



Stadtsiedlung
Heilbronn

2022
GESCHÄFTS-
BERICHT

KENNZAHLEN

STAND 31. DEZEMBER 2022

Bilanz

	2022	2021
Bilanzsumme	325.308 T€	274.563 T€
Anlagevermögen	273.984 T€	222.799 T€
Eigenkapital	72.468 T€	69.932 T€
Eigenkapitalquote	22,28 %	25,47 %
Umsatzerlöse	51.312 T€	33.210 T€
Jahresüberschuss	2.536 T€	3.447 T€
Cashflow	8.981 T€	9.576 T€
Cashflow vor Instandhaltung	16.313 T€	15.820 T€
Instandhaltung/Modernisierung im Aufwand	7.332 T€	6.244 T€

Bautätigkeit

Gesamtleistung	78.786 T€	33.008 T€
Umlaufvermögen	14.249 T€	3.477 T€
Anlagevermögen	64.537 T€	29.531 T€

Fertiggestellte Wohnungen und Gewerbeeinheiten

Eigentumswohnungen	0	0
Mietwohnungen	28	52
Gewerbeeinheiten	0	1

Wohnungsbestand

Registrierte Wohnungsinteressenten	3.118	2.341
Mieterwechsel	257	313
Eigener Wohnungsbestand	4.050	4.018
Gewerbeeinheiten	66	62
Mietverwaltung für Dritte	2	33

Beteiligungen

SH Gebäudeservice GmbH	100 %	100 %
WTZ Heilbronn GmbH	100 %	100 %
REGIOWERT GmbH	50 %	50 %

Personal

Insgesamt	80	77
davon in Vollzeit	68	68
davon in Teilzeit	12	9

INHALT

4 VORWORT

5 DIE STADTSIEDLUNG IN ZAHLEN

7 Die Klimastrategie der Stadsiedlung Heilbronn

11 Nachhaltig entwickeln und bauen

12 Das neue Wohnquartier Hochgelegen

15 BOHEI – Blaupause einer ressourceneffizienten Quartiersentwicklung

17 IFH 2.0 – Nachhaltig bauen mit Holz

18 Nachhaltig sanieren und modernisieren

19 Im Jahr 2022 durchgeführte energetische Maßnahmen

6 ÖKOLOGIE Unser Weg zum klimafreundlichen Wohnen

20 NEUBAUPROJEKTE

21 Laufende Projekte

24 Im Jahr 2022 fertiggestellte Projekte

25 SOZIALES Unser Handeln in der Energiekrise

28 UNSER JAHR 2022

37 Lagebericht

49 Jahresabschluss

51 Gewinn- und Verlustrechnung

52 Anhang

36 ÖKONOMIE

59 DAS UNTERNEHMEN

62 BERICHT DES AUFSICHTSRATS

64 IMPRESSUM

VORWORT

LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

das vergangene Jahr war von einer Vielzahl von Krisen gekennzeichnet – von den Corona-Nachwirkungen über die Lieferkettenprobleme bis hin zu den explodierenden Energiepreisen durch die aktuellen Weltgeschehnisse. Das alles hat die Gesellschaft und die Wirtschaft in eine beispiellos komplexe, herausfordernde und schier ausweglose Situation gebracht.

Seit dem letzten Jahr erleben wir die viel zitierte Zeitenwende – nicht nur in sicherheitspolitischer Hinsicht. Plötzlich merken wir auch, dass Strom und Gas schnell zu Luxusgütern werden können und die Versorgungssicherheit mit Energie durch die internationale Abhängigkeit schnell ins Wanken geraten kann.

Für unsere Mieterinnen und Mieter blieben die Energiepreise im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der günstigen Altverträge stabil. Leider müssen sich unsere Mieterinnen und Mieter in den kommenden Abrechnungsperioden auf höhere Nebenkosten einstellen. Um diese Folgen abzufedern, sind wir frühzeitig aktiv geworden. Wir sind nicht nur unseren gesetzlichen Informationspflichten nachgekommen, sondern haben als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen mit der Anpassung der Vorauszahlung für Gas und Strom sowie einem Angebot von kostenlosen Vorträgen für unsere Mieterinnen und Mieter zum Thema Energiesparen reagiert. In Zusammenarbeit mit der Energieagentur Heilbronn haben wir zudem Mitarbeiter aus unserem Regiebetrieb geschult, die den Mieterinnen und Mietern vor Ort beratend zur Verfügung stehen und sie in ihrer Wohnung auf Einsparpotenziale bei Strom- und Heizkosten hinweisen können. In dieser schwierigen Zeit kommen wir unserer gesellschaftlichen Verantwortung nach und stehen, wie in der Pandemie, auch jetzt an der Seite unserer Mieterinnen und Mieter.

Auch wir selbst verstärkten unsere Anstrengungen zur Verringerung des Energieverbrauchs. Wir haben unsere Heizanlagen geprüft und optimiert und nicht notwendige Beleuchtungen abgeschaltet. Zusätzlich investierten wir im Rahmen unseres Modernisierungsplans in moderne, effiziente Haustechnik.

Die Klimaneutralität soll in Baden-Württemberg bis 2040 erreicht werden, damit ist der Zeitraum enger gesetzt als auf Bundesebene, für die das Zieljahr 2045 gilt. Dies ist eine Herausforderung in der Geschichte unseres Unternehmens, die alles Bisherige in den Schatten stellt. Es ist eine neue Situation für uns alle und die Zeit drängt. Wir haben den ersten Schritt getan, um unseren Beitrag dazu zu leisten: Die Stadtsiedlung hat im vergangenen Jahr eine Klimastrategie erarbeitet und einen Sanierungsfahr-

plan aufgestellt. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen erfordern allerdings in den kommenden Jahren hohe Investitionsmittel und Anstrengungen, um bis zum Jahr 2045 die Klimaneutralität annähernd zu erreichen.

Doch es gibt auch gute Nachrichten: Im Sommer konnten 28 Wohnungen in der Weststraße an neue Mieterinnen und Mieter übergeben werden, im November haben wir den letzten Ölkessel in unserem Bestand gegen eine neue Heizungsanlage getauscht und auch im neuen Stadtquartier Hochgelegen läuft bisher alles nach Plan. Die kommenden Projekte stellen uns mit gestiegenen Materialpreisen, Handwerker-mangel, dem Wegfall von Förderangeboten und steigenden Zinsen vor große Herausforderungen.

Dennoch blicken wir zuversichtlich in die Zukunft und werden unser formuliertes Ziel – bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen – konsequent verfolgen.

Ihr

Dominik Buchta



DIE STADTSIEDLUNG IN ZAHLEN

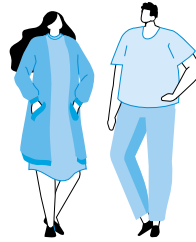
(Stand 31.12.2022)

28

Wohnungen wurden fertiggestellt, davon sind 14 geförderte Wohneinheiten

327

Mietverträge konnten abgeschlossen werden



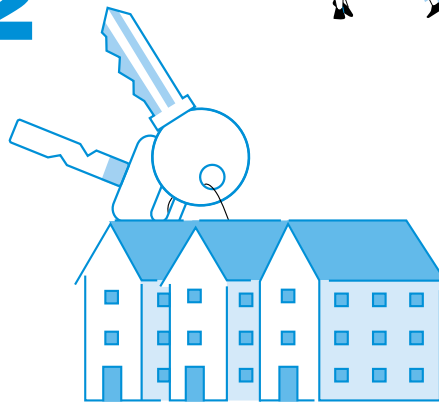
80

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind bei der Stadtsiedlung beschäftigt

262.432

QM

beträgt die Wohnfläche aller Mietwohnungen der Stadtsiedlung



67,80

QM

beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße

56,3

MIO. €

hat die Stadtsiedlung in den Neubau investiert



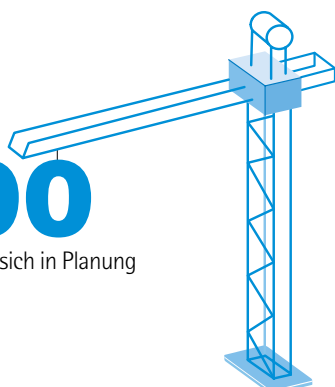
4.050

Wohnungen befinden sich im Bestand der Stadtsiedlung

> 7,3

MIO. €

wurden für Modernisierung und Instandhaltung ausgegeben



> 500

Wohnungen befinden sich in Planung und Bau

Nach Stadtteilen:

2.589	HN-Kernstadt
495	HN-Böckingen
656	HN-Neckargartach
309	HN-Sontheim
1	Eppingen
WE	

Nach Wohnungsgrößen:

536	bis 45 qm
1.211	46-60 qm
1.145	61-75 qm
779	76-90 qm
379	über 90 qm
WE	

ÖKOLOGIE



Die Klimastrategie der Stadsiedlung Heilbronn

Mehr CO₂-Einsparungen in kürzerer Zeit, darüber hinaus bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten – die Transformation zur Klimaneutralität bis 2045 stellt für uns eine enorme Herausforderung dar.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität ist die Formulierung einer Klimastrategie ein zentraler Baustein. Diese Strategie basiert auf der genauen Kenntnis der relevanten Emissionsquellen sowie auf einer Abschätzung der damit verbundenen Chancen und Risiken, setzt so den Handlungsrahmen und bietet eine Orientierung für die Weiterentwicklung der unternehmerischen Aktivitäten.



1.

VORBEREITUNG DER CO₂-BILANZ

Bereits im Jahr 2020 haben wir die Unternehmensstrategie 2025 erarbeitet und damit den Grundstein für unsere Klimastrategie gelegt. Die Strategie 2025 legt fest, dass wir uns zunächst einen Überblick über die Emissionslage des eigenen Gebäudebestands verschaffen. Diese Analyse, die sogenannte CO₂-Bilanz, dient der Aufnahme des aktuellen Treibhausgasausstoßes unseres Bestands, gemessen auf eine Periode (regelmäßig ein Jahr). Ziele einer solchen Bilanz sind die Identifikation von Emissionstreibern und Emissionshebeln. Darüber hinaus wird damit die Grundlage für die unternehmerische Verantwortung sowie die Basis für Transparenz in den Klimazielssetzungen gelegt.

2.

STRATEGISCH GEGEN DEN KLIMAWANDEL

Im Jahr 2021 haben wir den CO₂-Fußabdruck unseres Gesamtbestands aufgenommen. Das war bei über 300 Gebäuden sehr zeitaufwendig. Von Vorteil war der Beitritt zur Initiative Wohnen. 2050 (IW.2050), denn so konnten wir auf die von der Initiative entwickelten Instrumente zur Bilanzierung der Treibhausgas-Emissionen zurückgreifen. Auf der Grundlage dieser Berechnung können wir nun eine umfangreiche Klimastrategie mit der Beschreibung eines CO₂-Reduktionpfads bis zum Jahr 2045 entwickeln.

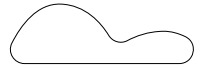
3.

DIE KLIMASTRATEGIE

Eine zielorientierte Klimastrategie ist seit 2022 wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Wir arbeiten koordiniert und geschäftsfeldübergreifend und haben dazu ein Nachhaltigkeitsmanagement installiert. Die Basis unserer Strategie ist die durchgeführte Bestandsanalyse zur Treibhausgasbilanzierung. Darauf aufbauend sind unsere Klimaziele formuliert und zusammen mit den Maßnahmen nach den wissenschaftlichen Standards der IW.2050, der die Stadsiedlung im Jahr 2021 beigetreten ist, abgeleitet. Als wichtige Kennzahl ist die CO₂-Reduktion in die Unternehmenssteuerung eingebunden. Damit ist sie gleichwertig mit den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen. Über ein internes, gegebenenfalls auch externes Reporting wird sichergestellt, dass die angestrebten Ziele erreicht werden.

Unser Weg zum klimafreundlichen Wohnen

KLIMASCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT SIND THEMEN, DIE FÜR DIE STADTSIEDLUNG HEILBRONN GMBH VON ZENTRALER BEDEUTUNG SIND: DIE NATÜRLICHEN RESSOURCEN ZU SCHONEN, DIE UMWELT ZU ERHALTEN UND DAMIT AUCH DAS LEBENSUMFELD DER MENSCHEN UND IHRE GESUNDHEIT ZU SCHÜTZEN, SIND DIE GRÖSSTEN ANFORDERUNGEN DER GEGENWART. FÜR EINEN WIRKSAMEN KLIMASCHUTZ INVESTIERT DIE STADTSIEDLUNG JÄHRLICH IN DIE MODERNISIERUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND SETZT IM NEUBAU UMFASSENDE NACHHALTIGKEITSKRITERIEN UM.

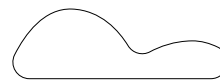


EINGEBETTET IN DIE UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Auf dem Weg zur Klimaneutralität unseres Wohnungsbestands bis zum Jahr 2045 gibt es noch viel zu tun. Die Geschäftsführung der Stadsiedlung hat deshalb die Bereiche Klimaschutz und Nachhaltigkeit zentral in der Unternehmensstrategie 2025 verankert. Trotz schwieriger regulatorischer und enormer marktseitiger Herausforderungen arbeitet die Stadsiedlung kontinuierlich daran, die Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen.

DIE ZIELE DER STADTSIEDLUNG HEILBRONN GMBH

Aufgrund der elementaren Bedeutung wird der CO₂-Ausstoß als Kriterium bei allen Entscheidungen berücksichtigt. Der immense Finanzbedarf und die kurze Zeitspanne zwingen die Stadsiedlung zur stringenten Konzentration auf diejenigen Bestandsinvestitionen, die zur maximalen Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen beitragen.



Unsere Handlungsfelder

1

HANDLUNGSFELD: Neubau

Mit unseren aktuellen Bauvorhaben legen wir bereits den Grundstein für die Erreichung der Klimaziele bis 2045.

MASSNAHMEN:

- Schon bei der Projektentwicklung und -planung wird ein besonderes Augenmerk auf die Anpassbarkeit und Rückbaubarkeit der Gebäude gelegt. So wird eine längere Lebensdauer erreicht und der Flächen- und Energieverbrauch für Neubauten reduziert.
- Die Baukörper werden kompakter geplant und die Wohnflächen bewusst optimierter ausgelegt. Dadurch können die Energieverluste durch die Hülle und der Energiebedarf der Wohnungen reduziert werden.
- Die Stadsiedlung verzichtet, wo immer möglich, auf den Einsatz fossiler Energieträger. Stattdessen werden regenerative Energien eingesetzt, die möglichst lokal erzeugt und verbraucht werden.
- Die Stadsiedlung Heilbronn reduziert den Einsatz energieintensiver Baustoffe wie Zement, Beton und Stahl, soweit technisch möglich. Stattdessen werden schadstoffarme bzw. schadstofffreie und recyclingfähige Bauweisen und Materialien bevorzugt. Außerdem werden die erforderlichen Transportwege bei der Materialauswahl berücksichtigt.
- Für die Stadsiedlung gehört auch die Anpassung der Außenanlagen an die veränderten klimatischen Bedingungen dazu. Der Artenschutz wird in den Planungen ebenfalls berücksichtigt.

2

HANDLUNGSFELD: Energetische Modernisierung

Die Modernisierungszyklen in der Wohnungswirtschaft erfassen Zeiträume von 40 Jahren und darüber hinaus. Die verbleibenden Jahre bis 2045 sind also ein für die Branche kurzer Zeitraum. Demzufolge muss die Modernisierungsrate erhöht werden, um das Ziel bis 2045 zu erreichen.

MASSNAHMEN:

- Der Fokus der Modernisierungen liegt auf den Gebäuden mit dem höchsten Einsparpotenzial, um den Mittelabfluss durch die CO₂e-Bepreisung zu vermeiden und Kosten für unsere Mieter zu reduzieren.
- Maßnahmen zur Dämmung der Gebäudehüllen sind vom Kosten-Nutzen-Verhältnis eher ungünstig und werden zugunsten der Investitionen in die technische Gebäudeausrüstung kritisch geprüft. Im Rahmen des Sanierungsfahrplans wird der Hüllstandard mit dem optimalen Verhältnis von Investition zu Effizienz ermittelt.
- Neubau wird es nur zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums geben oder dort, wo die Bausubstanz nicht mehr erhalten werden kann.
- Im Hinblick auf die Auswahl des Wärmeerzeugers und die künftigen Betriebskosten in sanierten Gebäuden kann jedoch nicht vollständig auf Dämmarbeiten verzichtet werden. Wenn Dämmung erforderlich wird, ist bei der Auswahl des Dämmmaterials auf die eingesetzte graue Energie und die spätere Demontierbarkeit und Wiederverwertbarkeit zu achten.
- Wo immer sinnvoll, werden Modernisierungen und Sanierungen bzw. Aufstockungen und Nachverdichtungen vor Abbruch und Neubau geprüft.

3

HANDLUNGSFELD:**Bewirtschaftung, Betrieb**

Angestrebt wird eine möglichst einheitliche und standardisierte Anlagentechnik, um den Betrieb der Gebäude zu vereinfachen und die Anlagenverfügbarkeit zu maximieren.

MASSNAHMEN:

- Zur Effizienzsteigerung wird in allen Gebäuden der Stadtsiedlung in den kommenden Jahren eine Gebäudeautomation mit Bestandsmonitoring integriert. Diese erlaubt eine automatisierte Überwachung des Anlagenbetriebs sowie die Optimierung des Betriebs und ermöglicht ein zeitnahes Eingreifen bei Störungen.
- Der entscheidende Hebel zur Erreichung der Klimaziele liegt in der maximalen Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien in der Wärmeversorgung der Gebäude. Hier strebt die Stadtsiedlung die Erhöhung des Erneuerbaren-Anteils in der Wärmeversorgung auf 80 bis 100 % bis 2045 an.
- Zudem werden PV-Anlagen weiter ausgebaut, deren Ertrag vorzugsweise im Gebäude verbraucht wird, z. B. in Mieterstrommodellen. Mieterstrommodelle werden einer Überschusseinspeisung vorgezogen.
- Mit höchster Priorität wird der Anschluss an die Fernwärmenetze in Heilbronn dort angestrebt, wo die Voraussetzungen vorliegen oder mit vertretbarem Aufwand geschaffen werden können.
- An zweiter Stelle ist der Aufbau von Nahwärmeversorgungen zu berücksichtigen. Dabei wird besonderes Augenmerk auf ganze Quartiere gerichtet, technische Einzellösungen haben geringere Priorität.
- Die Freiflächengestaltung wird in den kommenden Jahren an die veränderten Standortbedingungen angepasst: Die Pflanzen müssen sowohl trockene Sommer als auch Starkregenfälle vertragen, die Oberflächen werden versickerungsfähig gestaltet, um der Versiegelung von Bodenflächen entgegenzuwirken, und die Dachentwässerung wird den Vegetationsflächen zugeführt. Die Außenanlagen werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Pflegekosten geplant, so kann den steigenden Energiekosten in der Betriebskostenabrechnung begegnet werden. Besonderer Wert wird auf den Erhalt der Artenvielfalt gelegt, z. B. mit der Anlage von Blühflächen.

4

HANDLUNGSFELD:**Aufklärung und Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter**

Durch energiebewusstes Verhalten können unsere Mieterinnen und Mieter aktiv einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten und zudem ihre Nebenkosten reduzieren. Rund 10 bis 20 % CO₂e-Einsparung sind durch ein verändertes Nutzerverhalten möglich.

MASSNAHMEN:

- Sensibilisierung der Mieterinnen und Mieter durch Informationen zum Energiesparen
- Aufbau von Versorgungsstrukturen für zeitgemäße Mobilitätsangebote mit Lade-Infrastrukturen für E-Mobilität und entsprechenden Carsharing-Angeboten
- Angebote an E-Lastenfahrrädern als alternative Fortbewegungs- und Transportmittel
- Aufbau der Infrastruktur für gesicherte Fahrradabstellanlagen

VORAUSSETZUNGEN

Die in der Strategie festgelegten Ziele können nur erreicht werden, wenn die Stadtsiedlung ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit behält, qualifiziertes Personal beschäftigen kann und die erforderlichen Gelder auch durch Erlöse aus den Bereichen Projektsteuerung und Bauträgersgeschäft erwirtschaften kann.

Nachhaltig entwickeln und bauen

Nachhaltiges Entwickeln und Bauen bedeutet den bewussten Umgang mit den vorhandenen Ressourcen, die Reduzierung des Energieverbrauchs und damit das Bewahren der Umwelt. Nachhaltigkeit ist eines der wichtigsten Leitbilder für die Zukunft, um unseren Lebensraum auch für nachfolgende Generationen zu erhalten. Mit diesem Verständnis ist das Ziel unseres Handelns, unsere Quartiere und Gebäude so zu planen, dass die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Lebenszyklus eines Gebäudes, das heißt bei der Planung, Errichtung, Nutzung und Modernisierung sowie dem Rückbau, im Vordergrund stehen.

Das ganzheitlich neu geplante Stadtquartier Hochgelegen, die Überlegungen zum ressourceneffizienten Umbau des Bestandsquartiers BOHEL im Süden von Heilbronn und die architektonisch wie nachhaltig herausragend gestaltete Innovationsfabrik (IFH 2.0) zeigen Lösungen für die großen Herausforderungen unserer Zeit – allen voran den Klimaschutz und die Erhaltung der Umwelt.

Das neue Wohnquartier Hochgelegen



Seit dem ersten Baggerbiss im Frühjahr 2021 wächst das neue Wohngebiet „Hochgelegen“ im Heilbronner Stadtteil Neckargartach kontinuierlich. Auf dem rund sechs Hektar großen städtischen Grundstück zwischen Saarland- und Römerstraße stellt die Stadtsiedlung in den kommenden zwei Jahren rund 300 Wohnungen fertig. Dabei handelt es sich überwiegend um Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit zum Teil sehr kompakten Grundrissen. Die Hälfte der Wohnungen stehen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. Die Mietpreise beginnen bei den geförderten Immobilien bei 8,00 Euro pro Quadratmeter, im frei finanzierten Bereich liegt der Quadratmeterpreis bei 12,50 Euro. Mit der Vermarktung der ersten Wohnungen wurde begonnen.

Bis zum Jahr 2025 soll die größte zusammenhängende Quartiersentwicklung in der Geschichte der Stadtsiedlung abgeschlossen sein. Das Investitionsvolumen der Stadtsiedlung und ihrer Partner REGIONWERT und Siedlungswerk liegen bei mehr als 200 Millionen Euro, wobei die Stadtsiedlung die Hauptlast mit rund 125 Millionen Euro trägt.

Mit modernen Technologien und einem ganzheitlichen, sozial und ökologisch nachhaltigen Ansatz im Rahmen der Quartiersentwicklung setzt das neue Stadtviertel in Sachen Bauen, Wohnen, nachhaltige Mobilität und Energieeffizienz Schwerpunkte. Hier werden viele Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Ressourcen umgesetzt.

BAUEN MIT HOLZ

Mit den spürbaren Auswirkungen des Klimawandels nimmt nachhaltiges Bauen einen wachsenden Stellenwert ein. Der Umgang mit den begrenzten Ressourcen erfordert neue Lösungen und Bauweisen und der Baustoff Holz als zukunftsfähiges Baumaterial rückt dabei immer mehr in den Fokus. Ein großer Teil der Wohneinheiten im Hochgelegen wird daher in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet. Im südlichen Teil des Quartiers entstehen entlang der Ringstraße sechs Riegelbauten mit 110 Wohneinheiten in Systembauweise. Hier sind die tragenden Wände aus Holz und die Decken aus Beton, um ausreichenden Schall-, Brand- und Witterungsschutz zu erreichen. Die Holzfassaden sind mit einer Dämmung aus Zellulosefasern kombiniert, die sehr häufig aus Altpapier hergestellt wird. Bei dieser Bauweise ist ein hoher Vorfertigungsgrad möglich: Tragende Wände und Fassaden können inklusive der Fenster präzise und wetterunabhängig im Werk vorgefertigt werden, was die Bauzeit erheblich verkürzt. Für die Außenwände werden ca. 2.000 Kubikmeter Nadelholz verbaut. Zum Vergleich: Im Jahr wachsen in Deutschland etwa 122 Millionen Kubikmeter nach. Das entspricht umgerechnet einem Zuwachs von knapp vier Kubikmetern pro Sekunde. Das bedeutet, das Holz der Riegelhäuser ist in 8,5 Minuten nachgewachsen.





KOMPAKTES WOHNEN

Ein weiteres Gebäude aus Holz entsteht am nördlichen Eingang des Wohngebiets: das Haus Nr. 5. Dieses Haus weist neben den kompakten Wohnungsgrundrissen eine weitere Besonderheit auf: Es wird in modularer Holzbauweise errichtet – ein neuer Ansatz im Bereich Bauen und Wohnen. Seriell vorgefertigte Raummodule aus Massivholz werden nach dem Baukastenprinzip auf der Baustelle zu multifunktionalen Wohneinheiten kombiniert. Sämtliche Module werden mit kompletter Ausstattung – inklusive Dämmung, Fenstern, Türen und den notwendigen Installationen – im Werk erstellt, geliefert und vor Ort nur noch aufeinandergestapelt. Das Ergebnis sind moderne Wohneinheiten, die beinahe zu 100 Prozent wiederverwertbar sind und entscheidende Vorteile in Sachen Gesundheit, Raumklima und Werthaltigkeit haben.

KLIMASCHONENDE MOBILITÄT

Die Klimafreundlichkeit eines Quartiers hängt von seiner Gesamtbilanz ab. Aus diesem Grund beinhaltet die nachhaltige Quartiersentwicklung im Hochgelegen ein integriertes Mobilitätskonzept, bei dem die emissionsarme Fortbewegung im Vordergrund steht. Dazu stellt die Stadtsiedlung die Angebote an klimafreundlichen Fortbewegungsmitteln breit auf. So wird es sogenannte Mobilitätshubs geben, an denen Lastenfahrräder, E-Scooter, Fahrradanhänger und Transportwagen für die Mieterinnen und Mieter zur Verfügung stehen. Neben diesem Angebot gibt es weitere ergänzende Maßnahmen: z. B. eine Fahrradwerkstatt und ein Carsharing-Angebot mit günstigen Einstiegspreisen, die das gemeinschaftsorientierte Zusammenleben im Quartier unterstützen.

Ein besonderes Highlight ist die Fahrradgarage im Quartier. Die optisch ansprechende farbliche Gestaltung macht die Tiefgarage nicht nur heller und freundlicher, sie trägt auch zur besseren Orientierung bei und vermittelt ein gutes Gefühl von Sicherheit. Ein weiterer Teil des Sicherheitskonzepts ist die wirkungsvoll inszenierte Beleuchtung, die innovativ und intelligent gesteuert ist: Sobald eine Person den Erfassungsbereich einer Lichtquelle betritt, reguliert die Leuchte auf Volllicht, die Leuchten hinter der Person dimmen nach einer kurzen Zeit wieder auf Grundlicht und schalten etwas später ganz ab. Auf diese Weise bewegt sich das Licht mit der Person durch die Garage, wobei sichergestellt wird, dass niemand durch dunkle Bereiche laufen muss.

KLIMAWALD – GUT FÜR'S STADTKLIMA

Die Verwendung erneuerbarer Energien bzw. der Einsatz technischer Mittel zur Energieeffizienz schaffen es nicht allein, den gestiegenen Ansprüchen an den Klimaschutz gerecht zu werden. Einen wichtigen Beitrag dazu leisten auch urbane Grünflächen. Aus diesem Grund wird im Quartier Hochgelegen – zusätzlich zu den geplanten Grünflächen – zum ersten Mal in einem neuen Heilbronner Wohngebiet ein sogenannter „Klimawald“ integriert. Dieser Wald mit rund 9.000 Quadratmeter Fläche ist mit seiner Artenvielfalt so konzipiert, dass er zur Verbesserung des Mikroklimas im Wohnquartier beiträgt, die Wirkung von Starkregen und Temperaturextremen in der Stadt abschwächt, die biologische Vielfalt sichert und die Feinstaub- und CO₂-Belastung minimiert.

Einmalig ist dabei die Bepflanzung: Über 30 verschiedene Baum- und Straucharten werden dafür im kommenden Jahr gepflanzt. Der Klimawald ist kein Wald im herkömmlichen Sinne. Er ist weder natürlich gewachsen, noch wird er dauerhaft durch forstwirtschaftliche Eingriffe gesteuert. Er beherbergt Pflanzen, die durch die Speicherung von CO₂ dem Klimawandel entgegenwirken, und ist somit ein Beitrag im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie des Quartiers. In dem Wald werden nicht nur heimische Arten gepflanzt, sondern auch Pflanzen, die als zukunftsstark im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel gelten. Dazu zählen zum Beispiel die Weiße Maulbeere, der Japanische Schnurbaum oder die Gleditschie. Auch Bäume wie der Eisenholzbaum, die sich aktuell noch in Tests zur Zukunftsfähigkeit befinden, sollen die Chance bekommen, sich zu beweisen. Die Grünanlagen und der Klimawald im Hochgelegen wurden in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten und einer Expertin für urbane Waldgärten entwickelt sowie mit dem städtischen Grünflächenamt abgestimmt.





GRÜNE MITTE, QUARTIERSZENTRUM UND -PLATZ, SPIEL- UND SPORTANGEBOTE FÜR ALLE

In zentraler Lage, ausgebildet als grüne Mitte, entsteht ein multifunktionaler Freiraum mit Angeboten für alle Bewohner: Spielangebote für Kleinkinder und Aufenthaltsflächen bieten die Möglichkeit gemeinschaftlichen Lebens. Weitere wichtige Bausteine im Quartier sind das Quartierszentrum und das Pflegeheim. Das Quartierszentrum bietet Platz für insgesamt 41 Wohneinheiten und zwei Wohngruppen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Das Angebot reicht von Ein-Zimmer-Apartments bis hin zu Vier-Zimmer-Wohnungen. Die städtebauliche Anordnung der beiden Gebäude am nördlichen Eingang lässt einen großzügigen Platz in deren Mitte entstehen. Dieser wird künftig das Zentrum des Quartiers und des gemeinschaftlichen Lebens werden. Der Durchgang, der unterhalb des Quartierszentrum hindurchführt, verbindet den Platz mit den Grünanlagen am Hang Richtung Römerstraße und erweitert so die Freifläche mit zusätzlichen Aufenthaltsbereichen.

ENERGIEKONZEPT DES QUARTIERS

Die Energieversorgung des Quartiers erfolgt über ein Nahwärmenetz, das die ZEAG Energie AG betreibt. Mindestens 55 Prozent des Wärmebedarfs werden über erneuerbare Energien gedeckt. Dazu werden ein Biomethan-Blockheizkraftwerk und eine Wärmepumpe eingesetzt. Alle Neubauten werden den zusätzlich mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.

„HOCHGELEGEN“ IN ZAHLEN

60.000
CBM
Erde

10
KM
Kabel

2,5
KM
Randsteine

1.100
T
Asphalt

2.400
M
Rohre

6.000
T
Schotter

60 BAUARBEITER

BOHEI Blaupause einer ressourceneffizienten Quartiersentwicklung

Das Stadtquartier um die Bolzstraße im Heilbronner Süden ist ein typisches Beispiel für die Bebauung der Vor- und unmittelbaren Nachkriegszeit. Eine Analyse der bestehenden Gebäude hat gezeigt, dass die langfristige Erhaltung und Sanierung nicht realisierbar sind, weshalb eine Neugestaltung notwendig wird. Die Stadtsiedlung legt bei der bevorstehenden Umgestaltung des bestehenden Quartiers großen Wert auf eine aktive und angemessene Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner, die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum und die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien.

Um dies zu erreichen, wurden in einem integrativen und iterativen Planungsverfahren die Zusammenhänge zwischen städtischen Stoffkreisläufen, Flächenmanagement, Siedlungswasserwirtschaft und städtebaulichen Konzepten untersucht. Auf dieser Grundlage wurden Lösungsansätze entwickelt, die zu einer Verbesserung der Lebensqualität, einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zu einer Erhöhung der Ressourceneffizienz beitragen sollen.

Zusätzlich sind bei einem Transformationsprozess für ein Bestandsquartier auch immer Überlegungen über die Zukunft der Bewohnerinnen und Bewohner anzustellen. Können sie in „ihrem“ Quartier wohnen bleiben? Ist die Miete nach Abschluss des Transformationsprozesses noch bezahlbar? Eng damit verbunden ist immer auch die Frage nach der Ausgestaltung des städtebaulichen Entwurfs, der Realisierung und der baulichen Dichten, aber auch der Wohnqualität, die trotz der erreichten Nachverdichtung attraktiv und lebenswert ist.

WELCHE FRAGEN STELLEN SICH FÜR EINE NACHVERDICHTUNG IN QUARTIEREN?

Natürliche Ressourcen sind die zentrale Lebensgrundlage und umfassen neben den abiotischen und biotischen Rohstoffen Wasser, Boden und Luft unter anderem die biologische Vielfalt und die Flächen. Natürliche Ressourcen sind endlich bzw. stehen nur begrenzt zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund kann ein Stadtquartier dann als ressourceneffizient bezeichnet werden, wenn zu seiner Errichtung und Nutzung der spezifische Ressourceneinsatz möglichst klein gehalten werden kann. Rohstoffe sollten möglichst umfassend aus einem Materialkreislauf stammen, Abfallmassen sollten hochwertig aufbereitet diesem wieder zugeführt werden. Gleiches gilt für die Siedlungswasserwirtschaft.

Im Dialog aller beteiligten Akteure wurde ein Rahmenplan entwickelt, der die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner mit den Anforderungen eines ressourceneffizienten Quartiers bestmöglich verbindet. Gleichzeitig skizziert der Rahmenplan das städtebauliche Gerüst, um der Vorgabe Rechnung zu tragen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

BOHEI
Zukunft im Quartier





Neben den Fragen des Forschungsvorhabens war es uns als kommunalem Wohnungsunternehmen sehr wichtig, die Bewohnerinnen und Bewohner in das Projekt einzubeziehen. Die frühzeitige Berücksichtigung ihrer Bedürfnisse trägt zur vielfältigen Entwicklung des Quartiers bei und gibt den Bewohnerinnen und Bewohnern ein sicheres Gefühl, auch künftig im Quartier bleiben zu können.

**DOMINIK BUCHTA, GESCHÄFTSFÜHRER
STADTSIEDLUNG HEILBRONN GMBH**



DIE EINBINDUNG DER MENSCHEN VOR ORT

Die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Öffentlichkeit wird als zwin- gender Bestandteil eines nachhaltigen urbanen Flächenmanagements betrachtet. Vor diesem Hintergrund wurde eine Prozessstruktur entwi- ckelt, die zunächst die betroffenen Mieterinnen und Mieter bei der Erarbeitung des Rahmen- plans aktiv einbezieht und gleichsam eine Sen- sibilisierung für die Themen einer ressourc- neffizienten Quartiersentwicklung verfolgt. Ein wesentlicher erster Schritt war es dabei, mit einer Informationsveranstaltung und Einzelin- terviews den Bewohnerinnen und Bewohnern die Angst vor einem Verlust des Wohnraums zu nehmen und die Sicherheit zu geben, weiterhin im Quartier wohnen bleiben zu können. Die an- fängliche Skepsis und Zurückhaltung gegen- über dem Vorhaben konnte damit abgebaut werden. Ebenso ist es gelungen, Menschen vor Ort zu motivieren, sich bei der Mitgestaltung des neuen Quartiers persönlich einzubringen.

MASSNAHMEN ZUR BETEILIGUNG IM BOHEI

REALLABOR CARSHARING

Stellplätze reduzieren, Flächensparnis und Minimierung des Eingriffs in die Ressource Boden

REALLABOR MITMACHGÄRTEN

Gemeinsames Gärtnern, Stärkung der Nachbarschaft, Aufwertung der Frei- räume, Umgang mit Regenwasser und Recyclingstoffen für den Bau der Beete

DIALOGCAFÉ UND RUNDGANG

Rückkopplung der Ergebnisse, Befragung, Herausfiltern erster Projektideen

INFORMATIONSVORANSTALTUNG

Rahmenbedingungen darlegen, Vertrauen schaffen, Sorgen erkennen

MIETERBEFRAGUNG

Persönliche Ansprache und Informationsvermittlung, Aktivierung zur Mitge- staltung, Arbeitsgrundlage schaffen

BOHEI-TEAM

Bindeglied und Sprachrohr, kontinuierliche Prozessbegleitung, Stärkung des Miteinanders, Ziel: Verstetigung

IFH 2.0 Nachhaltig bauen mit Holz

Unter dem Namen „Innovationsfabrik 2.0“ (IFH 2.0) entsteht im Zukunftspark Wohlgelegen ein außergewöhnlicher Neubau in Holz-Hybrid-Bauweise. Der Entwurf stammt von Waechter + Waechter Architekten aus Darmstadt. Kleinteilige Büros, offene Arbeitsbereiche, Workshopräume und Co-Working-Spaces bieten Platz für mehr als 286 Beschäftigte.

FASSADENSTÜTZEN ZUR GEBÄUDE- AUSSTEIFUNG

Außergewöhnlich an der IFH 2.0 ist insbesondere die Außenfassade aus auffälligen V-Streben. Die Fassade stellt eine große Herausforderung für die Holzbauspezialisten dar: Im Erdgeschoss erfordert die Verbindung der Holzträger mit Bauteilen aus Beton und Stahl spezialisiertes Know-how und in den darüberliegenden Stockwerken verlangt die Gebäudehöhe Präzision und Erfahrung in der Produktion und Montage. Denn hier würden sich schon kleinste Abweichungen über diese enorme Höhe zu großen Unstimmigkeiten aufsummieren.

Die charakteristische, gestaltprägende fachwerkartige Struktur der Fassadenstützen dient der Gebäudeaussteifung. Zusammen mit der dünnen Betonschicht der Holz-Beton-Verbund-Decke wird so die horizontale Stabilität der Konstruktion gewährleistet. Dadurch kann entlang der Fassade und im Innern auf aussteifende Wände zugunsten einer maximalen Flexibilität verzichtet werden. Die vertikalen Erschließungselemente der Treppen und des Aufzugs werden aus Brettsperrholzplatten konstruiert. Bodenplatte und Untergeschoss sind aus Stahlbeton. Balkendecken mit Verbundbeton bilden die Decken. Zwischen den Balken verlegte Holzwolle-Leichtbauplatten als Schalung regulieren die Raumakustik. Die Balken und Schalungen werden im Werk zu Elementen in transportierbarer Größe vorgefertigt. So ermöglicht der hohe Vorfertigungsgrad der Bauelemente eine kurze Planungs- und Bauzeit. Die Bauweise im gesamten Gebäude bleibt unverkleidet und von der Rohbau- bis zur Fertigbauphase sichtbar. Dies erfordert vom Holzbau-Team besondere Sorgfalt und Vorsicht im Umgang mit den Materialien.

VIEL SICHTBARES HOLZ

Der Grundsatz von viel sichtbarem Holz in der Fassade wird im Innern der Innovationsfabrik fortgeführt. So ist auch in den hellen, lichtdurchfluteten Kommunikations- und Begegnungszonen rund um die zentrale Halle viel Holz zu sehen.



Die Architektur des Gebäudes wird dem Zukunftspark mehr als gerecht werden und Start-ups eine attraktive, zukunftsweisende Heimat bieten.

**BERND BILLEK,
BUSINESS DEVELOPMENT
WOHLGELEGEN**



Nachhaltig sanieren und modernisieren

Bei der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden gibt es ein weitaus größeres Einsparpotenzial als im Neubau – und das bei deutlich niedrigerem Ressourceneinsatz. Die Wärmequelle, die Heizungsart und die Dämmung eines Hauses sind dabei Stellschrauben, an denen gedreht werden kann, um den Gebäudebestand klimaneutral zu machen.

Unser Sanierungsfahrplan

Die energetische Modernisierung und die fortlaufende Instandhaltung unserer Bestandsobjekte waren im vergangenen Jahr ein Schwerpunkt für die Weiterentwicklung unseres nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestands. Die Investitionen konnten im Vergleich zum Vorjahr nochmals erhöht werden. Insgesamt wurden rund 7,3 Millionen Euro in unseren Wohnungsbestand investiert.

Nach wie vor sind in fast allen Gewerken die Kapazitätsengpässe im Handwerk deutlich zu spüren. Die Stadsiedlung Heilbronn arbeitet daran, neue Handwerksunternehmen als Auftragnehmer zu gewinnen. Im April konnten wir drei Elektroinstallateure bei der Stadsiedlung einstellen. Zu ihren Aufgaben gehören die Durchführung von Reparaturen, die Prüfung der Zählerplätze oder die Prüfung der Systeme zur Erfassung von Gebäudedaten, damit die Techniker bei Störungen kurzfristig reagieren können.

Schwerpunkt der baulichen Maßnahmen bildeten die Einsparung von CO₂ und der Abbau von Barrieren im Bestand. Im Rahmen unserer Klimastrategie haben wir dazu einen Sanierungsfahrplan zusammen mit der sustainable AG sowie der ina planungsgesellschaft mbH ausgearbeitet und die Instandhaltungs- und Moder-

nierungsplanung für den Wohnungsbestand der Stadsiedlung abgestimmt. Um die zukünftigen Klimaziele zu erreichen, wäre allerdings eine Erhöhung der jährlichen Modernisierungsquote auf mehr als 3 Prozent der Wohnfläche jährlich erforderlich. Das würde bedeuten, dass 65 Prozent der Wohnfläche modernisiert werden müssten, um die durchschnittlichen Treibhausgas-Emissionen pro Quadratmeter auf unter zwölf Kilogramm pro Quadratmeter und Jahr zu reduzieren.

Bereits im vergangenen Jahr konnte durch gezielte Maßnahmen, wie z. B. den Austausch von alten Heizungsanlagen, die Optimierung der Haustechnik oder die Installation von PV-Modulen, eine Einsparung von rechnerisch rund 250 Tonnen CO₂ erreicht werden. Dies war im Hinblick auf die begrenzten Material- und Handwerkerkapazitäten eine besondere Herausforderung. Die Investitionsmittel für die energetische Sanierung und Modernisierung betragen im Jahr 2022 rund 7,3 Millionen Euro. Das macht ein Plus von rund 1,1 Millionen Euro im Vergleich zu 2021 aus. Im kommenden Jahr werden die Investitionen weiter erhöht.



Bei allen energetischen Sanierungen wie Modernisierungen ist uns ein Aspekt besonders wichtig: Sämtliche Maßnahmen zum Klimaschutz müssen so sozialverträglich wie möglich durchgeführt werden. Ohne Hilfe der Politik wird es allerdings schwierig, in die Energiewende zu investieren und die Mieten stabil zu halten.

MICHAEL SCHANZ, LEITER BESTANDSMANAGEMENT



Überblick über die im Jahr 2022 durchgeführten energetischen Maßnahmen



WOHNGBÄUDE

Liststr. 3 + 11,

Hugo-Rümelin-
Str. 3-7 + 12,

Hauffstr.
92 + 94,

Eythstr. 26

- > Tausch der vier BHKWs
- > Erneuerung der Schließanlage

WOHNGBÄUDE

Olgastr. 8-14,

Rosskampfstr.
18-20

- > Anschluss des Gebäudes an das Fernwärmenetz der Heilbronner Versorgungs GmbH (HNVG)

WOHNGBÄUDE

Schillerstr. 74

- > Einbau einer Holz-Pellet-Anlage als Ersatz für den Ölkessel
- > Balkonsanierung in den Obergeschossen

BÜROGBÄUDE

Friedrich-Dürr-
Str. 64

- > Komplettaustausch der alten Ölheizungsanlage
- > Einbau einer Wärmepumpe
- > PV-Anlage zur Stromerzeugung für Mieter

NEUBAUPROJEKTE

NEU
BAU
PRO
JEKTE



Laufende Projekte

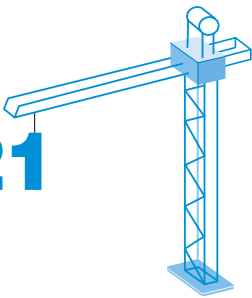
WOHNGEBÄUDE

Wohnquartier Hochgelegen

Bis 2025 entsteht auf dem Gewinn Nonnenbuckel im Stadtteil Neckgartach das neue Stadtquartier Hochgelegen. Auf dem rund sechs Hektar großen Plangebiet werden insgesamt 516 neue Wohneinheiten errichtet. Dazu kommt ein Pflegeheim. Zusammen mit dem bereits bestehenden Apartmenthaus bietet das neue Quartier in Summe 749 Wohneinheiten und damit Wohnraum für rund 1.250 Menschen. Damit hier ein auf lange Sicht funktionierendes Quartier entsteht, hat man sich im Vorfeld der Planungen intensiv mit den Fragen zu notwendigen Wohnformen, sozialen und kulturellen Angeboten sowie Verkehrs- und digitalen Infrastrukturangeboten beschäftigt. Erstmals wird in ein neues Heilbronner Wohngebiet ein sogenannter „Klimawald“ mit 9.000 m² Fläche integriert. Dieser entzieht auf natürlichem Weg Kohlenstoffdioxid aus der Atmosphäre und mildert so die Effekte des Klimawandels effizient und lang anhaltend. Gleichzeitig trägt er zur Verbesserung des Mikroklimas im Wohnquartier bei.

**FEB
2021**

Baubeginn



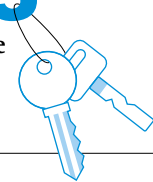
516

Wohnungen,
davon 50 % gefördert



**FORT-
LAU-
FEND
2023-
2025**

Voraussichtliche
Fertigstellung



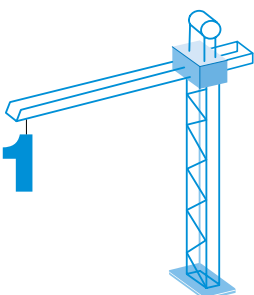
WOHNGEBÄUDE

Magnolienhof

Der „Magnolienhof“ schließt die städtebauliche Lücke auf dem Areal des ehemaligen Südbahnhofs. Der Wohnpark bietet 62 Wohneinheiten, eine Tiefgarage mit 53 Pkw-Stellplätzen sowie Platz für 121 Fahrräder. Die Bebauung ist an die Nachbargebäude angepasst und die Gebäude bilden durch ihre Anordnung einen geschützten Innenbereich mit Kinderspielplatz und Treffpunkt für alle Bewohnerinnen und Bewohner.

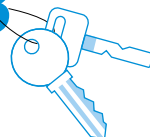
**SEP
2021**

Baubeginn



**JUL
2023**

Fertigstellung



62

Wohnungen





WOHNGEBÄUDE

Neckarbogen 2.0 – Baufeld L3

Auf dem Baufeld L3 im Stadtteil Neckarbogen plant die Stadsiedlung den Bau eines Stampflehmgebäudes. Als Auftakt der neuen Quartiersentwicklung des Baufelds L und prominent in erster Reihe an der Wasserpromenade gelegen, übernimmt das Gebäude sowohl eine verbindende als auch repräsentative Aufgabe. Die Besonderheit des Baustoffs gibt dem Gebäude einen unverwechselbaren Charakter mit einmaliger Wohnatmosphäre. Es entstehen 14 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 980 m². Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von 154 m².

IN PLANUNG

Status

14

Wohnungen,
davon 4 gefördert



WOHNGEBÄUDE

Stockheimer Straße/Brucknerstraße

Insgesamt umfasst das Quartier sieben Gebäude mit 41 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 30 Stellplätzen. Die Realisierung erfolgt in zwei Bauabschnitten. Im ersten Bauabschnitt entstehen 27 Mietwohnungen, überwiegend als Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen. Es ist vorgesehen, einen Anteil von ca. 70 Prozent als öffentlich geförderte Wohnungen mit einer entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindung zu realisieren.

IN PLANUNG

Status

41

Wohnungen,
davon 70 % gefördert

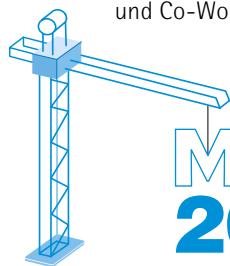




GEWERBEGEBÄUDE

IFH 2.0

Im Zukunftspark Wohlgelegen, direkt am Neckarufer, entsteht der Neubau der Innovationsfabrik 2.0 (IFH). Das fünfgeschossige Gebäude mit prägender Holz-Glas-Fassade wird in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet. Den Wettbewerb dazu konnte das renommierte Darmstädter Architekturbüro Waechter+Waechter für sich entscheiden. Kleinteilige Büros, offene Arbeitsbereiche, Workshopräume und Co-Working-Arbeitsbereiche bieten Platz für mehr als 286 Arbeitsplätze.

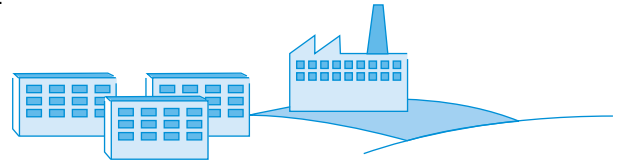
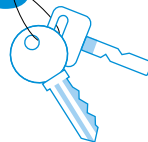


MAI
2022

Baubeginn

DEZ
2023

Fertigstellung



3.697 m²

Gewerbefläche



Im Jahr 2022 fertiggestellte Projekte

WOHNGEBÄUDE

Weststraße 52

In der Heilbronner Bahnhofsvorstadt entstand in der Weststraße ein neues Wohnhaus mit 28 modernen Wohnungen und einer Tiefgarage. Die Gegend zählt mittlerweile aufgrund der Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt zu den gesuchten Lagen in Heilbronn. Der nahe gelegene Neckar, das ehemalige BUGA-Gelände sowie der Wertwiesenpark bieten beste Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten.



28

Wohnungen,
davon 50 % gefördert



SOZIALES



Unser Handeln in der Energiekrise

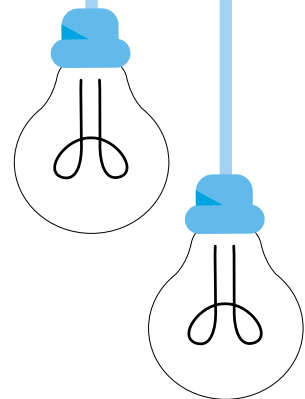
Der Gaspreis war im vergangenen Jahr so hoch wie nie zuvor. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine und die dadurch ausgelösten Kostensteigerungen in der Energieversorgung hatten und haben aktuell noch weitreichende Folgen für Mieterinnen und Mieter und auch für die Stadsiedlung als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen. Trotz aller gemeinsamen Sparanstrengungen werden die steigenden Heizkosten für viele Menschen eine existenzielle Belastung darstellen.

Schon frühzeitig hatte sich die Stadsiedlung im vergangenen Jahr auf die möglichen Probleme bei der Energieversorgung in der kalten Jahreszeit vorbereitet und eine Reihe von Maßnahmen initiiert und umgesetzt, um die Energiekrise zu bewältigen. Die Stadsiedlungs-Taskforce „Energie“ analysierte fortlaufend die aktuellen Entwicklungen, entwickelte unterschiedliche Krisenszenarien und steuerte die Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern.



Keiner Mieterin und keinem Mieter wird die Wohnung gekündigt, wenn diese unverschuldet die Rechnung über explosionsartig gestiegene Heizkosten nicht begleichen könnten – was für uns in der Corona-Pandemie gegolten hat, gilt auch jetzt in der Heizkostenkrise. Wer in den kommenden Abrechnungsperioden Probleme mit der Heizkostenabrechnung bekommt, sollte frühzeitig das Gespräch mit uns suchen. Wir werden gemeinsam eine gute Lösung finden.

**DOMINIK BUCHTA, GESCHÄFTSFÜHRER
STADTSIEDLUNG HEILBRONN GMBH**



2022



MÄR

Mit einem Info-Brief hat die Stadtsiedlung alle Mieterinnen und Mieter angesichts der absehbaren Nachzahlungen bei den Nebenkosten dazu aufgerufen, in den nächsten Monaten mit Gas und Strom umsichtig umzugehen und die Verbräuche zu reduzieren. Zusätzlich wurde vorsorglich die Heizkostenvorauszahlung für die kommenden Abrechnungsjahre angepasst.

JUN

Im Rahmen des Notfallplans „Gas“ ruft die Bundesregierung die Alarmstufe aus.

JUL

Über unsere Mieterzeitschrift und auf der Homepage wurden unsere Mieterinnen und Mieter für das Thema Energiesparen sensibilisiert und mit vielen nützlichen Tipps und Hinweisen versorgt.

AUG

Die Vorbereitungen zum Projekt „aufsuchende Energieberatung“ laufen an.



SEP

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV) tritt in Kraft. Daraufhin reduziert die Stadtsiedlung in ihren Büroräumen die Raumtemperatur auf die vorgegebenen 19 °C und ergreift weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung.

OKT

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) tritt in Kraft. Sie verordnet die Heizungsprüfung und die Optimierung der Heizungsanlage unserer Gebäude.

NOV

Die Mitarbeiter des Regiebetriebs werden im Rahmen des Projekts „aufsuchende Energieberatung“ in Zusammenarbeit mit der Energieagentur Heilbronn GmbH zum Thema „Energiesparen“ geschult.

DEZ

Start der Vortragsreihe für Mieterinnen und Mieter zum Thema „Tipps und Tricks zum Energiesparen“ in Zusammenarbeit mit der Energieagentur Heilbronn GmbH und der aufsuchenden Energieberatung durch unsere Mitarbeiter aus dem Regiebetrieb. Für über 4.000 Mieter-Haushalte hat die Stadtsiedlung das Angebot geschaffen, sich in den eigenen vier Wänden persönlich von geschulten Mitarbeitern Tipps geben zu lassen, wie sie im Alltag mit einfachen Mitteln den eigenen Strom- und Wasserverbrauch senken können. Dieser Service ist für die Mieter komplett kostenfrei. Ergänzend dazu können sich die Mieter mit einem auf der Homepage integrierten Heizkostenrechner selbst ein Bild von ihrem Energieverbrauch machen.



Mit Sonderseiten zum Thema „Energiekrise“ in der Mieterzeitschrift und über die Homepage werden die Mieterinnen und Mieter über die aktuellen gesetzlichen Regelungen, deren Umsetzung bei der Stadtsiedlung und die eigenen Möglichkeiten zum Energiesparen informiert.

UNSER JAHR 2022



UNSER JAHR 2022

JANUAR FEBRUAR



NEUAUSRICHTUNG DER ORGANISATIONSSTRUKTUR

Fit für die Zukunft: Immobilienmanagement 4.0 – unter diesem Motto richtete die Stadtsiedlung zu Beginn des Jahres ihre Organisationsstruktur neu aus. Die Ziele des Projekts sind, mit Blick auf den zukünftig stark wachsenden Bestand, Serviceangebote wie die stärkere Kundenorientierung bzw. Erreichbarkeit auszubauen, die digitale Transformation im Unternehmen voranzubringen und das agile Arbeiten im Sinne von New Work zu fördern, um auf Veränderungen schneller reagieren zu können.

MÄRZ

NEUER STANDARD: WOHNUNGEN MIT INTERNET, TV UND HÖRFUNK

Zu Beginn des Jahres hat die Stadtsiedlung mit dem Telekommunikationsanbieter Vodafone einen Vertrag über die Versorgung der Mieterinnen und Mieter hinsichtlich Internet, Fernseh- und Hörfunkprogrammen abgeschlossen. Damit entfallen zukünftig die Bereitstellungsgebühren für Internet, Hörfunk- und Fernsehprogramme. Gleichzeitig sorgt das modernisierte Telekommunikationsgesetz (TKG) für Veränderungen im Bereich mit Telekommunikationsdiensten. Hier ist es erklärtes Ziel der Bundesregierung, den Ausbau von schnellen und flächendeckenden Gigabitnetzen voranzutreiben. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadtsiedlung dazu entschlossen, dass die Multimedia-Versorgung zukünftig zum Ausstattungsstandard einer Wohnung gehört. Es handelt sich hierbei um eine Grundversorgung mit Internet, TV und Hörfunk. Das bedeutet, dass ab 2023 über 75 SD- und mehr als 27 HD-Sender frei empfangbar sind und kostenfrei zur Verfügung stehen.



APRIL

SKAIO FÜR HOLZ- BAUPREIS BW 2022 NOMINIERT

Der Holzbaupreis Baden-Württemberg wird von der Holzbau-Offensive Baden-Württemberg und dem Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg ausgelobt und alle zwei Jahre vergeben. Ausgezeichnet werden herausragende Bauten, Gebäudekonzepte und zukunftsweisende Innovationen aus Baden-Württemberg, die sich intensiv mit Holz als dem nachhaltigen Baustoff unserer Zeit auseinandersetzen. Die Architektenkammer Baden-Württemberg und das Institut für Holzbau der Hochschule Biberach haben das Verfahren organisiert und durchgeführt. Am 28. April hat die Jury das Projekt SKAIO für den Holzbaupreis BW 2022 nominiert.



NEUE ABTEILUNG BESTANDSSERVICE

Am 1. April 2022 konnte das Team der Stadsiedlung um drei Elektroinstallateure erweitert werden. Als Leiter der neu geschaffenen Abteilung Bestandsservice wurde Martin Scheu gewonnen. Die Aufgaben der Abteilung reichen von der energetischen Optimierung der „Technischen Gebäudeausrüstung“ (TGA) über Kleinreparaturen bis hin zur Durchführung der Elektrosanierung bei Mieterwechseln.

MAI



WILFRIED HAJEK ALS AUFSICHTSRATSMITGLIED VERABSCHIEDET

Am 30. Juni 2022 endete die letzte Amtszeit des Heilbronner Baubürgermeisters, er wurde offiziell in den Ruhestand verabschiedet. 16 Jahre lang wirkte Wilfried Hajek in Heilbronn und genauso lange war er als Aufsichtsratsmitglied der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH tätig. In die letzte Phase seiner Amtszeit fallen neben zahlreichen zentralen Projekten der Heilbronner Stadtentwicklung auch diejenigen Projekte, die die Stadtsiedlung umgesetzt hat, so z. B. SKAIO, Deutschlands erstes Holzhochhaus, der Neubau der Innovationsfabrik (IFH 2.0) oder auch die bisher größte Entwicklungsmaßnahme der Stadtsiedlung: das neue Wohngebiet Hochgelegen in Neckargartach. Im Rahmen seiner letzten Aufsichtsratsitzung am 18. Mai 2022 wurde Winfried Hajek aus seinem Amt entlassen.

INTERNATIONALES INTERESSE AN SKAIO HÄLT AN

Auch drei Jahre nach Beendigung der BUGA 2019 stößt SKAIO immer noch auf reges Interesse. Am 16. Mai 2022 besichtigte eine Delegation des Canadian Wood Council (CWC) Deutschland erstes Holzhochhaus. Einige der Teilnehmer waren bereits während der Bundesgartenschau vor Ort gewesen und informierten sich damals über Holz-Hybrid-Gebäude. Mittlerweile hat auch Kanada eine neue nationale Bauordnung entwickelt und lässt den Bau von Holzgebäuden mit bis zu 12 Stockwerken zu. So steht SKAIO auch international für einen Paradigmenwechsel im zeitgenössischen Wohnungsbau.



JUNI



SPENDENAKTION FÜR GEFLÜCHTETE

Kurz nach dem Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine sind rund 2,3 Millionen Ukrainerinnen und Ukrainer auf der Flucht. Um diesen Menschen zu helfen, hat die StadtSiedlung im März eine Spendenaktion unter ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ins Leben gerufen. Durch die große Anteilnahme der Kolleginnen und Kollegen ist die Summe von 1.830 Euro zusammengekommen. Diese Summe wurde von der Geschäftsführung verdoppelt und so konnten zwei regionale Projekte unterstützt werden. Die Spenden gingen zu gleichen Teilen an das Projekt Windel:Brücke des Diakonischen Werks für den Stadt- und Landkreis Heilbronn sowie an die ARKUS gGmbH, die mit Hilfsgütertransporten Sachspenden zu Bedürftigen in die Ukraine bringt.



PROJEKTABSCHLUSS BOHEI

Wie kann der Weg zum ressourceneffizienten Quartier gelingen? Mit dieser Ausgangsfrage startete das Forschungsprojekt im Stadtquartier rund um die Bolzstraße im Heilbronner Süden. Die Untersuchung der vorhandenen Bausubstanz hatte ergeben, dass ein längerfristiger Erhalt und die Sanierung in Verbindung mit Aufstockung, Erweiterung und Nachverdichtung nicht möglich sind und eine Neuordnung erfolgen muss. Als kommunales Wohnungsunternehmen legt die StadtSiedlung Heilbronn GmbH bei der anstehenden Entwicklung des Bestandsquartiers besonderen Wert auf eine aktive und angemessene Beteiligung, die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum und die Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten. Ziel ist es, ein (Bestands-)Quartier mit bezahlbarem Wohnraum und hoher Lebensqualität zu realisieren. Zum Abschluss des Projekts wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für das Modellquartier erarbeitet, der die Grundlage für einen Bebauungsplan darstellt. Ein Leitfaden, der Kommunen deutschlandweit zur Verfügung gestellt wird, fasst die wichtigsten Ergebnisse zusammen und gibt Handlungsempfehlungen, die zu einer größeren Ressourceneffizienz führen.

JULI

WESTSTRASSE 52 FERTIGGESTELLT

Im Juli wurde die Weststraße 52 fertiggestellt, im August konnten die ersten Mieterinnen und Mieter in den Neubau in der Heilbronner Bahnhofsvorstadt einziehen. Das Gebäude bietet 28 moderne Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, sechs davon sind barrierefrei. Alle Wohnungen werden über die Weststraße mit einem zentralen und großzügigen Eingangsbereich erschlossen. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über zwei Aufzüge. Im Erdgeschoss befinden sich Abstell-, Trocken- und Müllräume sowie Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder. Die Hälfte der Wohnungen wurde als geförderter Wohnraum errichtet.



AUF WOHNBAUREISE IN HEILBRONN

Andrea Lindlohr, MdL und Staatssekretärin im Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, hat sich auf ihrer dreitägigen Städtebaureise über ausgewählte städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsprojekte im Land informiert. In Heilbronn besuchte die Staatssekretärin das zukünftige Wohngebiet Hochgelegen und den Zukunftspark Wohlgelegen. Begrüßt wurde die Ministerin von dem Ersten Bürgermeister Martin Dieppen, Dominik Buchta und Antje Ferchau vom Planungs- und Baurechtsamt. Im Mittelpunkt der Gespräche vor Ort standen das neue Wohngebiet Hochgelegen sowie die aktuell schwierige Situation im Bereich bezahlbares Bauen. Im Zukunftspark informierte sich die Staatssekretärin über die Entwicklung des Innovationsparks Künstliche Intelligenz Baden-Württemberg (Innovation Park Artificial Intelligence, kurz: IPAI).

AUGUST



MIETERINNEN UND MIETER AUF ERINNERUNGSTOUR

Mit einem roten Doppeldecker-Bus ging es für die Stadtsiedlungsmieterinnen und -mieter am 17. August 2022 auf eine zweistündige Rundfahrt quer durch Heilbronn und hinauf auf den Wartberg. Vorbei an den „Highlights“ von Heilbronn: Wein-Villa und Trappensee, Wartberg und Genossenschaftskellerei, Botanischer Obstgarten und Experimenta, BUGA-Gelände und Bildungscampus. Für viele war es eine Reise in die Vergangenheit, denn der Großteil der überwiegend älteren Teilnehmer ist in Heilbronn geboren und aufgewachsen. Möglich wurde dieses Angebot für die Mieter der Stadtsiedlung durch die Kooperation mit der Heilbronner Kulturtafel e. V.

SEPTEMBER



GRUNDSTEINLEGUNG FÜR DEN INNOVATION PARK ARTIFICIAL INTELLIGENCE

Der Innovation Park Artificial Intelligence (IPAI) feierte am 22. September 2022 die Grundsteinlegung für sein erstes Gebäude im Zukunftspark Wohlgelegen. Der Neubau W 11 ist Teil des Innovationsparks Künstliche Intelligenz, der in Heilbronn entsteht und der das Land zu einem der führenden Forschungs- und Entwicklungsstandorte für anwendungsorientierte Produkte, Dienstleistungen und Geschäftsmodelle im Bereich KI machen soll. Hintergrund war ein Wettbewerbsverfahren des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus Baden-Württemberg. Die Stadt Heilbronn, die Dieter Schwarz Stiftung, die Stadsiedlung Heilbronn und weitere Partner konnten mit ihrem gemeinsamen Beitrag den Wettbewerb für sich entscheiden. Die Bauarbeiten des viergeschossigen Gebäudes sind schon in vollem Gange. Ende 2023 wird das Gebäude fertig sein.



LITERATUR IM SKAIO

Für unsere Mieterinnen und Mieter im SKAIO gab es im September ein besonderes Event. Das Klingenbergener Künstler-Ehepaar Cornelia Bielefeldt und Nicolas Kemmer bot im Gemeinschaftsraum von SKAIO exklusiv für alle Bewohnerinnen und Bewohner ein literarisches Menü. Die ausgebildete Sängerin, die zusammen mit ihrem Ehemann das Le Café Théâtre im Kaffeehaus Hagen leitet, las Texte aus dem Buch von Dora Heldt „Ella heißt jetzt Manu“ und „Die fünf Jahreszeiten“ von Kurt Tucholsky.



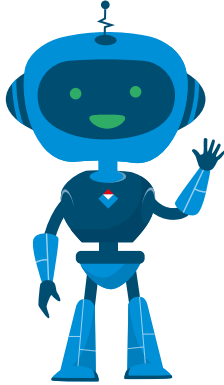
OKTOBER

SCHULUNG DER HAUSMEISTER ZUM THEMA ENERGIESPAREN

In Zusammenarbeit mit der Energieagentur Heilbronn GmbH hat die Stadsiedlung ihre Hausmeister zum Thema Energiesparen geschult. Die Schulung – als Reaktion auf die aktuelle Energiekrise – vermittelte das nötige Fachwissen, um Potenziale zum Energiesparen bei den Mieterinnen und Mietern vor Ort in der Wohnung erkennen zu können.



NOVEMBER



NEUER SERVICE AUF DER HOMEPAGE – DER DIGITALE HELFER

Bei der Stadtsiedlung schreitet die Digitalisierung voran und die Kommunikation zwischen Kunden und Unternehmen erfolgt immer öfter online. Seit Beginn des Monats gibt es dazu ein neues Angebot auf der Homepage: ein „digitaler“ Berater, auch Bot genannt, kommuniziert mit den Kunden. Als virtueller Gesprächspartner ist er besonders beim Erstkontakt hilfreich. Er beantwortet Fragen zum Thema Wohnen bei der Stadtsiedlung – und das rund um die Uhr.



AUFTAKT DER MIETERBERATUNG ZUM THEMA ENERGIESPAREN

Mit dem russischen Angriff auf die Ukraine erreichten die Öl- und Gaspreise aufgrund der Abhängigkeit Deutschlands von russischen Lieferungen seit Ende Februar 2022 Rekordmarken. Um zu vermeiden, dass Stadtsiedlungsmieterinnen und -mieter in den kommenden Abrechnungsperioden hohe Nachzahlungen für Heizkosten leisten müssen, hat das Unternehmen reagiert: In Zusammenarbeit mit der Energieagentur Heilbronn GmbH wurden eine Vortragsreihe zum Thema Energiesparen sowie die individuelle Beratung der Mieterinnen und Mieter durch geschulte Hausmeister-Kollegen initiiert. Ziel ist es, die Bewohnerinnen und Bewohner für das Thema Energiesparen zu sensibilisieren, Heizkosten und damit die Nebenkosten zu reduzieren.

WEIHNACHTSSPENDE

Soziales Engagement hat bei der Stadtsiedlung einen hohen Stellenwert. Als in der Region verwurzelt Unternehmen fördern und unterstützen wir die Arbeit sozialer Einrichtungen und Organisationen in der Stadt. Im Rahmen unserer jährlichen Weihnachtsspende geben wir einen Teil unseres Unternehmenserfolgs an unsere regionalen Partner weiter. Insgesamt haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr über 80.000 Euro gespendet und somit viele Projekte unterstützt, die auch unseren Mieterinnen und Mietern zugutekommen.



DEZEMBER

ÖKONOMIE



ÖKONOMIE

LAGEBERICHT

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Stadsiedlung Heilbronn GmbH mit Sitz in Heilbronn, Urbanstraße 10, ist auf Basis des Gesellschaftsvertrags vom 19.08.1871 unter der HRB-Nummer 104608 beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen.

Gemäß dem im Gesellschaftsvertrag genannten Unternehmenszweck leistet die Stadsiedlung Heilbronn GmbH im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung einen entscheidenden Beitrag zur Wohnraumversorgung in Heilbronn. Vorrangig wird für breite Schichten der Bevölkerung Wohnraum zu sozial vertretbaren Bedingungen geschaffen und bereitgestellt. Darüber hinaus leistet die Stadsiedlung Heilbronn GmbH einen wichtigen Beitrag bei weitergehenden sozialraumbezogenen Aufgaben und unterstützt mit ihren unternehmerischen Aktivitäten die Ziele der Stadt Heilbronn in Bezug auf die städtische Wirtschaftsförderung und die örtliche Infrastruktur im Bildungs- und Kultursektor.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Heilbronn ist das Kerngeschäft der Stadsiedlung Heilbronn GmbH. Zum Stichtag 31.12.2022 hat die Stadsiedlung Heilbronn GmbH 4.050 Wohneinheiten. Ziel ist, den Bestand bis 2025 auf 4.400 bis 4.500 Wohneinheiten auszubauen. Zeitgleich wird der vorhandene Wohnungsbestand durch kontinuierliche Instandhaltung marktfähig gehalten und im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich modernisiert.

Darüber hinaus betätigt sich die Stadsiedlung Heilbronn GmbH als Bauträger, Projektentwickler und Projektsteuerer für Dritte, baut und bewirtschaftet Gewerbeobjekte, errichtet in fremdem Auftrag Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie Bildungseinrichtungen.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im

Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des BIP im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.¹

Mit dem Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 +24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und den Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik.

Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im vierten Quartal 2022 des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9.

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

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

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

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

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamts 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

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.³

Das Stimmungsbild im regionalen Baugewerbe hat sich gegenüber dem Vorquartal per Saldo verschlechtert. Während 38 % (Vorquartal 51 %) der Betriebe den aktuellen Geschäftsverlauf für gut halten, bezeichnen 6 % (Vorquartal 3 %) der Unternehmen die Geschäftslage als schlecht. Der Saldo der Lageurteile liegt damit deutlich

unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre mit 65 Prozentpunkten. Mit den steigenden Zinsen, dem Fachkräftemangel und den massiven Preissteigerungen ist ein Mix entstanden, der die Betriebe extrem belastet. Kein Unternehmen berichtet wie im Vorquartal von steigenden Auftragseingängen. Die Hälfte (Vorquartal 48 %) klagt hingegen über Auftragseinbußen. Im Wohnungsbau ist die Zahl der Auftragseingänge auf den tiefsten Stand seit 15 Jahren gesunken.⁴

Auch im Jahr 2022 stellte sich der Heilbronner Wohnungsmarkt als ein Vermietermarkt dar. Die Nachfrage nach Wohnraum war in allen Segmenten, insbesondere bei kleinen und preisgünstigen Wohnungen, ungebrochen hoch. Die Fluktuation blieb nahezu unverändert auf dem Niveau des Vorjahres. Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung und in gutem Zustand konnten zeitnah vermietet werden. Unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnungen verursachen bisweilen kleinere Vermietungsschwierigkeiten. Auch gewerbliche Flächen konnten gut vermietet werden.

II. Geschäftsverlauf

1. Allgemein

Das Geschäftsjahr 2022 war neben der Bewirtschaftung der eigenen Bestände im Wesentlichen durch Investitionen und Projektentwicklungen für das Anlagevermögen, das Umlaufvermögen sowie die Projektsteuerung für Dritte, Letzteres insbesondere im Bereich der Infrastruktur- und Bildungsbauten, geprägt.

Wesentlich für den Geschäftsverlauf waren die sehr hohen Investitionen für und in das Anlagevermögen sowie der Verkauf des gewerblichen Objekts W 10 aus dem Umlaufvermögen. Neben dem Umgang mit dem Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und dessen Auswirkungen, wie der Einführung kurzfristiger gesetzlicher Maßnahmen zur Energieeinsparung oder sich drastisch verändernden Finanzierungsbedingungen, beeinflusste die Bestandsentwicklung im Hochgelegenen das Geschäftsjahr maßgeblich.

Alle Aktivitäten richten sich nach den satzungsmäßigen Vorgaben und den strategischen Festlegungen des Unternehmens im Rahmen der langfristigen Wirtschaftsplanung aus. Der Wirtschaftsplan wird im Aufsichtsrat jährlich beschlossen. Im Jahr 2022 erhöhten sich die Preise für Bauleistungen erneut erheblich. Die strikte Orientierung der Unternehmenspolitik an städtischen Zielen schränkt die unternehmerischen Handlungsspielräume ein. Negativ wirkte sich das erheblich steigende Zinsni-

² Allgemeiner Teil Lagebericht 2022 (Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH).

³ GdW Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“.

⁴ Wirtschafts Lagebericht der IHK Heilbronn-Franken 4. Quartal 2022.

¹ GdW Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“.

veau aus. Für eine breite wirtschaftliche Basis ist die Stadtsiedlung über die Wohnraumversorgung hinaus dauerhaft in folgenden abgeleiteten Geschäftsfeldern tätig:

- Projektmanagement, insbesondere für Projekte der Bildungsinfrastruktur (Projektentwicklung und Projektsteuerung)
- Unterstützung der städtischen Wirtschaftsförderung durch immobilienwirtschaftliches Engagement (Projektentwicklung und Drittverwaltung)

Die Prinzipien der Unternehmensführung orientieren sich an den Festlegungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK).

Im Jahr 2022 konnte ein Jahresergebnis in Höhe von 2.536 T€ erzielt werden.

2. Bestandsmanagement

Die Nachfrage nach Mietwohnungen der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH war auch im Jahr 2022 ungebrochen hoch, da vor allem Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen bei der Stadtsiedlung vorstellig werden und hier ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis vorfinden. Zum 31.12.2022 verfügten über 65 % der rund 3.200 gemeldeten Interessenten über einen Wohnberechtigungsschein. Betrachtet man die gemeldeten Haushaltsgrößen und deren Einkommen, ist davon auszugehen, dass über 90 % der gemeldeten Haushalte einen Anspruch auf Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins haben.

Die energetische Modernisierung und fortlaufende Instandhaltung unserer Bestandsobjekte war auch im Jahr 2022 ein Schwerpunkt für die Weiterentwicklung eines nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestands. Die Investitionen in Bestandserhaltung und Modernisierung konnten im Vergleich zum Vorjahr nochmals erhöht werden und betragen rund 7,3 Mio. €.

Schwerpunkt der Neubautätigkeit lag im Berichtsjahr in der Projektentwicklung des neuen Quartiers Hochgelegen in Heilbronn-Neckargartach. Durch die Fertigstellung des Neubauvorhabens in der Weststraße und den Kauf einer Bestandsimmobilie in der Innenstadt erhöhte sich der Wohnungsbestand im Jahr 2022 um weitere 32 Wohnungen auf nunmehr 4.050 Wohnungen. Nach wie vor liegen die Durchschnittsmieten der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH deutlich unter dem Median des Heilbronner Miet spiegels und sind dadurch für breite Schichten der Bevölkerung erschwinglich.

Im Quartier Hochgelegen werden im Rahmen der Strategie 2025 in den nächsten Jahren über 500 Wohnungen – mit einer Förderquote von rund 50 % – durch die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH entstehen. Die umfassenden Planungsleistungen sowie die Erstellung der

ersten Punkt- und Riegelhäuser wurden im Jahr 2022 weitergeführt. Im laufenden Geschäftsjahr wird die Erstvermietung von ca. 220 Wohneinheiten im Quartier Hochgelegen erfolgen.

Das Neubauvorhaben in der Weststraße wurde planmäßig fertiggestellt und konnte zur Jahresmitte 2022 an die neuen Bewohner übergeben werden. In einem sechsgeschossigen Wohnhaus entstanden 28 Mietwohnungen – davon 50 % mit öffentlichen Mitteln gefördert – und eine Tiefgarage. Alle Wohnungen sind barrierefrei über einen Aufzug erreichbar.

Das Baugesuch für den ersten von zwei Bauabschnitten der Quartiersentwicklung in Heilbronn-Böckingen entlang der Stockheimer Straße/Brucknerstraße wurde eingereicht. Insgesamt sollen in sieben Gebäuden 41 Wohnungen entstehen. Darüber hinaus soll ein Mieterstrommodell realisiert werden. Aufgrund planungstechnischer und damit verbundener wirtschaftlicher Herausforderungen konnte mit dem Projekt bisher nicht begonnen werden. Die weiter steigenden Baupreise und die Verschlechterung der Finanzierungs- und Förderbedingungen erschweren die Situation zusätzlich. Derzeit werden Planungsalternativen geprüft, jedoch wird im Rahmen des Wirtschaftsplans 2023 von einer Verschiebung des Projekts ausgegangen.

Im zweiten Bauabschnitt des neuen Stadtteils Neckarbogen hat die Stadtsiedlung erneut ein Projekt in Angriff genommen, dass sowohl aus architektonischer Sicht überzeugt als auch den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Urbanität in besonderer Weise gerecht wird. Ein Stampflehmgebäude als erstes mehrgeschossiges Wohnhaus in Deutschland wird Heilbronn weiter als Innovationsstandort für neue Bauweisen stärken. Dennoch muss die Wirtschaftlichkeit des Projekts sichergestellt sein. Auch im Jahr 2022 liefen die Planungen und insbesondere die Baufeldrunden des gesamten Baufelds weiter. Da die Nutzung des Baustoffs Lehm in dieser Dimension das Planungsteam vor große Herausforderungen stellt, werden ebenfalls alternative Varianten geprüft, die den Einsatz des Baustoffs in geringerem Maß berücksichtigen oder andere ökologische Baustoffe verwenden. Mit dem Bau der gemeinsamen Tiefgarage des Baufelds soll im Jahr 2023 begonnen werden. Der Hochbau wird demnach frühestens im Jahr 2024 beginnen. Aufgrund der Verschlechterung der Rahmenbedingungen kann eine Verschiebung des Projekts nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der nicht erhaltungswürdigen Bausubstanz in der Kleiststraße 17–21 und Nordstraße 43–53 wurde im Jahr 2022 mit der Projektentwicklung des Grundstücks begonnen. Es ist geplant, bezahlbaren Wohnraum in ökologischer Holz-Hybrid-Bauweise zu erstellen. Derzeit werden zusammen mit einem Architekturbüro die Grundlagen für eine Planungskonkurrenz erarbeitet.

Ebenso wurde im Jahr 2022 die planmäßige Weiterentwicklung des unbebauten Grundstücks in der Feyerabendstraße aufgenommen. Die bereits im Jahr 2016 entworfenen Gebäude beinhalten 46 Wohneinheiten auf fünf Geschossen mit Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Für den Start des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde die Vorentwurfsplanung in Abstimmung mit dem Planungs- und Baurechtsamt sowie der Feuerwehr abgeschlossen. Es ist eine Förderquote von ca. 42 % vorgesehen.

In den Wohnungsneubau flossen rund 56,3 Mio. €.

Die Nettomieterlöse erhöhten sich im Jahr 2022 auf 24.050 T€, beeinflusst durch Bestandszugänge und turnusmäßige Mieterhöhungen.

Durch planmäßige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden die Bestandsentwicklungen auch im Jahr 2022 konsequent weitergeführt. Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen bildeten die Einsparung von CO₂ und der Abbau von Barrieren im Bestand. Dies bedeutet weiterhin eine intensive Beschäftigung mit der IW 2050 sowie die Festlegung von Maßnahmen zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes anhand der im Jahr 2022 beschlossenen Klimastrategie.

Durch gezielte Maßnahmen wie z. B. die Erneuerung von Heizungsanlagen und die Installation von PV-Anlagen konnte eine Einsparung von rechnerisch rd. 250 t CO₂ pro Jahr erreicht werden. Im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms wurde das Wohnquartier in der Olga-/Rosskampfstraße an die Fernwärme angeschlossen. Darüber hinaus erfolgt in diesem Quartier derzeit die Realisierung eines Mieterstrommodells. Im Quartier Blumhardtstraße in Heilbronn-Böckingen wurde mit der Erneuerung der Heizungstechnik begonnen. Derzeit erfolgt die Installation einer PV-Anlage. Auch hier wird ein Mieterstrommodell realisiert. Durch den Austausch bestehender Blockheizkraftwerke in der Südstadt und den Austausch der letzten beiden Ölheizungen konnten weitere Maßnahmen zur Einsparung von CO₂ realisiert werden. Sowohl bei der Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands als auch beim Neubau wird der Einsatz neuer Technologien zur Verbesserung des Klima- und Umweltschutzes und zur Förderung der Wohngeundheit geprüft.

Digitalisierung, moderne und transparente Kommunikations- und Informationsprozesse sowie ein hoher Grad an Datenverfügbarkeit bestimmen zunehmend den Arbeitsalltag in der Wohnungswirtschaft. Vor diesem Hintergrund wurde das – im Jahr 2021 eingeführte – Projekt „Immobilienmanagement 4.0 – Fit für die Zukunft“ weiterverfolgt. Zahlreiche Maßnahmen – wie beispielsweise die Digitalisierung des Mietinteressentenprozesses – wurden bereits umgesetzt. Im Jahr 2022 wurde im Rahmen eines Pilotprojekts die digitale Wohnungsbesichtigung getestet. Im kommenden Jahr erfolgt die Einführung der digitalen Wohnungsübergabe und -abnahme.

3. Bauträgergeschäft und Verkauf

Im Bauträgergeschäft wurde im Jahr 2021 mit dem Bau des Projekts Magnolienhof im „Konversionsgebiet Südbahnhof“ begonnen. Die Fertigstellung der 62 Wohneinheiten erfolgt im Jahr 2023. Mit dem Vertrieb wurde im September 2022 begonnen. Bisher konnten bereits 32 Wohneinheiten veräußert werden, weitere zwölf sind derzeit reserviert.

Die gewerbliche Projektentwicklung des neuen Büro- und Laborgebäudes (W 10) im Zukunftspark Wohlgelegen wurde Anfang 2022 fertiggestellt. Der Verkauf des vollvermieteten Objekts erfolgte im Juni 2022.

Vom ursprünglich geplanten Verkauf eines Bestandsgebäudes im Zukunftspark Wohlgelegen wurde aufgrund der sich verschlechternden Rahmenbedingungen Abstand genommen.

Das im Rahmen der Entwicklung des KI-Innovationsparks Baden-Württemberg geplante Bürogebäude W 11 im Zukunftspark Wohlgelegen befindet sich derzeit im Bau. Entsprechende verbindliche Vereinbarungen wurden mit den künftigen Eigentümern bereits unterzeichnet. Die Beurkundung der notariellen Kaufverträge ist im April des laufenden Geschäftsjahres vorgesehen. Das Gebäude wird eine Bruttogrundfläche von ca. 10.925 m² umfassen. Die Bezugsfertigstellung ist auf den 31.01.2024 terminiert.

Um die Umsetzung der Entwicklung „Hochgelegen“ zügig voranzutreiben, sollen zwei Grundstücke mit einer Fläche von rund 4.626 m² an die REGIOWERT GmbH veräußert werden. Die REGIOWERT wird auf Basis der bisherigen Planungen die fünf Gebäude mit 122 Wohneinheiten errichten und gemäß ihrem Geschäftszweck Mieterprivatisierungen durchführen.

Die sehr positive Entwicklung des Zukunftsparks Wohlgelegen schlägt sich in Neubauwünschen verschiedener Mietinteressenten nieder. Daher wurden bereits erste Schritte für die Entwicklung eines weiteren Projekts (W 12) im Umlaufvermögen unternommen. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen ist ein Zustandekommen der Projektentwicklung nicht gesichert. Eine Fertigstellung wäre frühestens im Jahr 2025 möglich.

4. Projektsteuerung

Im Bereich Projektsteuerung wurden die Bauabschnitte des Campus III am Europaplatz plangemäß weitergeführt. Darüber hinaus wurden die Projekte im Rosenberg Quartier fertiggestellt und an die Nutzer übergeben.

Die Projekte Campus Founders Lab am Bildungscampus, Restaurant am Stiftsberg und die Programmierschule 42 befinden sich in der Realisierung. Für das Projekt Bil-

dungscampus West wurde das Bebauungsplanverfahren begonnen. Für den ersten Bauabschnitt des Bildungscampus West wurde mit der Planung begonnen. Die Einreichung des Baugesuchs ist für Mitte 2023 geplant.

Die Projektsteuerung für die Quartiersgarage im neuen Stadtteil Neckarbogen läuft planmäßig.

Für die Richard-Drauz-Stiftung und die Friedrichsbau GmbH wurden weitere Projektentwicklungen übernommen. Die Projektentwicklungen beginnen im laufenden Geschäftsjahr.

5. Gewerbemanagement

Neben dem eigenen Mietwohnungsbestand verwaltet die Stadtsiedlung Heilbronn 66 eigene Gewerbeeinheiten. Der Geschäftsverlauf im Gewerbemanagement wurde im Jahr 2022 durch Covid-19 kaum beeinflusst. Die langfristigen Auswirkungen wie mobiles Arbeiten haben zur Folge, dass gewerbliche Bestandsmieter teilweise kleinere Mietflächen anfragen. Grundsätzlich ist die Nachfrage nach Büroflächen im Zukunftspark Wohlgelegen weiterhin sehr stabil. Ein deutlicher Beleg hierfür ist die Neubauentwicklung W 11 für einen externen Investor und Nutzer.

Durch Covid-19 verursachte Mietrückstände sind zwischenzeitlich nahezu ausgeglichen. Darüber hinaus verzeichnet die Stadtsiedlung Heilbronn derzeit bei ihren Gewerbemietern Mietrückstände in Höhe von 15.000 € netto. Diese Mietrückstände resultieren aus einem Rechtsstreit, der bereits zugunsten der Stadtsiedlung entschieden wurde.

Derzeit wird der Neubau der Innovationsfabrik Heilbronn, Arbeitstitel IFH 2.0, im Zukunftspark Wohlgelegen realisiert. Ab Anfang 2024 wird das Holz-Hybrid-Gebäude insbesondere für Start-ups und Kreativwirtschaft bis zu 290 Arbeitsplätze bieten. Das flexible Raumkonzept beinhaltet möblierte Büros, eine Warmmiete je Arbeitsplatz und umfangreiche Services wie Workshopräume, Besprechungsboxen, Kaffee, Wasser und WLAN.

Ein längerer Leerstand war im Objekt „Im Zukunftspark 8“ zu verzeichnen. Eine freigewordene Einheit wird nach erfolgreichem Umbau als „Neue Arbeitswelt“ von dem dortigen Bestandsmieter angemietet. Ein entsprechender Mietvertrag wurde bereits unterzeichnet.

Das Parkhaus Wohlgelegen wurde mit Wirkung zum 01.01.2022 aus der Eigenbewirtschaftung herausgelöst und langfristig an die Stadtwerke Heilbronn GmbH verpachtet. Der Betreibervertrag sieht umfangreiche Investitionen seitens des Pächters vor. Im Gegenzug erhält die Stadtsiedlung Heilbronn eine Umsatzpacht mit

einer vereinbarten Mindestpacht in Höhe von 90 T€. Da die Stadtwerke Heilbronn GmbH weitere Parkhäuser in Heilbronn betreibt, können Synergien – z. B. übergreifenden Tarifangebote etc. – genutzt werden.

Die Tochtergesellschaft WTZ Heilbronn verzeichnete bei ihren Büromietern Mietausfälle in Höhe von 30 T€. In der WTZ-Gastronomie war eine spürbare Belebung im Vergleich zu den beiden Vorjahren zu vermerken.

6. Beteiligungen

Die Beteiligungen der Gesellschaft entwickelten sich im Geschäftsjahr 2022 im Großen und Ganzen erwartungsgemäß. Aus der Beteiligung an der REGIOWERT GmbH erfolgt kein Gewinnbeitrag, da seitens der beiden Gesellschafter auf eine Gewinnausschüttung verzichtet wurde. Bei der SH Gebäudeservice wurde ein Verlust von 3.467,50 € ausgeglichen.

Der Jahresabschluss der WTZ Heilbronn GmbH weist einen Jahresfehlbetrag von 593 T€ aus. Aufgrund der durch Covid-19 verursachten Auswirkungen zeigte die Geschäftsentwicklung auch im Jahr 2022 einen negativen Verlauf. Mit dem bisherigen Pächter der WTZ-Gastronomie- und Konferenzflächen wurden mehrere vertragliche Neuregelungen für die Folgejahre vereinbart, die die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der WTZ Heilbronn GmbH verbessern sollen. Zudem konnte mit dem Pächter eine Zahlungsvereinbarung für alle offene Forderungen abgeschlossen werden.

Die jeweiligen Jahresabschlüsse liegen vor.

7. Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2022 konnte ein Ergebnis in Höhe von 2.536 T€ erzielt werden. Das im Wirtschaftsplan 2022 geplante Ergebnis konnte aufgrund des nicht getätigten Verkaufs eines Bestandsgebäudes im Zukunftspark Wohlgelegen nicht erzielt werden. Vom Verkauf wurde aufgrund der sich verschlechternden Rahmenbedingungen Abstand genommen. Das Ergebnis ist im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit als positiv zu bewerten. Es dient der Stärkung des Eigenkapitals, um die hohe Investitionstätigkeit des Unternehmens sicherzustellen.

III. Lage

1. Vermögenslage

Im Jahr 2022 stieg die Bilanzsumme um 50.745 T€ an und betrug zum Stichtag 325.308 T€. Das langfristige Anlagevermögen prägt die Bilanzstruktur der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH. Konsolidiert betrachtet, beträgt der Anteil des Anlagevermögens der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH und der WTZ Heilbronn GmbH rund 91 % der Bi-

lanzsumme. Die Finanzierung des bilanziellen Vermögens erfolgt über Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital.

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens zum Stichtag 31.12.2022 um 51.214 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo der Investitionen in neue Mietwohnungsgebäude, dem Erwerb bzw. dem Verkauf von Grundstücken und den laufenden Abschreibungen. Das nahezu unveränderte Umlaufvermögen resultiert neben dem Abgang des Projekts W 10 im Wesentlichen aus den Neubauaktivitäten für die Projekte W 11 und Magnolienhof. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die WTZ Heilbronn GmbH. Die Position ist wirtschaftlich dem Anlagevermögen zuzurechnen.

Der erzielte Gewinn in Höhe von 2.536 T€ trägt zur Eigenkapitalerhöhung auf 72.468 T€ bei und verbessert die Grundlage für die geplanten Wohnungsbauinvestitionen im Rahmen der Strategie 2025.

Das Fremdkapital setzt sich überwiegend aus langfristigen Darlehen zusammen, die zum größten Teil aus Objektfinanzierungen resultieren. Förderdarlehen werden eingesetzt, sofern sie sinnvoll sind.

Die Vermögenslage der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH ist unverändert geordnet.

2. Finanzlage

Das Finanzmanagement bildet den zentralen Teil der betriebswirtschaftlichen Unternehmenssteuerung. Mit ihm werden die laufende Liquidität, die anstehenden langfristigen Objektfinanzierungen, künftige Darlehensprolongationen, die beobachtbaren Zinsänderungsrisiken und die Zinsaufwendungen im Rahmen der Gegebenheiten des Kapitalmarkts und der zur Verfügung stehenden Förderinstrumente gezielt geplant, kontrolliert und gesteuert.

Die Liquidität der Gesellschaft sowie die Bedienung der Darlehen waren zu jeder Zeit gesichert.

Aufgrund der dramatisch angestiegenen Zinssituation erfolgte die Aufnahme neuer Darlehen nur im Rahmen von Neubaufinanzierungen. Auslaufende Darlehen wurden vollständig getilgt. Bisher wurden Neuvaluierungen in der Regel mit langer Laufzeit abgeschlossen. Anschlussfinanzierungen wurden in den Jahren zuvor teilweise auch mit langlaufenden Volltilgerdarlehen realisiert. Daraus resultiert eine hohe Tilgungsrate, die Zinsquote bleibt noch moderat. Der absolute Zinsaufwand wird aufgrund der hohen Investitionen und der drastisch steigenden Zinsentwicklung deutlich zunehmen. Bürgschaftsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter bestehen nicht.

Die Eigenkapitalausstattung der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert. Sie liegt mittlerweile bei 72.468 T€. Die Eigenkapitalquote sank im Jahr 2022 aufgrund des hohen Investitionsvolumens planmäßig auf 22,28 %. Nach einer weiteren Senkung aufgrund der geplanten Investitionen im Jahr 2023 wird sie im Jahr 2024 bei 22–23 % liegen. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 3,5 %. Gegenüber 2017 stieg die Bilanzsumme um 62 % deutlich an und liegt bei 325 Mio. €. Die Veränderung spiegelt die hohe Investitionstätigkeit des Unternehmens in den letzten Jahren wider, die Bilanzsumme wurde in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. Zukünftig wird eine weitere Steigerung auf über 370 Mio. € erfolgen.

Weitere Kennzahlen des Unternehmens stellen sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

	2022	2021
Jahresüberschuss (T€)	2.536	3.447
Abschreibungen (T€)	6.445	6.129
Cashflow aus laufender Tätigkeit (T€)	16.304	19.313
Cashflow aus Investitionstätigkeit (T€)	-57.768	-30.390
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (T€)	41.489	11.124
Zahlungswirksame Veränderungen der Finanzmittel (T€)	25	47
Planmäßige Tilgungen (T€)	8.016	7.631
Sondertilgungen	3.036	3.790
Tilgungskraft	1,12	1,25

Im Geschäftsjahr konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen termingerecht erfüllt werden, ausreichende Liquidität war jederzeit vorhanden. Das Gesellschafterdarlehen an die WTZ Heilbronn GmbH wird durch Kapitalmarktdarlehen refinanziert, die planmäßigen Tilgungen umfassen daher auch diese Darlehen und müssen durch den operativen Cashflow der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH erwirtschaftet werden, der die Abschreibung der WTZ Heilbronn GmbH nicht beinhaltet. Bei einer konsolidierten Betrachtungsweise beläuft sich die Tilgungskraft auf 1,25. Aufgrund der enormen Schwankungen im Bauträgergeschäft und der hohen Investitionen und Darlehensaufnahmen, die bereits im Vorgriff auf die weitere Bestandsentwicklung insbesondere im Hochgelegen und im Wohlgelegen getätigt wurden, unterliegt auch die Tilgungskraft erheblichen Schwankungen.

Die Gesellschaft stellt jährlich einen Wirtschaftsplan inklusive fünfjähriger Finanzplanung auf. Dieser wird dem Aufsichtsrat fristgemäß vorgelegt und von diesem beschlossen. Er hat den Charakter einer unternehmenspolitischen Leitlinie für die folgenden Wirtschaftsjahre und die mittelfristige Unternehmensplanung.

3. Ertragslage

Das Jahresergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2022 T€	2021 T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	32.095	30.645
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	17.250	0
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	1.233	1.098
Umsatzerlöse andere Lieferungen und Leistungen	734	1.467
Bestandsveränderungen	-48	5.384
Sonstige betriebliche Erträge	382	3.016
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	-14.288	-13.446
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	-14.718	-4.897
Aufwendungen andere Lieferungen und Leistungen	-1.066	-1.814
Rohergebnis	21.574	21.453
Personalaufwand	-3.863	-3.443
Abschreibungen	-6.445	-6.129
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.554	-4.776
Betriebsergebnis	5.712	7.105
Erträge aus Beteiligungen, sonstige Zinsen etc.	216	231
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-4	-3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.791	-2.881
Steuern vom Einkommen und Ertrag	206	-207
Ergebnis nach Steuern	3.339	4.245
Sonstige Steuern	-803	-798
Jahresergebnis	2.536	3.447

Das Ergebnis ist im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit als positiv zu bewerten. Dennoch konnte das im Wirtschaftsplan 2022 geplante Ergebnis aufgrund eines nicht getätigten Verkaufs eines Bestandsgebäudes im Zukunftspark Wohlgelegen nicht erzielt werden. Vom Verkauf wurde aufgrund der sich verschlechternden Rahmenbedingungen Abstand genommen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entwickelten sich weiterhin positiv und stiegen im Geschäftsjahr um 1.450 T€ an. Vornehmlich sind die erstmalige Vermietung neu erstellter Mietwohnungen sowie turnusmäßige Mieterhöhungen für das Wachstum verantwortlich.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit entwickelten sich plangemäß.

Im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind die konstant hohen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten zu nennen (7.332 T€). Die angefallenen Betriebskosten sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind aufgrund der erhöhten Bautätigkeit im Umlaufvermögen planmäßig gestiegen.

Die Personalaufwendungen, die zum Teil über den sonstigen betrieblichen Aufwand von der SH Gebäudeservice GmbH an die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH weiterverrechnet werden, haben sich im Berichtsjahr im Rahmen der Tarifsteigerungen planmäßig entwickelt. Die Kosten des Regiebetriebs werden teilweise als Nebenkosten an die Mieter weiterverrechnet.

Der Zinsaufwand wird zukünftig mit der erhöhten Investitionstätigkeit des Unternehmens korrespondieren und steigen.

Die Ertragslage der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH ist geordnet.

C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

I. Voraussichtliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine. Verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe, verschlechterte Finanzierungsbedingungen und Verschärfungen der Förderbedingungen haben spürbare Auswirkungen in der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands hinterlassen. Immobilieninvestitionen sind bereits rückläufig und das Stornieren bzw. Verschieben von Projektentwicklungen findet statt.

Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH ist ein wichtiger Partner der Stadt Heilbronn. Sie richtet ihre Unternehmenspolitik an Aufgaben aus, die für die Stadtentwicklung wichtig sind. Die Unternehmensausrichtung ist an den strategischen Geschäftsfeldern Wohnraumversorgung zu sozial vertretbaren Bedingungen, Projektmanagement insbesondere für Projekte der Bildungsinfrastruktur (Projektentwicklung und Projektsteuerung) und Unterstützung der städtischen Wirtschaftsförderung durch immobilienwirtschaftliches Engagement ablesbar. Mit der sukzessiven Umsetzung der Strategie 2025 wird in den nächsten Jahren das umfangreiche Investitionsprogramm für die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum in der Stadt, insbesondere für Bezieher geringer und mittlerer Einkommen, grundsätzlich fortgesetzt. In Summe werden unter anderem mit den Projekten Hochgelegen, Weststraße, Stockheimer Straße und Feyerabendstraße in den nächsten fünf bis sieben Jahren ca. 500 Mietwohnungen fertiggestellt. Die

Quote für den geförderten Wohnraum wird über alle Projekte hinweg über 40 % liegen.

Aufgrund der bereits genannten drastischen Verschlechterung der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen mussten mit der Fortschreibung des Wirtschaftsplans 2023 Projekte zeitlich verschoben werden. Mit den aktuellen Finanzierungsbedingungen ist unter Berücksichtigung der Kapitalstruktur der Stadtsiedlung die wirtschaftliche Umsetzung der Projekte im ursprünglich geplanten Zeitplan nicht leistbar. Dennoch werden die Planungsaktivitäten für die Projekte vorangetrieben, um schnell und proaktiv auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können. Projekte, die wirtschaftlich darstellbar sind, werden durchgeführt.

Bei laufenden Neubaumaßnahmen für den Anlagebestand ist aufgrund der baukonjunkturellen Entwicklung und vor allen Dingen durch den Anstieg der Finanzierungskosten bei gleichzeitigem Druck auf den Wohnungsmarkt eine Wirtschaftlichkeit nur sehr langfristig zu erwarten. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass die stark steigende Inflation grundsätzlich eine entsprechende Nachführung der Mieten mit sich bringt.

Aufgrund der sehr guten strategischen Lage des Zukunftsparks ist zu erwarten, dass sich die derzeit sehr positive Entwicklung grundsätzlich fortsetzen wird. Mit der IFH 2.0 wird Anfang 2024 ein weiteres Gebäudes im Zukunftspark fertiggestellt. Dieses Vorhaben wird die derzeitige Branchenstruktur im Quartier erweitern und Start-ups frühzeitig an den Standort Wohlgelegen binden.

Zudem nimmt der Zukunftspark als Initialstandort des KI-Parks Baden-Württembergs (Innovation Park AI, IPAI) eine dauerhafte Brückenfunktion zwischen dem künftigen IPAI-Hauptstandort Steinäcker und der forschungsnahen Infrastruktur am Bildungscampus der Dieter Schwarz Stiftung ein. Die IPAI-Gesellschaft hat bereits Mieteinheiten im Bürogebäude W 10 bezogen. Das im Rahmen der Entwicklung des IPAI Baden-Württemberg geplante Bürogebäude W 11 befindet sich derzeit im Bau und wird im ersten Quartal 2024 fertiggestellt. Das Gebäude wird eine Bruttogrundfläche von ca. 10.295 m² umfassen.

Die sehr positive Entwicklung des Zukunftsparks Wohlgelegen schlägt sich in Neubauwünschen verschiedener Mietinteressenten nieder. Daher wurden bereits erste Schritte für die Entwicklung eines weiteren Projekts (W 12) im Umlaufvermögen unternommen. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen ist ein Zustandekommen der Projektentwicklung nicht gesichert. Eine Fertigstellung wäre frühestens im Jahr 2025 möglich. Inwieweit die geplanten Maßnahmen im Umlaufvermögen wie geplant stattfinden können, ist aufgrund der Rahmenbedin-

⁵ Information der Stabsstelle für Stadtentwicklung und Zukunftsfragen der Stadt Heilbronn.

gungen derzeit nicht vorhersagbar. Eine Verschiebung der Projekte kann auch hier eintreten.

Die Einnahmen aus der Projektsteuerung für Dritte, vorrangig die Projektsteuerung für Entwicklungen der Bildungsinfrastruktur für die Dieter Schwarz Stiftung, entwickeln sich sehr positiv. Aufgrund der bisherigen sehr erfolgreichen Zusammenarbeit und der weiteren Planungen für den Bildungscampus erscheint eine Zusammenarbeit auch in den nächsten Jahren sehr realistisch. Sowohl die Einnahmen aus dem Bauträgergeschäft als auch die Einnahmen aus der Baubetreuung dienen der Stärkung der Eigenkapitalquote des Unternehmens mit dem Ziel, die geplante Bestandsentwicklung nachhaltig zu realisieren.

Durch den verstärkten Neubau von Wohnungen baut die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH ihr Portfolio aus, um auch zukünftig als größter Wohnungsanbieter in Heilbronn eine wesentliche Rolle einzunehmen.

II. Prognosebericht

Im laufenden Jahr werden Neubau- und Sanierungsmaßnahmen geplant, gebaut und fertiggestellt. Die Entwicklung der Baukosten und Finanzierungen ist aus Sicht eines Auftraggebers im Jahr 2022 negativ. Ein gegenläufiger Trend ist nicht abzusehen. Eine Wirtschaftlichkeit für bezahlbare Neubauten ist daher nur langfristig zu erwarten.

Die Stadt Heilbronn und die Region erwarten weiterhin einen Zuzug von Bewohnern. Die Prognosen der Stadt Heilbronn zeigen einen Anstieg der Einwohnerzahl auf ca. 132.223 bis in das Jahr 2028.⁵ Bereits im Jahr 2022 erfolgte ein unerwarteter Sprung der Einwohnerzahl auf 130.870 Einwohner. Die Neubautätigkeit wird zur Bedarfsdeckung vor allem im mittleren und geförderten Preissegment erfolgen. Hauptverantwortlich für die Bevölkerungsentwicklung sind insbesondere der Zuzug von Arbeitskräften in die Region, der Anstieg der Studierendenzahlen in Heilbronn und die Aufnahme von Flüchtlingen in den letzten Jahren.

Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Wohnraum hoch bleibt. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die Baukostenentwicklung bremsen die geplanten Projekte ein. Eine Trendwende ist für das Jahr 2023 nicht zu erwarten. Grundsätzlich werden Projekte geplant und – sofern wirtschaftlich – ausgeführt. Von einer Trendwende dürfte frühestens im kommenden Jahr ausgegangen werden.

Die überdurchschnittlichen Investitionen im Rahmen der Strategie 2025 werden die zukünftigen Bilanzrelationen nachhaltig prägen und führen zu einer deutlichen Steigerung des Mietwohnungsbestands. Ziel ist es, den Woh-

nungsbestand bis zum Jahr 2025 auf ca. 4.400 bis 4.500 Einheiten zu entwickeln. Im laufenden Geschäftsjahr werden ca. 220 Wohnungen fertiggestellt. Eine Verzögerung bei der Zielerreichung kann eintreten.

Zur Sicherung der finanziellen Solidität wird eine weitere Stärkung der Eigenkapitalbasis in den Folgejahren notwendig. Neben Bauträgermaßnahmen kann dabei auch auf Bestandsverkäufe – vornehmlich gewerblicher und hochpreisiger Objekte – zurückgegriffen werden.

Die Bestandsentwicklung wird weiterhin so erfolgen, dass die damit verbundene Ergebnisbelastung durch Abschreibungen und Zinsaufwendungen ebenso wie die bilanziellen Auswirkungen vertretbar bleiben. Die Mieterträge werden analog zu den Investitionen in das Anlagevermögen steigen. Die Bestandsmieten entwickeln sich entsprechend des klassifizierenden Mietkonzepts der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, orientiert an der ortsüblichen Vergleichsmiete des qualifizierten Mietspiegels.

Mit der Klimastrategie und dem zugehörigen Sanierungsfahrplan werden in den nächsten Jahren verstärkt Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Angriff genommen. Konkret werden mehrere Gebäude im Bereich der Innenstadt und der Bahnhofsvorstadt an die Fernwärme angeschlossen. Auf den Objekten in der Blumhardtstraße und der Stromberg-/Hofstattstraße werden PV-Module installiert. Darüber hinaus laufen die Planungen für energetische Modernisierungen in der Holzstraße in HN-Zentrum, der Heckenstraße in HN-Böckingen sowie der Lessingstraße in HN-Nord. Die Maßnahmen sind mit einem Einsparpotenzial von rund 450 t CO₂ verbunden. Mit den erhöhten Investitionen wird auch der steigenden CO₂-Bepreisung entgegengewirkt.

Auf Basis des Wirtschaftsplans 2023 erwartet die Gesellschaft für 2023 erneut ein positives Ergebnis in Höhe von ca. 6.893 T€. Hierbei sind Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 32.471 T€, dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 16.800 T€ und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 6.600 T€ berücksichtigt.

Die Gewinnung von qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird aufgrund der demografischen Entwicklung zunehmend an Bedeutung gewinnen. Mit dem Projekt „Immobilienmanagement 4.0 – Fit für die Zukunft“, der Digitalisierungsstrategie und der flexiblen Gestaltung von Arbeitszeiten wird das Ziel verfolgt, die Verfügbarkeit und Vernetzung von Daten zu verbessern, die Attraktivität als Arbeitgeber zu steigern und durch effizientere Prozesse sowie den Einsatz künstlicher Intelligenz eine Produktivitätssteigerung zu erzielen.

III. Risiko- und Chancenbericht

Aus den strategischen Geschäftsfeldern der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH ergeben sich sowohl Risiken als auch Chancen. Den Risiken wird mit einem aktiven Risikomanagement Rechnung getragen. Es erfasst alle Unternehmensaktivitäten und beinhaltet neben einem internen Controlling auch eine fortgesetzte Risikoberichterstattung.

Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH optimiert ihre unternehmerischen Standardprozesse und die Aufbau- und Ablauforganisation systematisch. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag der Schwerpunkt auf der Planung und Umsetzung des Dokumentenmanagement-Systems (DMS) sowie der Planung eines Enterprise-Content-Management-Systems (ECM). Priorität hatte darüber hinaus die zielführende Weiterentwicklung der Digitalisierung.

Im Jahr 2022 erfolgte die Überwachungsprüfung durch die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand GmbH, Stuttgart. Thema der Prüfung war das Betriebskostencontrolling des Unternehmens. Im Ergebnis der Stichprobenprüfung konnte festgestellt werden, dass die abgerechneten Kosten insgesamt unter den Vergleichswerten liegen. Die Möglichkeiten zur Senkung der Betriebskosten bei den bedeutendsten Betriebskostenarten wurde erörtert und ergaben, dass grundsätzlich wenig Einsparpotenzial bei den kurzfristigen Handlungsmöglichkeiten besteht. Die mittelfristigen Einsparpotenziale vor allem im Bereich Heizungsanlagen werden im Rahmen der Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung berücksichtigt.

Investitionen werden angemessen geplant und vor der Realisierung auf Rentabilität, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

Steigende Zinsen und Baukostensteigerungen sowie weitere gesetzliche Verschärfungen können zu negativen Ergebniserwartungen führen. Insbesondere kann durch externe Vorgaben, allgemeine Preissteigerungen oder weitere gesetzliche Verschärfungen ein Auseinanderdriften von Ertragswerten und Anschaffungskosten nicht ausgeschlossen werden. Dies kann im Einzelfall zu außerplanmäßigen Abschreibungen führen, wodurch negative Jahresergebnisse entstehen könnten. Übergeordnete Kräfte einer alternden Gesellschaft im Zeitalter der Automatisierung und künstlichen Intelligenz wirken deflationär. Voraussichtlich wird mit kürzeren Trendphasen und höherer Volatilität umzugehen sein.

Als positiver Effekt der Entwicklung der Wissensstadt Heilbronn ist eine weitere Belebung des Wohnungsmarkts in Heilbronn zu erwarten. Die weiteren Investitionen der Stadt Heilbronn und der Dieter Schwarz Stiftung in Bildungs- und Forschungseinrichtungen wie die IT-Schule 42Heilbronn, den Bildungscampus und den IPAI werden nachhaltig die weitere positive Entwicklung Heilbronns prägen.

Die Rahmenbedingungen auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt bleiben stabil. Bis ins Jahr 2030 gehen die Prognosen auch weiterhin von einer stetigen Bevölkerungszunahme aus. Die Anzahl der Haushalte in Heilbronn wird sich weiter erhöhen. Ausschlaggebend hierfür ist nicht nur die vorgenannte Bevölkerungszunahme, sondern auch weitergehende Haushaltsverkleinerungen sowie die Entwicklung Heilbronns zur Wissensstadt. Der Schwerpunkt der aktuellen Wohnungsnachfrage liegt bei kleinen und bezahlbaren Wohnungen.

Es wird erwartet, dass die über 200 Wohnungen, die in diesem Jahr fertiggestellt werden, in angemessener Zeit vermietet werden, wenngleich die Nachfrage nach geförderten Wohnungen voraussichtlich deutlich höher sein wird.

Aus dem Bau und dem Betrieb von Gewerbeimmobilien entstehen branchentypische Risiken v. a. in Form von Drittverwendungsrisiken. Konjunkturell bedingte Mietausfälle sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Es wird erwartet, dass Trends wie die Digitalisierung und agile Arbeitsformen dauerhaft Bestand haben werden und sich folglich auf den Gewerbeimmobilienbereich spürbar auswirken. Der Büroflächenbedarf dürfte in Summe zurückgehen (Stichwort Homeoffice bzw. Shared-Desk-Lösungen), der Pro-Kopf-Bedarf jedoch steigen, um den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vor Ort ein zeitgemäßes und abwechslungsreiches Arbeitsumfeld bieten zu können. Die kontinuierliche Belegung und positive Entwicklung des Gewerbestandorts Heilbronn, verbunden mit dem Strukturwandel, wirken den Risiken entgegen.

Die Immobilien der Tochterfirma WTZ Heilbronn GmbH wurden zur Erfüllung des Gemeinderatsbeschlusses über die Verwendung der RWB-EFRE-Mittel erstellt. Die RWB-EFRE-Mittel stellen eine Abmangelförderung, einhergehend mit bestimmten Verpflichtungen und Vorgaben, dar. Durch die Vermietung der Immobilien, die einen sehr hohen Anteil an Infrastruktureinrichtungen (Konferenzflächen, Gastronomie, Labore, Reinnräume) und speziellen Ausstattungen für Hightech-Firmen beinhalten, sowie durch die EFRE-Vorgaben können weitere Verluste in den nächsten Jahren entstehen, die gegebenenfalls zu einer weiteren Kapitalerhöhung seitens der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH führen.

Im Bereich der Projektsteuerung werden Erträge aus Dienstleistungen in den nächsten Jahren erzielt. Diesen stehen abgrenzbare Risiken gegenüber, die sich aus Planungsfehlern, Ausführungsmängeln, Kosten- oder Terminüberschreitungen oder juristischen Konstellationen ergeben können. Investive Risiken bestehen nicht, da die Stadtsiedlung nicht mit Eigenmitteln engagiert ist.

Erzielte Erträge aus dem Bauträgergeschäft stärken die Eigenkapitalbasis oder werden direkt aufwandswirksam in die Bestandsentwicklung reinvestiert. Dem stehen die

typischen Bauträger Risiken Überschreitung der geplanten Abverkaufszeit, Unverkäuflichkeit der Produkte, Kosten- und Terminüberschreitungen und Mängelrisiken gegenüber. Durch eine sorgfältige Auswahl der Vertragspartner, strikte Projektüberwachung, Vertragsmanagement und Kostenkontrolle soll den Risiken begegnet werden. Es ist davon auszugehen, dass die zum Verkauf vorgesehenen Einheiten im Bedarfsfall auch langfristig vermietet werden könnten.

Die drastisch gestiegenen Energiepreise führen zu deutlich höheren Nebenkosten. Die von der Bundesregierung eingeführte Strom- und Gaspreisbremse wirkt dieser Entwicklung entgegen. Sollte dieser Trend dennoch anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Derzeit ist ein daraus resultierendes Liquiditätsrisiko nicht erkennbar.

Die CO₂-Umlage, die sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter zu zahlen ist, wird in Abhängigkeit der Sanierungsquote spürbare Auswirkungen auf die jährlichen Aufwendungen haben. Mit der Klimastrategie verfolgt die Gesellschaft daher das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter sowie die CO₂-Umlage für den Mieter und den Vermieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

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. Mit der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) wird der zukünftige Standard zur Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten definiert. Im laufenden Geschäftsjahr wird mit der Vorbereitung auf den zukünftigen Berichtsstandard begonnen.

IV. Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH verfügt über flüssige Mittel zum 31.12.2022 in Höhe von 2.519 T€ in Form von Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten. Nennenswerte Ausfall- und Liquiditätsrisiken sind in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Bezüglich der Kapitalanteile an und der Forderungen gegenüber der WTZ Heilbronn GmbH bestehen Ausfallrisiken in Abhängigkeit von der Vermietungs- und Auslastungssituation der Büroräume, der Gastronomie und des Kongresszentrums. Das Gesamtengagement bei der WTZ Heilbronn GmbH umfasst 21,5 Mio. €. Hierdurch wird auch die Kapitaldienstfähigkeit der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH beeinflusst.

Alle Tochter- und Beteiligungsunternehmen werden unverändert ertrags- und risikoorientiert geführt und sind in das Beteiligungscontrolling der Stadsiedlung Heilbronn GmbH eingebunden.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Objektfinanzierungen bestehen Zinsänderungs- sowie Liquiditätsrisiken. Diese werden jedoch durch langfristige Zinsfestschreibungen minimiert. Bei anstehenden Zinsanpassungen wird rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken, resultierend aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, besteht ein zinsbezogenes Finanzinstrument in Form eines Zins-Swaps. Der Swap ist darlehensbezogen. Im Rahmen von Micro-Hedges wurde eine Bewertungseinheit gebildet.

Durch die Verteilung auf verschiedene Darlehensgeber und unterschiedliche Laufzeiten werden sogenannte „Klumpenrisiken“ vermieden.

V. Gesamtaussage

Nach Überprüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Auch mit Blick auf die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken sichtbar. Für die eingeschätzten Risiken, insbesondere die Risiken aus der WTZ Heilbronn GmbH, wird davon ausgegangen, dass im Falle des Eintritts diese jederzeit durch die geplante Liquidität kurzfristig finanziell zu bewältigen sind. Verluste und Forderungsausfälle bei der WTZ Heilbronn GmbH könnten spürbare Auswirkungen auf die Ertragslage der Stadsiedlung Heilbronn haben.

Heilbronn, 11.04.2023



Dominik Buchta, Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

II. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.281.327,95	151.080.814,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.988.223,25	26.557.782,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.232.978,75	5.258.919,00
Technische Anlagen und Maschinen	347.608,00	372.652,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.670.213,00	2.848.178,00
Anlagen im Bau	69.863.543,45	16.409.870,69
Bauvorbereitungskosten	2.462.024,27	8.704.019,40
Geleistete Anzahlungen	0,00	3.400.000,00

III. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	8.050.001,00	8.050.001,00
Beteiligungen	75.000,00	75.000,00
Andere Finanzanlagen	3.750,00	3.480,00

Summe Anlagevermögen

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	403.439,15	403.439,15
Bauvorbereitungskosten	33.024,13	29.242,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	18.135.612,44	17.907.484,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	87.500,00	87.500,00
Unfertige Leistungen	7.154.300,00	7.434.427,70
Andere Vorräte	84.000,00	14.900,00

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	176.175,36	238.387,01
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.300,00	3.300,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	745.058,27	932.163,40
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.682,46	21.735,94
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.458.396,74	21.941.223,14
Sonstige Vermögensgegenstände	379.623,51	64.530,02

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.518.764,93	2.494.374,51
--	--------------	--------------

Summe Umlaufvermögen

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

2022
€

9.374,00

265.845.918,67

157.281.327,95

28.988.223,25

4.232.978,75

347.608,00

2.670.213,00

69.863.543,45

2.462.024,27

0,00

8.128.751,00

8.050.001,00

75.000,00

3.750,00

273.984.043,67

25.897.875,72

403.439,15

33.024,13

18.135.612,44

87.500,00

7.154.300,00

84.000,00

22.783.236,34

176.175,36

3.300,00

745.058,27

20.682,46

21.458.396,74

379.623,51

2.518.764,93

2.518.764,93

51.199.876,99

123.612,78

325.307.533,44

2021
€

38.667,00

214.632.236,69

151.080.814,86

26.557.782,74

5.258.919,00

372.652,00

2.848.178,00

16.409.870,69

8.704.019,40

3.400.000,00

8.128.481,00

8.050.001,00

75.000,00

3.480,00

222.799.384,69

25.876.994,28

403.439,15

29.242,51

17.907.484,92

87.500,00

7.434.427,70

14.900,00

23.201.339,51

238.387,01

3.300,00

932.163,40

21.735,94

21.941.223,14

64.530,02

2.494.374,51

2.494.374,51

51.572.708,30

191.082,36

274.563.175,35

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

II. Gewinnrücklagen

Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.045.167,52	2.045.167,52
Bauerneuerungsrücklage	51.699.489,98	48.252.860,98
Andere Gewinnrücklagen	14.107.223,22	14.107.223,22

III. Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	2.536.065,11	3.446.629,00
------------------	--------------	--------------

Summe Eigenkapital

B. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	548.624,00	577.073,00
Steuerrückstellungen	0,00	208.000,00
Sonstige Rückstellungen	1.331.850,00	2.184.850,00

Summe Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	216.916.357,27	176.603.735,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.000.000,00	5.000.000,00
Erhaltene Anzahlungen	8.695.635,09	8.105.940,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.841.722,19	4.647.498,19
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	187,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.523.404,35	6.382.039,94
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 0,00, Vorjahr € 155.794,58)	28.217,80	159.256,25

Summe Verbindlichkeiten

D. Rechnungsabgrenzung

Summe Rechnungsabgrenzung

Bilanzsumme

2022
€

2.080.000,00

67.851.880,72

2.045.167,52

51.699.489,98

14.107.223,22

2.536.065,11

2.536.065,11

72.467.945,83

548.624,00

0,00

1.331.850,00

1.880.474,00

216.916.357,27

9.000.000,00

8.695.635,09

4.841.722,19

0,00

9.523.404,35

28.217,80

249.005.336,70

1.953.776,91

325.307.533,44

2021
€

2.080.000,00

64.405.251,72

2.045.167,52

48.252.860,98

14.107.223,22

3.446.629,00

3.446.629,00

69.931.880,72

577.073,00

208.000,00

2.184.850,00

2.969.923,00

176.603.735,35

5.000.000,00

8.105.940,59

4.647.498,19

187,12

6.382.039,94

159.256,25

200.898.657,44

762.714,19

274.563.175,35

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	2022 €	2021 €
Umsatzerlöse	51.312.011,14	33.210.272,77
aus der Hausbewirtschaftung	32.095.260,69	30.645.097,27
aus Verkauf von Grundstücken	17.250.000,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	1.232.958,66	1.097.765,33
aus anderen Lieferungen und Leistungen	733.791,79	1.467.410,17
Veränderungen des Bestands an Verkaufsgrundstücken und Unfertigen Leistungen	-48.218,56	5.383.618,85
Sonstige betriebliche Erträge	381.712,90	3.016.036,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	30.071.995,93	20.157.165,57
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.288.318,27	13.445.656,37
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14.718.011,04	4.897.354,29
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.065.666,62	1.814.154,91
Rohergebnis	21.573.509,55	21.452.762,72
Personalaufwand	3.863.021,82	3.442.806,76
Löhne und Gehälter	3.086.369,92	2.710.464,94
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 225.930,60/Vorjahr € 282.187,35)	776.651,90	732.341,82
Abschreibungen	6.445.124,16	6.129.296,95
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.445.124,16	6.129.296,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.553.654,75	4.775.978,98
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	188,40	114,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbund. Unternehmen € 215.425,49/Vorjahr € 225.270,10)	215.673,51	230.966,41
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	3.467,50	2.860,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbund. Unternehmen € 7,54/Vorjahr € 11,15)	2.790.733,99	2.881.230,86
Ergebnis vor Steuern	3.133.369,24	4.451.668,95
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-205.625,16	207.039,42
Ergebnis nach Steuern	3.338.994,40	4.244.629,53
Sonstige Steuern	802.929,29	798.000,53
Jahresüberschuss	2.536.065,11	3.446.629,00

ANHANG

BIS 31. DEZEMBER 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Stadsiedlung Heilbronn GmbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungs Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrags zu beachten. Abweichend von § 266 Abs. 2 und 3 HGB und § 275 Abs. 2 HGB wurde der Jahresabschluss nach dem Formblatt in der aktuellen Fassung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt. Für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrags besteht die Verpflichtung, den Jahresabschluss nach den Regeln einer großen Kapitalgesellschaft zu erstellen.

Der Sitz der Gesellschaft ist Heilbronn, sie ist unter der Nr. HRB 104608 beim Handelsregister B des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt, es wurden lediglich Fremdkosten aktiviert.

Immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und linear über drei Jahre abgeschrieben.

Wohn- und Geschäftsbauten werden über 20 bis 50 Jahre planmäßig abgeschrieben, erworbene Gebrauchtimmobilien werden linear über die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die Technischen Anlagen und Maschinen werden über eine Nutzungsdauer von zehn bzw. 22 Jahren linear planmäßig abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 5 bis 33,3 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten bis € 800 werden im Jahr ihrer Anschaffung voll abgeschrieben. Auf die Bildung eines jahrgangsbezogenen Sammelpostens wird verzichtet.

Die geleisteten Anzahlungen sind zum Nennwert angesetzt.

Das übrige Anlagevermögen sowie das Umlaufvermögen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1 %-igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie die von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,98 % (Stichtag Januar 2022) bzw. 1,78 % (Stichtag Dezember 2022/Zehn-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine Sieben-Jahres-Betrachtung (1,40 %) bzw. Zehn-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag in Höhe von € 12.572. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen aktive latente Steuern. Vom Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 7.154.300,00 (Vorjahr € 7.434.427,70) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Im Geschäftsjahr wurden Softwarelizenzen gemietet und über aktive Rechnungsabgrenzung zeitlich auf die Laufzeit der Lizenzen verteilt.

2. Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gewinnrücklagen					
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.045.167,52	0,00	0,00	0,00	2.045.167,52
Bauerneuerungsrücklage	48.252.860,98	3.446.629,00	0,00	0,00	51.699.489,98
Andere Gewinnrücklagen	14.107.223,22	0,00	0,00	0,00	14.107.223,22
Gesamt	64.405.251,72	3.446.629,00	0,00	0,00	67.851.880,72

3. Anlagespiegel	AK/HK historisch 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen* (+/-) €	AK/HK historisch 31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	518.136,50	0,00	0,00	0,00	518.136,50
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	273.420.079,27	1.234.114,70	0,00	9.642.207,81	284.296.401,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.654.370,41	175.615,00	0,00	3.400.000,00	44.229.985,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.667.945,53	380,43	0,00	-1.026.320,68	4.642.005,28
Technische Anlagen und Maschinen	592.192,44	0,00	0,00	0,00	592.192,44
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.735.360,10	278.458,66	104.879,21	117.427,59	6.026.367,14
Anlagen im Bau	24.884.442,69	55.306.024,86	0,00	-1.798.869,83	78.391.597,72
Bauvorbereitungskosten	8.794.128,82	1.006.112,70	0,00	-7.286.015,10	2.514.226,42
Geleistete Anzahlungen	3.400.000,00	0,00	0,00	-3.400.000,00	0,00
Summe Sachanlagen	363.148.519,26	58.000.706,35	104.879,21	-351.570,21	420.692.776,19
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen*	13.050.000,00	0,00	0,00	0,00	13.050.000,00
Beteiligungen	75.000,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00
Andere Finanzanlagen	3.480,00	270,00	0,00	0,00	3.750,00
Summe Finanzanlagen	13.128.480,00	270,00	0,00	0,00	13.128.750,00
Anlagevermögen insgesamt	376.795.135,76	58.000.976,35	104.879,21	-351.570,21	434.339.662,69

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge (kumuliert) €	Abschreibungen auf Umbuchungen (kumuliert) €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022 €	Buchwert zum 31.12.2022 €	Buchwert zum 31.12.2021 €
479.469,50	29.293,00	0,00	0,00	508.762,50	9.374,00	38.667,00
122.339.264,41	4.675.809,42	0,00	0,00	127.015.073,83	157.281.327,95	151.080.814,86
14.096.587,67	1.145.174,49	0,00	0,00	15.241.762,16	28.988.223,25	26.557.782,74
409.026,53	0,00	0,00	0,00	409.026,53	4.232.978,75	5.258.919,00
219.540,44	25.044,00	0,00	0,00	244.584,44	347.608,00	372.652,00
2.887.182,10	554.228,25	-85.256,21	0,00	3.356.154,14	2.670.213,00	2.848.178,00
8.474.572,00	0,00	0,00	53.482,27	8.528.054,27	69.863.543,45	16.409.870,69
90.109,42	15.575,00	0,00	-53.482,27	52.202,15	2.462.024,27	8.704.019,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.400.000,00
148.516.282,57	6.415.831,16	-85.256,21	0,00	154.846.857,52	265.845.918,67	214.632.236,69
4.999.999,00	0,00	0,00	0,00	4.999.999,00	8.050.001,00	8.050.001,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00	3.480,00
4.999.999,00	0,00	0,00	0,00	4.999.999,00	8.128.751,00	8.128.481,00
153.995.751,07	6.445.124,16	-85.256,21	0,00	160.355.619,02	273.984.043,67	222.799.384,69

* Im Geschäftsjahr wurde das Grundstück W 11 vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen gebucht (€ 351.570,21).

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	€
Resturlaub, Gleitzeitguthaben sowie Gehälter	1.007.000,00
Noch anfallende Baukosten	77.850,00
Prüfung, Veröffentlichung und Gericht	97.000,00
Gewährleistungen	100.000,00
Beihilfen	40.000,00

5. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten <i>(Werte Vorjahr)</i>	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert €	Art der Siche- rung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	216.916.357,27 <i>(176.603.735,35)</i>	8.731.392,09 <i>(10.938.979,36)</i>	36.226.439,39 <i>(30.750.095,53)</i>	171.958.525,79 <i>(134.914.660,46)</i>	216.916.357,27 <i>(176.603.735,35)</i>	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.000.000,00 <i>(5.000.000,00)</i>	9.000.000,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(5.000.000,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	9.000.000,00 <i>(5.000.000,00)</i>	
Erhaltene Anzahlungen	8.695.635,09 <i>(8.105.940,59)</i>	8.695.635,09 <i>(8.105.940,59)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.841.722,19 <i>(4.647.498,19)</i>	132.340,97 <i>(103.830,77)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	4.709.381,22 <i>(4.543.667,42)</i>	4.709.381,22 <i>(4.543.667,42)</i>	B
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 <i>(187,12)</i>	0,00 <i>(187,12)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.523.404,35 <i>(6.382.039,94)</i>	9.444.340,57 <i>(6.308.455,68)</i>	79.063,78 <i>(73.584,26)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	28.217,80 <i>(159.256,25)</i>	28.217,80 <i>(159.256,25)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	
Gesamtbetrag	249.005.336,70 <i>(200.898.657,44)</i>	36.031.926,52 <i>(25.616.649,77)</i>	36.305.503,17 <i>(35.823.679,79)</i>	176.667.907,01 <i>(139.458.327,88)</i>	230.625.738,49 <i>(186.147.402,77)</i>	

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich den Gesellschafter.

In den Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von € 74.529,88 (Vorjahr € 8.114,65) enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende Erträge und Aufwendungen in außergewöhnlicher Höhe nach § 285 Nr. 31 HGB enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	146.793,95 €
Erträge aus früheren Jahren	31.809,88 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufwendungen für Fremdarbeiten	2.967.792,14 €
Abschreibungen auf Mietforderungen	94.095,26 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen beträgt	17.220,00 €.
---	--------------

D. NACHTRAGSBERICHT

Die Kaufverträge für das im Rahmen der Entwicklung des KI-Innovationsparks Baden-Württemberg geplante Bürogebäude wurden am 6. April 2023 zusammen mit den neuen Eigentümern notariell beurkundet. Darüber hinaus sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung mit maßgeblichem Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage eingetreten.

E. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 2.536.065,11 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

F. SONSTIGE ANGABEN

Die Forderungen gegenüber der Tochtergesellschaft in Höhe von Mio. € 21,4 werden mit 1 % verzinst.

I. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verpflichtungen aus Bauverträgen	64.949 T€
----------------------------------	-----------

Bestellung fremder Grundschulden auf verkaufte und noch nicht aufgelassene Wohneinheiten 7.990 T€

Geleistete Kauttionen aus bestehenden Mietverhältnissen werden unter Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen. Die Kauttionen sind über eine Bürgschaft der Versicherungskammer Bayern gesichert.

II. Beteiligungen

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an folgenden Unternehmen:

REGIOWERT GmbH; Sitz Heilbronn 75.000,00 €

Stammkapital € 50.000,00 (davon Anteile 50 %), weitere T€ 100 (davon Anteile 50 %) sind in die Kapitalrücklage eingezahlt. Das Jahresergebnis der Gesellschaft für den Zeitraum 01.01.–31.12.2022 betrug € 296.766,41.

SH Gebäudeservice GmbH; Sitz Heilbronn 50.000,00 €

Stammkapital € 50.000,00; davon Anteile 100 %. Das Jahresergebnis der Gesellschaft für den Zeitraum 01.01.–31.12.2022 betrug € 0,00, der Verlustausgleich durch die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH € 3.467,50.

WTZ Heilbronn GmbH, Sitz Heilbronn 8.000.001,00 €

Stammkapital € 2.250.000,00; davon Anteile 100 %. Kapitalrücklage € 10.750.000,00; davon Anteile 100 %. Durch Verlustvorträge von insgesamt € 3.578.524,59 beläuft sich das Eigenkapital der Gesellschaft am 01.01.2022 auf € 9.421.475,41. Das Jahresergebnis der Gesellschaft für den Zeitraum 01.01.–31.12.2022 betrug € –592.868,54. Die ausgewiesenen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden mit 1 % verzinst.

III. Derivative Finanzinstrumente

Zur Zinskostenoptimierung schloss die Gesellschaft Zinsswaps mit Laufzeiten bis 2026 (Barwert zum Bilanzstichtag T€ –28; Bezugsbetrag zum Bilanzstichtag T€ 1.600) ab. Entsprechend § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten mit bestehenden Darlehen in gleicher Höhe gebildet (Micro-Hedge).

IV. Abschlussprüfer

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar für die Jahresabschlussprüfung beträgt T€ 70.

V. Organe/Mitarbeiter

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf T€ 35 (Vorjahr T€ 19).

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Geschäftsführungsorgans und seiner Hinterbliebenen beträgt T€ 548.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich aktiv beschäftigten Arbeitnehmer incl. der Personalbeisteuerung durch die SH Gebäudeservice GmbH betrug:

	Voll- zeit	Teil- zeit
Kaufmännische Mitarbeiter	25	10
Technische Mitarbeiter	19	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, andere	21	1
Auszubildende	3	0
Summe	68	12

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dominik Buchta
Geschäftsführer

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Harry Mergel
Oberbürgermeister, Vorsitzender

Thomas Aurich
Gastronom, stellv. Vorsitzender

Eugen Gall
selbstständiger Weinbaumeister

Andreas Ringle
Baubürgermeister

Michael Seher
Kaufmann

Herbert Tabler
Rentner

Wolf Theilacker
Gymnasiallehrer i. R., Schriftführer

Nico Weinmann
Rechtsanwalt

Heilbronn, den 11. April 2023



Dominik Buchta, Geschäftsführer

DAS UNTERNEHMEN

**WIR GESTALTEN HEILBRONN LEBENS-
WERT UND ENTWICKELN DIE WACH-
SENDE STADT NACHHALTIG WEITER.
IN DEN KOMMENDEN ZWEI JAHREN
ENTSTEHEN ÜBER 300 NEUE, KLIMA-
FREUNDLICHE WOHNUNGEN IN EINEM
WOHNQUARTIER, IN DEM DIE HERAUS-
FORDERUNGEN DER ZUKUNFT – KLI-
MASCHUTZ, NACHHALTIGKEIT UND
MOBILITÄT – SCHON HEUTE GELÖST
WERDEN.**

**IM BEREICH MODERNISIERUNG UND
SANIERUNG BEWERTEN WIR DIE NOT-
WENDIGEN MASSNAHMEN FÜR UNSE-
RE BESTÄNDE MIT AUGENMASS UND
WEITBLICK. ES GILT, DEN SPAGAT
ZWISCHEN KLIMASCHUTZ UND BE-
ZAHLBAREM WOHNEN ZU SCHAFFEN.**

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

— GESCHÄFTSFÜHRUNG —



↓
DOMINIK BUCHTA
 Dipl.-Ing. (BA) Engineering,
 Master of Business Administration (MBA)

— PROKURISTEN —



↓
KLAUS DIETSCHKE
 Dipl.-Betriebswirt (FH)



↓
MICHAEL SCHANZ
 Dipl.-Immobilienwirt (DIA)

SITZ DER GESELLSCHAFT

Urbanstraße 10
 74072 Heilbronn
 Tel. 07131-6257-0
 Fax 07131-6257-11
 info@stadtsiedlung.de
 www.stadtsiedlung.de

TÄTIGKEITSFELDER

- > Wohnraumversorgung und damit verbundene soziale Aufgaben
- > Quartiers- und Stadtentwicklung
- > Projekte für die Bildungsinfrastruktur

GESELLSCHAFTER

Stadt Heilbronn
 Rathaus
 Marktplatz 7
 74072 Heilbronn



↓
WOLF-DIETER SPRENGER
 Dipl.-Bauingenieur (FH)

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

AUFSICHTSRAT



HARRY MERGEL

Oberbürgermeister, Heilbronn,
Vorsitzender



THOMAS AURICH

Stadtverbandsvorsitzender des Deutschen
Hotel- und Gaststättengewerbes
(DEHOGA), Heilbronn, stellvertretender
Vorsitzender



EUGEN GALL

Selbstständiger Weinbaumeister, Heilbronn



WILFRIED HAJEK

Bürgermeister, Heilbronn
Mitglied des Aufsichtsrats bis Juni 2022



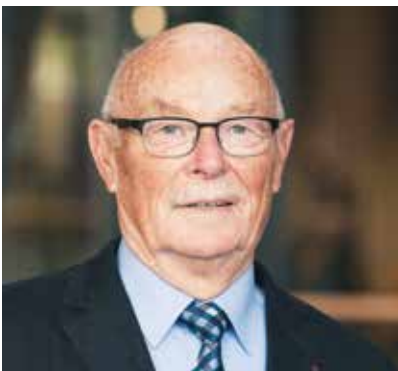
ANDREAS RINGLE

Bürgermeister, Heilbronn
Mitglied des Aufsichtsrats ab Juli 2022



STADTRAT MICHAEL SEHER

Immobilienkaufmann, Heilbronn



STADTRAT HERBERT TABLER

Rentner, HN-Böckingen



STADTRAT WOLF THEILACKER

Gymnasiallehrer i. R., Heilbronn,
Schriftführer



STADTRAT NICO WEINMANN

Rechtsanwalt, Heilbronn

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Das Geschäftsjahr 2022 konnte, ebenso wie die Vorjahre, erfolgreich abgeschlossen werden. Dazu trugen die strategische Ausrichtung der Geschäftspolitik sowie die stringente Verfolgung der Ziele durch die Stadsiedlung Heilbronn GmbH bei. Die Unternehmenspolitik, die im Wirtschaftsplan dokumentiert wird, ist an den Entwicklungen und Zielen der Stadt Heilbronn festgemacht.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der Stadsiedlung Heilbronn GmbH entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen regelmäßig überwacht, beratend begleitet und sich von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugt. Er wurde von der Geschäftsführung regelmäßig und umfangreich schriftlich und mündlich über die Tätigkeit der Gesellschaft, über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik und über die Lage des Unternehmens informiert. Der Aufsichtsrat wurde jederzeit über die Unternehmensentwicklung, die Entwicklung der Tochter- und Beteiligungsgesellschaften und über alle einzelnen Projekte detailliert und fundiert unterrichtet. Er konnte alle Beschlüsse auf dieser Informationsbasis sachgerecht und gemäß Gesellschaftsvertrag und Gesetz fassen. Alle Beschlüsse wurden eingehend beraten.

Im Berichtsjahr fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses 2021, die Vorlage des Wirtschaftsplans 2023 sowie die üblichen Geschäftstätigkeiten wie Modernisierungs-, Instandhaltungs-, Neubau- und Verkaufsmaßnahmen.

RISIKOMANAGEMENT

Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass das Risikomanagementsystem der Stadsiedlung umfassend und hinreichend alle Anforderungen für ein Unternehmen in der Größenordnung der Stadsiedlung erfüllt.

ÜBERWACHUNGSPRÜFUNG

Im Jahr 2022 erfolgte die Überwachungsprüfung durch die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand GmbH, Stuttgart. Thema der Prüfung war das Betriebskostencontrolling des Unternehmens. Im Ergebnis der Stichprobenprüfung konnte festgestellt werden, dass die abgerechneten Kosten insgesamt unter den Vergleichswerten

liegen. Die Möglichkeiten zur Senkung der Betriebskosten bei den bedeutendsten Betriebskostenarten wurde erörtert und ergaben, dass grundsätzlich wenig Einsparpotenzial bei den kurzfristigen Handlungsmöglichkeiten besteht. Die mittelfristigen Einsparpotenziale vor allem im Bereich Heizungsanlagen werden im Rahmen der Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung berücksichtigt.

PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch den gemäß Gesellschaftsbeschluss mit der Prüfung beauftragten Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart (vbw) in der Zeit vom 23.01. bis 27.01.2023 und vom 11.04. bis 28.04.2023 geprüft. Es wurde festgestellt, dass die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat ihren nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind. Bei der Prüfung wurden auch Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen im Sinne des § 53 (1) Haushaltsgrundsätzegesetzes getroffen. Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen geführt, der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

Gemäß § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Zuführung des Jahresüberschusses zur Bauerneuerungsrücklage geprüft. Er hat auch vom Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Kenntnis genommen. Gegen das Prüfungsergebnis werden vonseiten des Aufsichtsrats keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 15 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit der Geschäftsführung über die Zuführung des Jahresüberschusses zur Bauerneuerungsrücklage beschlossen. Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss wird gebilligt. Der Gesellschafterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen und den Gewinn der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

PERSONELLE VERÄNDERUNGEN

Seit Juli des vergangenen Jahres ist Andreas Ringle Baubürgermeister der Stadt Heilbronn und kraft Amtes Mitglied des Aufsichtsrats.

DANK

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich ganz besonders der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreiche Arbeit für den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung Heilbronn.

Ebenso bedanke ich mich bei den Kollegen im Aufsichtsrat für das stetige Engagement und die stets gute, konstruktive und von Vertrauen geprägte Zusammenarbeit. Besonderer Dank gebührt dem ehemaligen Baubürgermeister Wilfried Hajek, der nach 16-jähriger Amtszeit im Juni 2022 aus dem Amt ausgeschieden ist.

Heilbronn, 16. Mai 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH



Oberbürgermeister Harry Mergel

IMPRESSUM

HERAUSGEBER UND REDAKTION:

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH
 Urbanstraße 10 · 74072 Heilbronn
 Tel. 07131-6257-0 · Fax 07131-6257-11
 info@stadtsiedlung.de · www.stadtsiedlung.de

KONZEPT UND GESTALTUNG:

WERTMACHER® Werbeagentur GmbH

HINWEIS:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit setzen wir die Doppelnennung weiblicher und männlicher Personenbezeichnungen sparsam ein (z. B. Mieterinnen und Mieter oder Bewohnerinnen und Bewohner). Ansonsten verwenden wir das generische Maskulinum, das für alle Geschlechter steht.

FOTOS UND VISUALISIERUNGEN:

- | | | | |
|--------|--|-----------|--|
| S. 4: | Foto Dominik Buchta: fotomanufakt | S. 22: | Visualisierung Magnolienhof:
cube visualisierungen; |
| S. 5: | Illustration Schlüssel:
RedlineVector/Shutterstock.com;
Illustration Baukran/Haus/Mieter/Mitarbeiter:
Irina Strelnikova/Shutterstock.com | S. 22: | Visualisierung Stockheimer Straße/
Brucknerstraße: Hammer und Rall |
| S. 6: | Illustration „Ökologie“:
Irina Strelnikova/Shutterstock.com | S. 22: | Visualisierung Zukunftspark: marks GmbH;
Visualisierung IFH 2.0: ponnie images |
| S. 7: | Illustration „Klimafreundliches Wohnen“:
Irina Strelnikova/Shutterstock.com | S. 24: | Visualisierung Weststraße:
cube visualisierungen |
| S. 8: | Illustration „Klimaschutz“:
Irina Strelnikova/Shutterstock.com | S. 25–27: | Illustrationen „Soziales“:
Irina Strelnikova/Shutterstock.com |
| S. 12: | Visualisierung Hochgelegen:
Virtuell Format Korczowski;
Foto Baukran: Norman Radon;
Foto Montage: Paul Ott | S. 28: | Illustration „Unser Jahr 2022“:
Irina Strelnikova/Shutterstock.com |
| S. 13: | Visualisierung Hochgelegen: Expressiv GmbH;
Visualisierung Klimawald: asty studio;
Entwurf Klimawald: bäuerle
landschaftsarchitektur + stadtplanung | S. 29: | Foto Neuorganisation:
Stadtsiedlung Heilbronn GmbH,
Foto Vertragsunterzeichnung: Lina Bihr |
| S. 14: | Visualisierung Quartierszentrum: Reinraum | S. 30: | Foto SKAIO: Häfele |
| S. 15: | Logo BOHEL: Stadtsiedlung Heilbronn GmbH;
Fotos BOHEL: Sippel Buff;
Luftaufnahme BOHEL:
marks GmbH | S. 31: | Foto Verabschiedung: Lina Bihr;
Foto Besucher: Sabine Hohenadel |
| S. 16: | Foto Besprechung:
Stadtsiedlung Heilbronn GmbH | S. 32: | Fotos Spendenübergabe: Lina Bihr;
Foto BOHEL: Stadtsiedlung Heilbronn GmbH |
| S. 17: | Fotos IFH 2.0: Lina Bihr | S. 33: | Visualisierung Weststraße:
cube visualisierungen;
Foto Wohnbaureise: Chiara Whalen;
Foto Erinnerungstour: Lina Bihr |
| S. 19: | Illustration Handwerker:
Atto Stock/Shutterstock | S. 34: | Foto Einweihung IPAI: Nico Kurth;
Visualisierung W 11: SIIN;
Foto Lesung: Stadtsiedlung Heilbronn GmbH;
Foto Schulung: Stadtsiedlung Heilbronn GmbH |
| S. 20: | Illustration „Neubauprojekte“:
SofiaV/Shutterstock.com | S. 35: | Illustration Chatbot: marks GmbH;
Foto Mieterberatung:
Stadtsiedlung Heilbronn GmbH;
Foto Weihnachtsspende: Lina Bihr |
| S. 21: | Visualisierung Hochgelegen:
Virtuell Format Korczowski;
Visualisierung Neckarbogen:
haas cook zemmrich Studio 2050 | S. 36: | Illustration „Ökonomie“:
Irina Strelnikova/Shutterstock.com |
| | | S. 60–61: | Fotos Stadtsiedlung Heilbronn: fotomanufakt |

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

Urbanstraße 10

74072 Heilbronn

Tel. 07131-6257-0

Fax 07131-6257-11

info@stadtsiedlung.de

www.stadtsiedlung.de



Stadtsiedlung
Heilbronn