenheiten.

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

Die Geschwindigkeit der vorgenannten Entwicklungen (weltpolitische Spannungen, Zinsniveau), aber auch Entwicklungen am Arbeitsmarkt macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken aus der Pandemie für den zukünftigen Geschäftsverlauf sind nicht mehr erkennbar.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft 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 sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Die Umsetzung der Maßnahmen in den Gebäuden sind angelaufen.

Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen 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.

## **2. 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, 10. April 2024

Jochen Widenmaier  
Geschäftsführer

**Der Aufsichtsrat der  
KWE Kommunale Wohnbau  
Ehningen GmbH**

**Bericht des Aufsichtsrates**

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat in 7 Sitzungen über die Lage der Gesellschaft, die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik sowie die wesentlichen wirtschaftlichen, organisatorischen und finanziellen Fragen berichten lassen und hat die erforderlichen Beschlüsse hierzu gefasst.

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich von der ordnungsgemäßen Geschäftsführung überzeugt.

Im Bauträgerbereich wurden im Jahr 2023 aufgrund der sich rapide veränderten Rahmenbedingungen keine neuen Maßnahmen begonnen.

Für 2 Projekte wurden die Planungen bis zur Baugenehmigung abgeschlossen. Die Umsetzung soll dann erfolgen, sobald es die Marktlage zulässt. Zum Jahresende 2023 standen noch 2 Wohnungen im Bauträgerbereich zum Verkauf.

Insgesamt wirkt sich das derzeit geringere Bauvolumen nicht entwicklungsbeeinträchtigend aus.

Unverändert trägt die KWE einen wichtigen Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen bei, indem sie in enger Abstimmung mit der Gemeinde Wohnungen bereitstellt.

Im Mietwohnungsbereich wurden die aufgrund einer Heizungsanalyse erfolgten Empfehlungen zur Anlagenoptimierung zwischenzeitlich umgesetzt.

Im Rahmen der Durchführung infrastruktureller Maßnahmen erfolgt auch die Entwicklung des Bahnhofareals. Insbesondere die Grundstücksverhandlungen sind sehr zeitintensiv.

Auch von der veränderten Gesetzeslage des Allgemeinen Eisenbahngesetzes ist man betroffen.

In der Sitzung vom 3. Juni 2024 hat sich der Aufsichtsrat der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH ausführlich mit dem Jahresabschluss 2023, dem dazugehörigen Lagebericht, sowie dem Vorschlag der Geschäftsführung für die Behandlung des Jahresüberschusses, der mit dem bestehen Verlustvortrag verrechnet wird, befasst. Des Weiteren beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft -. Herr Wirtschaftsprüfer Philipp Dux hat für die HABITAT an der Sitzung teilgenommen und Erläuterungen gegeben. Er stand für alle Fragen der Aufsichtsräte zur Verfügung.

Das Ergebnis und die Prüfung der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – ist zutreffend. Einwände gegen das Ergebnis der Prüfung werden nicht erhoben. Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss wird vom Aufsichtsrat gebilligt.

Der Aufsichtsrat der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH hat daher am 3. Juni 2024 beschlossen, der Gesellschafterversammlung folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

1. Der Jahresabschluss 2023 wird, wie von der Geschäftsführung vorgeschlagen, festgestellt.
2. Der Jahresverlust 2023 wird dem bestehenden Gewinnvortrag verrechnet. Der verbleibende Gewinnvortrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Von dem Bericht des Abschlussprüfers, der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Die Geschäftsführung wird entlastet.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen sowie der Geschäftsführung für die intensive und sehr gute Arbeit.

Die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH ist auch im Jahr 2023 ihren Aufgaben voll umfänglich gerecht geworden.

Ehningen, 30.09.2024

  
Lukas Rosengrün  
Aufsichtsratsvorsitzender

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen, – 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 KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen, 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 2023 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 gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

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

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

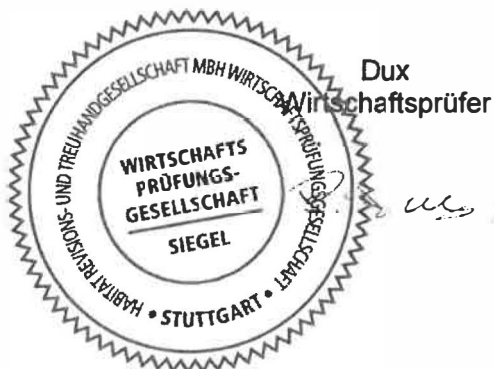
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 19. April 2024

HABITAT

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Digitally signed by PHILIPP  
JOHANNES WILHELM DUX  
Date: 2024-05-08 09:45:14+02:00

<b>Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2024/156</b>	
Amt / Sachgebiet:	Kämmerei
Bearbeiter*in:	Widenmaier, Jochen
Aktenzeichen:	022.31, 752.042
Sitzungstermin:	19.11.2024 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



## **Neufassung der Steuersatzung Anpassung des Hebesatzes bei der Grundsteuer B**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Hebesatz bei der Grundsteuer A bleibt unverändert.
2. Der Hebesatz bei der Grundsteuer B wird auf 165 v.H. des Messbeitrages festgelegt.
2. Der Hebesatz bei der Gewerbesteuer A bleibt unverändert.
4. Es wird folgende Satzung erlassen:

### **Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzung)**

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung und §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in Verbindung mit §§ 1, 50 und 52 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg und §§ 1, 4 und 16 des Gewerbesteuergesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Ehningen am 19.11.2024 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Steuererhebung**

- (1) Die Gemeinde Ehningen erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg.
- (2) Sie erhebt Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes von den stehenden Gewerbebetrieben mit Betriebsstätte in der Gemeinde Ehningen und den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Gemeinde Ehningen.

#### **§ 2 Steuerhebesätze**

Die Hebesätze werden festgesetzt

1. Für die Grundsteuer
  - a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 310 v.H.,
  - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 165 v.H.

2. für die Gewerbesteuer auf 350 v.H.

der Steuermessbeträge.

### **§ 3 Geltungsdauer**

Die in § 2 festgelegten Hebesätze gelten erstmals für das Kalenderjahr 2025.

### **§ 4 Grundsteuerkleinbeträge**

Grundsteuerkleinbeträge im Sinne des § 52 Abs. 2 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg werden fällig

- a) am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt;
- b) am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Steuersatzung vom 13. Dezember 2017 außer Kraft.

#### **Hinweis:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Gemeinde Ehningen geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister in dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Ausgefertigt !

Ehningen, den 20.11.2024

Lukas Rosengrün  
- Bürgermeister -

## **Einleitung:**

Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 die bisherige Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt, so dass eine Reform der Grundsteuer notwendig wurde.

Der Landtag von Baden-Württemberg hat 2020 ein eigenes Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg erlassen, das ab dem 1. Januar 2025 gilt.

Die Hebesätze für die Grundsteuer sind daher anzupassen.

## **Sachverhalt:**

### 1. Grundsteuerermittlung

Die Grundsteuer wird in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

Im ersten Schritt – dem Bewertungsverfahren – stellen die Finanzämter den Grundsteuerwert (bis 31. Dezember 2024 Einheitswert) fest. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Grundsteuerwertbescheids (bis 31. Dezember 2024, Einheitswertbescheid).

Im zweiten Schritt wird von den Finanzämtern auf der Grundlage des Grundsteuerwerts (bis 31. Dezember 2020 Einheitswerts) der Messbetrag berechnet. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Messbescheids.

Im dritten und letzten Schritt errechnet die Gemeinde die Grundsteuer, indem sie den Messbetrag mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz multipliziert. Durch den Grundsteuerbescheid wird die Grundsteuer dann gegenüber den Steuerpflichtigen festgesetzt.

## 2. Aufkommensneutralität

Sowohl der Bundesgesetzgeber als auch der Landesgesetzgeber hatten an die Städte und Gemeinden appelliert, die Grundsteuerreform aufkommensneutral zu gestalten. Dies bedeutet, dass durch die Grundsteuerreform – also durch den Wechsel der Systematik auf das neue Landesgrundsteuergesetz - keine Mehreinnahmen gegenüber der bisherigen Grundsteuer angestrebt werden sollen. Diese Betrachtungsweise bezieht sich auf das Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde insgesamt und nicht auf die einzelne Steuerpflichtige oder den einzelnen Steuerpflichtigen.

Es ist aber auch festzuhalten, dass sich die Höhe des Grundsteueraufkommens wie in jedem Jahr an der wirtschaftlichen Lage der jeweiligen Kommune, ihres Finanzbedarfs und an diversen Maßgaben des Haushaltsausgleichs orientieren muss.

## 3. Belastungsverschiebungen

Auf im Falle einer angestrebten Aufkommensneutralität wird es jedoch zu Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Steuerpflichtigen in einer Gemeinde kommen. Dies liegt bereits im Urteil des Bundesverfassungsgerichts begründet, welches seinerzeit die bisherige Belastungsverteilung als den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz verletzend und daher als verfassungswidrig beurteilt hatte.

## 4. Transparenzregister

Hintergrund des Transparenzregisters ist der politische Appell zur Aufkommensneutralität in der Gesetzesbegründung zum Landesgrundsteuergesetz.

Das Finanzministerium geht davon aus, dass die Berechnung der aufkommensneutralen Hebesätze korrekt ist.

Ob diese Annahme zutreffend ist, wird sich erst im nach hinein feststellen lassen.

In der Anlage ist ein Auszug aus dem Transparenzregister beigefügt.

Für Ehningen wird eine Bandbreite von 151 – 167 angegeben (derzeitiger Hebesatz 330 v.H.)

Sollte das Grundsteueraufkommen mit dem jetzt zu beschließendem Hebesatz nicht ausreichen, ist im Folgejahr eine Anpassung vorzunehmen.

5. Grundsteuer A / Grundsteuer C

Für die Grundsteuer A gibt es keine Richtwerte.  
Aufgrund des geringen Anteils am Grundsteueraufkommen und fehlender Berechnungsgrundlagen war eine belastbare Berechnung noch nicht möglich.  
Daher soll der aktuelle Hebesatz derzeit nicht verändert werden.

Eine Grundsteuer C wurde im Rahmen der Grundsteuerreform eingeführt.  
Kommunen haben die Möglichkeit für unbebautes Bauland einen höheren Hebesatz festzulegen, sofern städtebauliche Gründe vorliegen.

In der Gemeinde Ehningen soll von der Möglichkeit derzeit kein Gebrauch gemacht werden.

6. Grundsteuereinnahmen

Im Haushaltsplan 2024 ist für die Grundsteuer A ein Betrag von 17.800 € und für Die Grundsteuer B ein Betrag von 1.575.000 € veranschlagt.

Aufgestellt:  
Ehningen, 07.11.2024



**Lukas Rosengrün**  
Bürgermeister

**Anlagen:** Anlage 1\_Auszug aus dem Transparenzregister

Grundsteuer

# Aufkommensneutrale Hebesätze für die Grundsteuer 2025

Lesezeit: 3 Minuten

Das Finanzministerium veröffentlicht auf dieser Website ein Transparenzregister zu den Hebesätzen für die neue Grundsteuer 2025. Das Register zeigt, wie hoch der Hebesatz von einer bestimmten Kommune festgesetzt werden müsste, um aufkommensneutral zu sein (Stand 17. Oktober 2024).

„Aufkommensneutralität“ bedeutet, dass die Einnahmen einer Kommune nach der Reform der Grundsteuer in etwa so hoch sind wie davor. Aufkommensneutralität bedeutet allerdings nicht, dass es keine Belastungsverschiebungen bei den Eigentümerinnen und Eigentümern gibt.

Über die Höhe ihrer Hebesätze entscheiden die Kommunen eigenständig. Die Angaben im Transparenzregister sind unverbindlich. Sie können den kommunalen Verwaltungen und Gemeinderäten als Anhaltspunkt dienen, wie sie die Grundsteuer insgesamt auf einem stabilen Niveau halten können. Auch andere Bundesländer informieren transparent über die aufkommensneutralen Hebesätze (siehe beispielsweise [Hessen](#) oder [Nordrhein-Westfalen](#)).

Für die mathematische Berechnung greift das Transparenzregister zurück auf die alten Grundsteuermessbeträge, die von den Kommunen ans Statistische Landesamt gemeldeten Hebesätze für das Jahr 2024 sowie die Grundsteuermessbeträge, die die Finanzämter für die neue Grundsteuer bislang ermittelt haben. Derzeit

liegen noch nicht alle neuen Grundsteuermessbeträge vor. Deshalb zeigt die Übersicht auch keinen exakten Wert an, sondern eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen.

Bitte beachten Sie außerdem:

- Die prozentuale Bandbreite der Hebesätze gilt nur für die Grundsteuer B (Grundvermögen) und variiert von Gemeinde zu Gemeinde.
  - Die nachträgliche Korrektur von Bodenrichtwerten durch Gutachterausschüsse kann bei einzelnen Kommunen den aufkommensneutralen Hebesatz verändern. Gleiches kann gelten, sofern in einzelnen Kommunen noch nicht alle wesentlichen Grundsteuermessbeträge festgesetzt sind. Solche Veränderungen können auch außerhalb der bisher angezeigten Bandbreite liegen.
- Nach Bestätigung der folgenden Erklärung wird die Abrufmöglichkeit zu den aufkommensneutralen Hebesätzen eingeblendet (Stand 17. Oktober 2024). Ich habe zur Kenntnis genommen, dass es sich bei dem aufkommensneutralen Hebesatz um eine **unverbindliche Angabe** handelt.

# Aufkommensneutraler Grundsteuerhebesatz 2025

## Kommune

**Ehningen** auswählen

---

Kommune	Berechneter Hebesatz für die Grundsteuer B
Ehningen	151 - 167

Die Höhe der jährlichen Grundsteuer berechnet sich ab 2025 wie folgt:

**Grundsteuermessbetrag x Hebesatz**

**100**

Die Grundsteuermessbeträge hat das Finanzamt ermittelt. Sie basieren auf den Grundstücksdaten, die die Eigentümerinnen und Eigentümer in ihrer Grundsteuererklärung angegeben haben. Die endgültigen Hebesätze werden von den Gemeinderäten der Kommunen beschlossen. Wenn Sie hierzu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Ihre zuständige Stadt oder Gemeinde. Die Kommunen schicken voraussichtlich Anfang nächsten Jahres dann die finalen Grundsteuerbescheide an die Eigentümer und teilen ihnen darin die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer mit.

<b>Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2024/149</b>	
Amt / Sachgebiet:	Kämmerei
Bearbeiter*in:	Widenmaier, Jochen
Aktenzeichen:	700.95; 923.02
Sitzungstermin:	19.11.2024 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



**Aufnahme von Darlehen**  
**- Eigenbetrieb Wasserversorgung**  
**- Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung**

**Beschlussvorschlag:**

1. Beim Eigenbetrieb Wasserversorgung wird ein Darlehen in Höhe von 1.212.590 Euro bei der .....mit einer Zinsbindung von 10 Jahren aufgenommen.
2. Beim Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung wird ein Darlehen in Höhe von 700.520 Euro bei der .....mit einer Zinsbindung von 10 Jahren aufgenommen.

**Einleitung:**

Bei dem Eigenbetrieb Wasserversorgung soll ein Darlehen in Höhe von 1.212.590 Euro aufgenommen werden.

Bei dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung soll ein Darlehen in Höhe von 700.520 Euro aufgenommen werden.

**Sachverhalt:**

- 1.1 Beim Eigenbetrieb Wasserversorgung soll zur Finanzierung der laufenden Investitionen ein Darlehen aufgenommen werden.

Im Wirtschaftsplan 2024 des Eigenbetriebs Wasserversorgung sind Kreditaufnahmen in Höhe von 1.212.590 Euro vorgesehen. Die Kreditermächtigung soll in vollem Umfang in Anspruch genommen werden. Das Landratsamt Böblingen hat die Kreditaufnahme im Haushaltserlass genehmigt.

1.2 Beim Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung soll zur Finanzierung der laufenden Investitionen ein Darlehen aufgenommen werden.

Im Wirtschaftsplan 2024 des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung sind Kreditaufnahmen in Höhe von 700.520 Euro vorgesehen. Die Kredtermächtigung soll in vollem Umfang in Anspruch genommen werden. Das Landratsamt Böblingen hat die Kreditaufnahme im Haushaltserlass genehmigt.

- 2 Abgefragt wurde eine Zinsbindung von 10 Jahren bei einer Tilgungsrate von 5% und einer quartalsweisen Abrechnung.
- 3 Die tagesaktuellen Zinssätze werden in der Gemeinderatssitzung bekanntgegeben.

Aufgestellt:  
Ehningen, 07.11.2024



**Lukas Rosengrün**  
Bürgermeister

**Anlagen:**

<b>Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2024/152</b>	
Amt / Sachgebiet:	Kämmerei
Bearbeiter*in:	Widenmaier, Jochen
Aktenzeichen:	815.9; 921.7
Sitzungstermin:	19.11.2024 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



**Verlängerung der Darlehensvereinbarungen  
- zwischen dem Gemeindehaushalt und dem  
Eigenbetrieb Wasserversorgung  
- zwischen dem Gemeindehaushalt und dem  
Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verlängerung der Darlehensvereinbarung vom 17.11.2021 zwischen dem Gemeindehaushalt und dem Eigenbetrieb Wasserversorgung mit einer Restschuld von 400.000 Euro zum 01.01.2025 entsprechend Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Der Verlängerung der Darlehensvereinbarung vom 17.11.2021 zwischen dem Gemeindehaushalt und dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung mit einer Restschuld von 400.000 Euro zum 01.01.2025 entsprechend Anlage 2 wird zugestimmt.

**Einleitung:**

Zur Finanzierung der Investitionen der Eigenebetriebe wurde im Jahr 2021 die Gewährung von Darlehen vom Gemeindehaushalt an die Eigenbetriebe beschlossen. Die Darlehen wurden befristet gewährt. Die Darlehensvereinbarungen sollen verlängert werden.

**Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung vom 16.11.2021 wurde der Gewährung eines Darlehens vom Gemeindehaushalt an den Eigenbetrieb Wasserversorgung und den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung zugestimmt. Die Darlehen wurden befristet bis zum 31.12.2024 gewährt.

Die Höhe der Darlehen lag jeweils bei 500.000 Euro bei einer Verzinsung von 0,00 %. Durch die jährliche Tilgung in Höhe von 25.000 Euro liegt die Restschuld zum 31.12.2024 bei jeweils 400.000 Euro. Gem. § 4 S. 2 der Darlehensvereinbarung besteht die Möglichkeit zur Verlängerung der Darlehensvereinbarung im Einvernehmen beider Vertragspartner.

Die derzeitige Liquiditätssituation des Gemeindehaushalts lässt eine Verlängerung der Darlehen zu. Es wird vorgeschlagen die Darlehensvereinbarungen entsprechend der Anlagen 1 und 2 zu verlängern.

Die Bestimmungen der Darlehensvereinbarungen ergeben sich aus den Anlagen.

Aufgestellt:  
Ehningen, 07.11.2024



**Lukas Rosengrün**  
Bürgermeister

**Anlagen:** Anlage 1\_Verlängerung der Darlehensvereinbarung aus 2021\_EigB  
Wasserversorgung  
Anlage 2\_Verlängerung der Darlehensvereinbarung aus 2021\_EigB  
Abwasserbeseitigung

Verlängerung der  
**Darlehensvereinbarung**  
vom 17.11.2021

zwischen

**der Gemeinde E h n i n g e n**

**und**

**dem Eigenbetrieb „Wasserversorgung“**

vertreten durch die Betriebsleitung, Herrn Jochen Widenmaier und Herrn Dan Häring

- § 1 Die Darlehensvereinbarung vom 17.11.2021 zwischen der Gemeinde Ehningen und dem Eigenbetrieb „Wasserversorgung“ wird verlängert.
- § 2 Die Gemeinde Ehningen gewährt dem Eigenbetrieb „Wasserversorgung“ die Verlängerung des Darlehens vom 01.12.2021 mit einer Restschuld zum 01.01.2025 in Höhe von 400.000 Euro.
- § 3 Für die Verzinsung der Darlehenssumme gilt ein Zinssatz von 3,00 %.
- § 4 Das Darlehen ist mit jährlich 25.000 Euro zu tilgen.  
Die Tilgung wird weiterhin auf Schluss des Kalenderjahres fällig.
- § 5 Das Darlehen wird unbefristet gewährt.
- § 6 Mit einer Frist von sechs Wochen kann das Darlehen von jedem Vertragspartner gekündigt werden. Für die Gemeinde besteht ein Sonderkündigungsrecht zur fristlosen Kündigung, sofern diese die Liquidität für eigene Zwecke benötigt.

Ehningen, den 20.11.2024

Lukas Rosengrün

Bürgermeister

Jochen Widenmaier

- Betriebsleitung des Eigenbetriebs  
„Wasserversorgung“ -

Dan Häring

Verlängerung der  
**Darlehensvereinbarung**  
vom 17.11.2021

zwischen

der Gemeinde **E h n i n g e n**

und

dem **Eigenbetrieb „Abwasserbeseitigung“**

vertreten durch die Betriebsleitung, Herrn Jochen Widenmaier und Herrn Dan Häring

- § 1 Die Darlehensvereinbarung vom 17.11.2021 zwischen der Gemeinde Ehningen und dem Eigenbetrieb „Abwasserbeseitigung“ wird verlängert.
- § 2 Die Gemeinde Ehningen gewährt dem Eigenbetrieb „Abwasserbeseitigung“ die Verlängerung des Darlehens vom 01.12.2021 mit einer Restschuld zum 01.01.2025 in Höhe von 400.000 Euro.
- § 3 Für die Verzinsung der Darlehenssumme gilt ein Zinssatz von 3,00 %.
- § 4 Das Darlehen ist mit jährlich 25.000 Euro zu tilgen.  
Die Tilgung wird weiterhin auf Schluss des Kalenderjahres fällig.
- § 5 Das Darlehen wird unbefristet gewährt.
- § 6 Mit einer Frist von sechs Wochen kann das Darlehen von jedem Vertragspartner gekündigt werden. Für die Gemeinde besteht ein Sonderkündigungsrecht zur fristlosen Kündigung, sofern diese die Liquidität für eigene Zwecke benötigt.

Ehningen, den 20.11.2024

Lukas Rosengrün

Bürgermeister

Jochen Widenmaier

- Betriebsleitung des Eigenbetriebs  
„Abwasserbeseitigung“ -

Dan Häring

<b>Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2024/151</b>	
Amt / Sachgebiet:	Kämmerei
Bearbeiter*in:	Bär, Sabrina
Aktenzeichen:	366.122
Sitzungstermin:	19.11.2024 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



## **Investitionsförderung für Vereine und Organisationen**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeinde Ehningen gewährt dem TSV Ehningen e.V., Abt. Fußball für das Jahr 2024 eine Investitionsförderung in Höhe von 132,27 Euro für die bereits erfolgte Beschaffung von Freistoß-Dummys und eines Materialwagens.
2. Die Gemeinde Ehningen gewährt dem TSV Ehningen e.V., Abt. Fußball für das Jahr 2024 eine Investitionsförderung in Höhe von 141,32 Euro für die bereits erfolgte Beschaffung von einer Lautsprecheranlage.
3. Die Gemeinde Ehningen gewährt den Edáfetzer Ehningen e.V. für das Jahr 2025 eine Investitionsförderung in Höhe von rd. 6.000 Euro für die geplante Beschaffung von neuen Kostümen/Häs/Masken.
4. Die Gemeinde Ehningen gewährt dem TSV Ehningen e.V., Geschäftsstelle für das Jahr 2024 eine Investitionsförderung in Höhe von 561,69 Euro für die erfolgte Beschaffung von einer Musikanlage, Lautsprecher, Telefon, Router, technischem Zubehör, Laptop inkl. Zubehör.
5. Die Gemeinde Ehningen gewährt dem TSV Ehningen e.V., Abt. Breiten- und Freizeitsport für das Jahr 2024 eine Investitionsförderung in Höhe von 370,56 Euro für die bereits erfolgte Beschaffung einer Turnmatte, eines Lautsprechers und eines Balltransportwagens.
6. Die Gemeinde Ehningen gewährt dem Ehninger Kultur- und Theaterkeller (EKuTheK) für das Jahr 2024 eine Investitionsförderung in Höhe von 101,85 Euro für bereits erfolgte Beschaffung eines Headsets.

### **Einleitung:**

1. Der TSV Ehningen e.V., Abt. Fußball informierte über die bereits getätigte Anschaffung von Freistoß-Dummys und eines Materialwagens.
2. Der TSV Ehningen e.V., Abt. Fußball informierte über die bereits getätigte Anschaffung einer Lautsprecheranlage.
3. Die Edáfetzer Ehningen e.V. informierte über die im Jahr 2025 geplante Beschaffung von neuen Kostümen/Häs/Masken.

4. Der TSV Ehningen e.V., Geschäftsstelle informierte über die im Jahr 2024 durchgeführte Beschaffung von einer Musikanlage, Lautsprecher, Telefon, Router, technischem Zubehör, Laptop inkl. Zubehör.
5. Der TSV Ehningen e.V., Abt. Breiten- und Freizeitsport informierte über die im Jahr 2024 getätigten Beschaffungen einer Turnmatte, Lautsprecher, Headset, Trainingsleiter, Sprungseile, Volleybälle, Ballwagen, Pilatesrollen.
6. Der Ehninger Kultur- und Theaterkeller (EkuTheK) informierte über die im Jahr 2024 bereits erfolgte Beschaffung eines Headsets sowie T-Shirts.

Für all diese Investitionen wurden Anträge auf Investitionsförderung gestellt. Hierüber ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

### **Sachverhalt:**

#### **1. TSV Ehningen e.V., Abt. Fußball | Beschaffung von Freistoß-Dummys und eines Materialwagens**

- 1.1 Mit E-Mail vom 13.07.2024 informierte der TSV Ehningen e.V., Abt. Fußball über die im Juni diesen Jahres erfolgte Beschaffung von Freistoß-Dummys sowie eines Materialwagens in Höhe von 881,77 Euro mit der folgenden Begründung:

Mit dieser Anschaffung soll es deren Herren- und Jugendmannschaften ermöglicht werden im Training Freistoßsituationen ausgiebig und realistisch zu üben.

- 1.2 Die Anträge auf Investitionsförderung sind bis zum 01.10. des Zuschussjahres zu stellen. Der Antrag wurde am 13.07.2024 gestellt und ist somit rechtzeitig eingegangen.
- 1.3 Lt. der Vereinsförderrichtlinie kann ein Investitionszuschuss nur für langlebige Gegenstände, deren Anschaffungswert pro selbständig nutzbares Wirtschaftsgut nicht unter 250 EUR liegt, gewährt werden.

→ Freistoß-Dummys: 733,37 EUR > 250 EUR (+)

→ Materialwagen: 148,40 < 250 EUR (-)

Der Materialwagen wäre somit nicht förderfähig. Da dieser jedoch in Zusammenhang mit der Beschaffung der Freistoß-Dummys steht wird vorgeschlagen die Beschaffung als Gesamtmaßnahme zur Beschaffung von Freistoß-Dummys zu betrachten.

- 1.4 Der Zuschuss kann bis zu 15 % der anrechnungsfähigen Kosten betragen. Bei Betrachtung der Maßnahme als Gesamtmaßnahme liegen die anrechnungsfähigen Gesamtkosten bei 881,77 Euro und der Zuschuss bei 132,27 Euro. Es wurden keine Zuschüsse Dritter gewährt.

## **2. TSV Ehningen e.V., Abt. Fußball | Beschaffung einer Lautsprecheranlage**

- 2.1 Mit E-Mail vom 28.10.2024 informierte der TSV Ehningen e.V., Abt. Fußball über die im August diesen Jahres erfolgte Beschaffung einer Lautsprecheranlage mit der folgenden Begründung:

Die Fußballabteilung des TSV Ehningen hat sich entschieden die alte leistungsschwache Lautsprecheranlage, die sowohl im Stadion als auch am Kunstrasenplatz benutzt werde, durch eine neue Lautsprecheranlage zu ersetzen und damit den anwesenden Zuschauern die Durchsagen wieder akustisch deutlich verständlicher zu machen.

- 2.2 Die Anträge auf Investitionsförderung sind bis zum 01.10. des Zuschussjahres zu stellen. Der Antrag wurde am 28.10.2024 gestellt und ist somit nicht rechtzeitig eingegangen. Aufgrund der zeitlichen Geringfügigkeit der Fristüberschreitung schlägt die Verwaltung dennoch die Zustimmung des Antrags vor.

- 2.3 Der Zuschuss kann bis zu 15 % der anrechnungsfähigen Kosten betragen. Bei anrechnungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von 942,14 Euro liegt der Zuschuss bei 141,32 Euro. Es wurden keine Zuschüsse Dritter gewährt.

## **3. Edáfetzer Ehningen e.V. | Beschaffung von neuen Kostümen/Häs/Masken**

- 3.1 Mit E-Mail vom 30.09.2024 informierten die Edáfetzer Ehningen e.V. über die in 2025 geplante Beschaffung von neuen Kostümen/Häs/Masken mit der folgenden Begründung:

Die Edáfetzer Ehningen e.V. haben 2026 ihr 30-jähriges Jubiläum. Zu diesem Ereignis werde es ein neues Häs/Kostüm/Maske geben.

- 3.2 Anträge auf Investitionsförderung über 5.000 EUR sind bis zum 01.10. dem Zuschussjahr vorausgehenden Haushaltsjahr zu stellen. Der Antrag wurde am 30.09.2024 gestellt und ist somit rechtzeitig eingegangen.

- 3.3 Zuletzt wurde die Bezuschussung von neuen Kostümen/Häs/Masken in der Gemeinderatssitzung vom 26.04.2022 mit einer Zuschusshöhe von 15% der anrechnungsfähigen Kosten beschlossen.

- 3.4 Die Gesamtkosten für die Beschaffung der neuen Kostüme/Häs/Masken belaufen sich lt. derzeitiger Planung auf rd. 40.000 EUR. Bei einer Bezuschussung in Höhe von 15% liegt der Zuschuss bei rd. 6.000 Euro.

## **4. TSV Ehningen e.V., Geschäftsstelle | Beschaffung von einer Musikanlage, Lautsprecher, Telefon, Router, technischem Zubehör, Laptop inkl. Zubehör**

- 4.1 Mit E-Mail vom 26.09.2024 informierte der TSV Ehningen e.V., Geschäftsstelle über die im Oktober 2023 – Januar 2024 erfolgte Beschaffung von Musikanlage, Lautsprecher, Telefon, Router, technischem Zubehör, Laptop inkl. Zubehör in Höhe von insgesamt 2.246,76 EUR mit der folgenden Begründung:

Es seien alles Anschaffungen, die der Hauptverein für die Mitgliederverwaltung und die laufenden Geschäfte benötige.

Da die Abgabefrist der Anträge an die Gemeinde immer zum 01.10. des Jahres gefordert werde, seien einige Investitionen noch im Jahr 2023 erfolgt jedoch für 2024 beantragt.

4.2 Anträge auf Investitionsförderung sind bis zum 01.10. des Zuschussjahres zu stellen. Der Antrag wurde am 26.09.2024 gestellt und ist somit rechtzeitig eingegangen.

4.3 Lt. der Vereinsförderrichtlinie kann ein Investitionszuschuss nur für langlebige Gegenstände, deren Anschaffungswert pro selbständig nutzbares Wirtschaftsgut nicht unter 250 EUR liegt, gewährt werden.

→ Musikanlage und Lautsprecher: 778,00 EUR > 250 EUR (+)

→ Telefon: 63,99 EUR < 250 EUR (-)

→ Router: 149,00 EUR < 250 EUR (-)

→ Zubehör für Technikererneuerung: 28,56 + 6,99 + 15,18 + 26,44 + 19,98 + 18,98 + 20,97 + 103,60 = 240,70 EUR < 250 EUR (-)

→ Laptop inkl. Zubehör: 969,85 + 45,22 = 1.015,07 EUR > 250 EUR (+)

Einzelne Wirtschaftsgüter sind somit nicht förderfähig, da diese jedoch z.T. notwendig sind, um die weiteren Wirtschaftsgüter nutzen zu können (z.B. Router für Laptop) könnte die Beschaffung als Gesamtmaßnahme zur Erneuerung der Vereinstechnik angesehen werden (vgl. bereits getätigte Beschaffungen in 2023).

4.4 Der Zuschuss kann bis zu 15 % der anrechnungsfähigen Kosten betragen. Bei Betrachtung der Maßnahme als Gesamtmaßnahme liegen die anrechnungsfähigen Gesamtkosten bei 2.246,76 Euro und der Zuschuss bei 561,69 Euro. Es wurden keine Zuschüsse Dritter gewährt.

## 5. **TSV Ehningen e.V., Abt. Breiten- und Freizeitsport | Beschaffung von Turnmatte, Lautsprecher, Headset, Trainingsleiter, Sprungseile, Volleybälle, Ballwagen, Pilatesrollen**

5.1 Mit E-Mail vom 24.09.2024 informierte der TSV Ehningen e.V., Abt. Breiten- und Freizeitsport über die im Laufe des Jahres erfolgten Beschaffungen von Lautsprecher, Turnmatte, Headset, Trainingsleiter, Sprungseile, Volleybälle, Ballwagen, Pilatesrollen mit der folgenden Begründung:

Die Beschaffung betrifft ausschließlich Geräte, die in den zahlreichen Sportstunden sowohl im Kindersport, als auch im Erwachsenenbereich zum Einsatz kommen.

5.2 Anträge auf Investitionsförderung sind bis zum 01.10. des Zuschussjahres zu stellen. Der Antrag wurde am 24.09.2024 gestellt und ist somit rechtzeitig eingegangen.

5.3 Lt. der Vereinsförderrichtlinie kann ein Investitionszuschuss nur für langlebige Gegenstände, deren Anschaffungswert pro selbständig nutzbares Wirtschaftsgut nicht unter 250 EUR liegt, gewährt werden.

→ Turnmatte 1.927,16 EUR > 250 EUR (+)

→ Lautsprecher 287,99 EUR > 250 EUR (+)

→ Headset 134,47 + 47,60 = 182,07 EUR < 250 EUR (-)

→ Trainingsleiter 18,84 < 250 EUR (-)

→ Sprungseile 61,48 < 250 EUR (-)

- Volleybälle (6 Stk.) Pro Stück 74,97 Euro < 250 EUR (-)
- Balltransportwagen 255,26 > 250 EUR (+)
- Pilatesrollen (5 Stk.) Pro Stück 49,94 Euro < 250 EUR (-)

Somit sind die Beschaffung der Turnmatte, des Lautsprechers sowie des Balltransportwagens förderfähig.

- 5.4 Der Zuschuss kann bis zu 15 % der anrechnungsfähigen Kosten betragen. Bei anrechnungsfähigen Gesamtkosten von 2.470,41 Euro liegt der Zuschuss bei 370,56 Euro. Es wurden keine Zuschüsse Dritter gewährt.

## **6. Ehninger Kultur- und Theaterkeller (EKuTheK) | Beschaffung eines Headsets und T-Shirts**

- 6.1 Mit E-Mail vom 17.09.2024 informierte der Ehninger Kultur- und Theaterkeller (EkuThek) über die im September diesen Jahres erfolgte Beschaffung eines Headsets und bedruckten T-Shirts mit der folgenden Begründung:

Die Anschaffung eines Headsets sei nötig für einen zeitgemäßen technischen Support bei Aufführungen und Darbietungen jeglicher Art.

Die bedruckten T-Shirts sollen für ein einheitliches Erscheinungsbild des bei den Veranstaltungen eingesetzten erforderlichen Personals beim Kartenverkauf, Bewirtung, Technik sorgen.

- 6.2 Anträge auf Investitionsförderung sind bis zum 01.10. des Zuschussjahres zu stellen. Der Antrag wurde am 17.09.2024 gestellt und ist somit rechtzeitig eingegangen.

- 6.3 Lt. der Vereinsförderrichtlinie kann ein Investitionszuschuss nur für langlebige Gegenstände, deren Anschaffungswert pro selbständig nutzbares Wirtschaftsgut nicht unter 250 EUR liegt, gewährt werden.

Der Einzelpreis pro T-Shirt liegt bei 20,71 EUR und somit unter der Wertgrenze von 250 EUR. Die T-Shirts sind somit nicht förderfähig.

Die Kosten für das Headset mit 679,00 EUR liegen über der Wertgrenze und sind somit förderfähig.

- 6.4 Der Zuschuss kann bei Zurverfügungstellung der Einrichtungen von der Gemeinde bis zu 15 % der anrechnungsfähigen Kosten betragen. Bei anrechnungsfähigen Gesamtkosten von 679,00 Euro liegt der Zuschuss bei 101,85 Euro. Es wurden keine Zuschüsse Dritter gewährt.

Aufgestellt:  
Ehningen, 07.11.2024



**Lukas Rosengrün**  
Bürgermeister

**Anlagen:**

<b>Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2024/154</b>	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Reichert, Brigitta
Aktenzeichen:	023.22
Sitzungstermin:	19.11.2024 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



## **Vorkaufsrecht Bergstraße, Flst. Nr. 35/2 und 36/2 - Beratung und Beschlussfassung über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeinde Ehningen verzichtet auf die Ausübung des ihr nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) zustehenden Vorkaufsrechts an den Grundstücken Bergstraße, Flst. Nr. 35/2 und 36/2 in Ehningen.

### **Einleitung:**

Die Grundstücke Bergstraße, Flst. Nr. 35/2 und 36/2 in Ehningen wurden veräußert. Der Gemeinde Ehningen steht ein Vorkaufsrecht zu. Über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

### **Sachverhalt:**

Die Grundstücke Bergstraße, Flst. Nr. 35/2 und 36/2 wurden mit Kaufvertrag vom 16.09.2024, eingegangen im Rathaus am 24.09.2024, veräußert. Aufgrund der Vorkaufsrechtssatzung „Ortskern“ steht der Gemeinde Ehningen ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB zu.

Das Vorkaufsrecht darf jedoch nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts ist der Verwendungszweck anzugeben.

Für das betroffene Grundstück sieht die Gemeindeverwaltung keinen öffentlichen Bedarf, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen würde. Der Beschlussvorschlag ergibt sich hieraus. Über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

Aufgestellt:  
Ehningen, 07.11.2024



**Lukas Rosengrün**  
Bürgermeister

**Anlagen:** Lageplan