Pforzheimer

Jahresabschluss 2023

Inhalt

Bericht des Aufsichtsrates	Seite 3
Lagebericht	Seite 4
Bilanz	Seite 8
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 10
Anhang	Seite 11
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Seite 15

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraumes die Geschäftsführung der Gesellschaft laufend überwacht. Er hat sich von der Geschäftsführung durch schriftliche und mündliche Berichte über die Entwicklung der Geschäfte, die Lage des Unternehmens, die beabsichtigte Geschäftspolitik und Unternehmensplanung und über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und die nach Gesetz oder Gesellschaftsvertrag zustimmungsbedürftigen Vorgänge behandelt.

Es fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss, der Wirtschaftsplan, die Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit sowie Fragen des Gesellschaftsvertrages, der Geschäftspolitik und der Unternehmensplanung behandelt wurden.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Stuttgart, der vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 und den Lagebericht geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Der Aufsichtsrat stimmt mit diesem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Der Aufsichtsrat hat den zum 31. Dezember 2023 aufgestellten Jahresabschluss festgestellt und schließt sich den Beurteilungen der Geschäftsführung im Lagebericht an.

Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, über den Jahresabschluss 2023 entsprechend zu beschließen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 209.884,00 zur Ausschüttung einer Dividende von 10,03 % auf das dividendenberechtigte Kapital zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit.

Pforzheim, 25. März 2024
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Peter Boch

Lagebericht 2023

I. Geschäftsmodell

Die Pforzheimer Bau und Grund GmbH ist in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig. Zweck der Gesellschaft ist der Bau, die Vermietung und der Verkauf von Wohnungen zur Sicherstellung der Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungskreise, insbesondere in Pforzheim. Zweigniederlassungen werden nicht unterhalten.

Durch unser langfristig ausgerichtetes Ziel, die Qualität, die altersunabhängige Ausstattung und das gepflegte Umfeld der Bestandswohnungen zu sichern und ständig zu verbessern, sind alle Voraussetzungen geschaffen, die Einnahmen aus dem Kerngeschäft der Vermietung nachhaltig zu sichern.

II. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen im deutschen Wohnungsmarkt haben sich seit Anfang des Jahres 2023 drastisch verändert. Der Wohnungsbau ist aktuell mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert, die sich sowohl negativ auf die Bautätigkeit als auch auf den Klimaschutz auswirken. Aufgrund der stark gestiegenen Inflation sind die Zinsen für Immobilieninvestitionen deutlich gestiegen. Wegen der hohen Zinsen werden deutlich weniger Mietwohnungen gebaut. Die durchschnittlichen Baukosten verharrten auf einem hohen Niveau.

Aufgrund dieser deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau hat die Bundesregierung Ende September 2023 Maßnahmen beschlossen, um wieder mehr Investitionen in den Bau von Wohnraum anzuregen. Es ist jedoch bereits heute absehbar, dass diese Maßnahmen nicht ausreichend sein werden, um die politisch gewollten 400.000 neuen Wohnungen, davon 100.000 öffentlich geförderten Wohnungen, zu errichten.

III. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Umsatz von 29,3 Mio. Euro (im Vorjahr 28,0 Mio.) erzielt. Der Jahresüberschuss beläuft sich im Geschäftsjahr auf knapp 1,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,0 Mio. Euro). Der ausgewiesene Jahresüberschuss übersteigt das geplante Ergebnis um rund 450.000,00 Euro. Die Überschreitung fußt ausschließlich auf den stark gestiegene Fernwärmekosten, die als Nebenkosten mit den Mietern abgerechnet werden.

Diverse Instandhaltungsmaßnahmen wurden abgeschlossen. Der Schwerpunkt unserer Instandhaltungstätigkeit lag auf dem Haidach und in der Nordstadt.

Um die gestiegene Wohnungsnachfrage zu befriedigen, errichten wir fortlaufend neue Gebäude. Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Redtenbacherstraße 5 fertiggestellt und teilweise an die Mieter übergeben.

Gemeinsam mit dem Familienheim Pforzheim wurde der Bau von 90 Wohnungen in der Rembrandtstraße vorangetrieben. Wir erwarten die Fertigstellung für Ende 2024.

Zur Erweiterung unserer Produktpalette haben wir ein Mehrfamilienhaus sowie eine kleinere Gewerbeeinheit in der Kirchenstraße / Bäznerstraße erworben.

Anfang Oktober 2023 haben wir den Kaufvertrag über den Erwerb von 7 Mehrfamilienhäusern in der Friedrich-Ebert-Straße / Am Felsenkeller erworben. Die Übernahme der 53 Wohnungen erfolgt zum 01.02.2024.

Mitte Dezember wurde der in der Postwiesenstraße befindliche Supermarkt an das Familienheim Pforzheim veräußert. Der Supermarkt befand sich im Eigentum der BGB Gesellschaft Rembrandt- / Postwiesenstraße. Nach dem Verkauf nahm die BGB Gesellschaft eine Kapitalrückzahlung in Höhe von 3,7 Mio. Euro vor, von der 1,85 Mio. Euro auf uns entfielen.

IV. Lage der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist entsprechend ihrer wohnungswirtschaftlichen und geschäftspolitischen Zielsetzungen gut aufgestellt. Wir konnten unsere gute Wettbewerbssituation auf dem Pforzheimer Wohnungsmarkt behaupten und unseren Marktanteil halten.

Vermögenslage

Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt. Investitionen wurden in Höhe von 7,9 Mio. Euro vorgenommen. Die Abschreibungen betragen 5,5 Mio. Euro.

Die Gesellschaft weist zum Jahresende einen Bestand von 3.321 Wohnungen, 95 Gewerberäumen und 1.765 Garagen aus. Zum Jahresende hatte die Gesellschaft 242.949 m² Wohn- und Gewerbeflächen im eigenen Bestand.

Am Jahresende 2023 betrug der Liquiditätsbestand rund 6,4 Mio. Euro.

Die Eigenkapitalquote beträgt 33,5 % (Vorjahr: 33,4 %). Somit ergibt sich de facto keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich kaum verändert, da Neuaufnahmen und Tilgungen in etwa im Gleichklang waren.

Die Vermögenslage ist geordnet und trägt zu einer stabilen Geschäftsentwicklung der Gesellschaft bei.

Finanzlage

Die Finanzierungssituation ist geordnet.

Der notwendige Eigenmittelanteil an den durchgeführten Investitionen in den Immobilienbestand konnte durch den stetigen Zahlungsmittelzustrom erwirtschaftet werden.

Für die im Bau befindlichen Projekte und die geplanten Modernisierungsmaßnahmen konnten Darlehen zu günstigen Konditionen im Rahmen der KfW Programme aufgenommen werden. Neben dem bereits erwähnten Liquiditätsbestand zum Jahresende können wir auf freie Kreditlinien in ausreichendem Umfang zugreifen.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr jederzeit in vollem Umfang gewährleistet.

Ertragslage

Für die interne Unternehmenssteuerung verwenden wir folgende Leistungsindikatoren:

a) Jahresergebnis

b) Umfang der Erlösschmälerungen

c) Umfang der Instandhaltungsaufwendungen

d) Umfang des Zinsaufwandes

Die für die interne Unternehmenssteuerung wichtigen Indikatoren weisen im Geschäftsjahr 2023 folgende Struktur auf:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Jahresüberschuss	1,4 Mio. Euro	1,0 Mio. Euro
Erlösschmälerungen	0,6 Mio. Euro	0,5 Mio. Euro
Instandhaltungen	8,6 Mio. Euro	9,5 Mio. Euro
Zinsaufwendungen	2,7 Mio. Euro	2,5 Mio. Euro

(Angaben sind gerundet)

Die Indikatoren weisen eine hohe Stabilität auf. Lediglich der Rückgang der Instandhaltungen in Höhe von 0,9 Mio. Euro weist auf eine höhere Schwankung hin. Bei der Analyse des Instandhaltungsniveaus ist zu berücksichtigen, dass aufgrund von Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften Modernisierungsaufwand in Höhe von 1,9 Mio. Euro aktiviert werden musste. Insgesamt ergibt sich ein Volumen in Höhe von 10,5 Mio. Euro.

Wesentlich für die konstant positive Geschäftsentwicklung der Gesellschaft in den letzten Jahren waren die solide Mieterstruktur sowie die Ausstattung und die Lage des Wohnungsbestandes. Die Sollmieten sind aufgrund moderater Mieterhöhungen bei Neuvermietungen sowie der Vermietung von neu gebauten und erworbenen Wohnungen / Gewerbeeinheiten von 21,6 Mio. Euro auf 22,8 Mio. Euro gestiegen. Die monatliche, durchschnittliche Wohnraummiete pro Quadratmeter beträgt 7,28 Euro.

Am Jahresende waren 70 Wohnungen (Vorjahr 109 Wohnungen) nicht vermietet. Die Fluktuationsrate beträgt 6,8 %. Struktureller Leerstand liegt nicht vor.

Insgesamt konnte ein zufriedenstellendes Ergebnis in Höhe von 1,4 Mio. Euro erwirtschaftet werden.

V. Prognosebericht

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2024 gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis in der Größenordnung von 1,0 Mio. Euro.

Unsere zukünftigen, mittelfristigen Planungen gehen ungeachtet aller Unwägbarkeiten von einer erfolgreichen Weiterentwicklung des Geschäftsmodells durch Neubauten, Modernisierungen und Hinzukäufen von Mehrfamilienhäusern in der Stadt Pforzheim aus.

VI. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht - Allgemeine Feststellung

Chancen und Risiken werden als unerwartete Abweichungen von den Ergebnisplanungen verstanden. Von unseren Geschäftspartnern und Kunden werden wir als solide, mit einer hohen Bonität und Glaubwürdigkeit ausgestattete und nachhaltig wirtschaftende Gesellschaft wahrgenommen.

Es ist unser Bestreben, sämtliche Risiken, die nicht unmittelbar aus unserer betriebsgewöhnlichen Tätigkeit stammen, zu vermeiden. Unsere Tätigkeit ist frei von spekulativen Elementen.

Die Qualität der eingesetzten IT – Architektur wird immer zu einem Faktor, der neben vielen Chancen (z.B. Effizienzsteigerungen) natürlich auch viele Risiken (z.B. Hackerangriffe, evtl. Verletzungen von DSGVO Anforderungen) birgt. Zur Minimierung von Risiken und zur Wahrung der Chancen investieren wir in das notwendige Equipment und schulen die Mitarbeiter in regelmäßigen Abständen.

Grund und Boden ist in der Stadt Pforzheim ein außerordentlich knappes Gut. Es besteht das Risiko, dass wir trotz einer hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum keine geeigneten Bauplätze erwerben können.

Risiken aus der Preisentwicklung des Bau- und Baunebenhandwerks halten wir unter Berücksichtigung unserer stabilen Einnahmesituation für noch beherrschbar. Hinsichtlich der stark steigenden Baupreise hilft uns die gute Nachfrage nach unseren Wohnungen. Aber auch außerhalb des sozialen Wohnungsbaus können wir kaum noch kostendeckende Mieteinnahmen erzielen.

Vermögensbasierte Risiken

Unser Vermögen besteht hauptsächlich aus bebauten und unbebauten Grundstücken. Der Grundstücksmarkt unterliegt Marktschwankungen. Bei sinkenden Preisen für Immobilien besteht grundsätzlich das Risiko der dauerhaften Wertminderung. Gegenwärtig ist dieses Risiko gering ausgeprägt, da überall in der Stadt stabile Boden- und Gebrauchtimmobilienpreise zu verzeichnen sind.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Freie finanzielle Reserven werden in Tages- oder Termingeldern angelegt, um Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken auszuschließen und um kurzfristig finanzielle Mittel zur Verfügung zu haben.

Für ein Wohnungsunternehmen ist die Entwicklung auf dem Kapitalmarkt von außerordentlicher Bedeutung, da wir grundsätzlich mit einem hohen Kapitaleinsatz Gebäude errichten. Die Entwicklung der Zinssätze kann nicht für die nächsten 10, 20 oder 30 Jahre vorhergesagt werden. Aus diesem Grunde streuen wir bewusst die Zinsbindungs- und Fälligkeitsfristen. Auf diese Art und Weise minimieren wir die Chancen und Risiken, die aus der Zinsentwicklung erwachsen könnten. Der starke Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus kann mittelfristig dazu führen, dass am Ende der Zinsfestschreibung der Darlehen

erheblich höhere Zinsaufwendungen zu gegenwärtigen sind. Auch wenn die Streuung der Fälligkeitsfristen positiv zu sehen ist, so bergen die in der jüngsten Vergangenheit stark gestiegenen Zinsen auch erhebliche Risiken hinsichtlich des Neubauumfangs.

Ertragsorientierte Risiken

Abgeleitet aus dem Zweck unserer Gesellschaft legen wir außerordentlichen Wert auf Wohnraum, der für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar ist. Trotz aller Sicherungsmaßnahmen und trotz unseres Anspruches können wir nicht ausschließen, dass ein Mieter in Zahlungsrückstand gerät. Mit eintretender Arbeitslosigkeit sowie mit dem Eintritt ins Rentenalter geht natürlich die Gefahr einher, dass die Anzahl der notleidenden Mietverträge wächst. Diesem Risiko begegnen wir mit unserem straffen Forderungsmanagementsystem.

In Zukunft werden die Instandhaltungsaufwendungen steigen, da im verstärkten Umfang altersbedingte Wohnungsmodernisierungen, Heizungssanierungen inklusive der Erneuerung von Wärmeübergabestationen sowie von Aufzügen, Wasser- bzw. Abwasserleitungen durchgeführt werden müssen. Eine bilanzielle Aktivierung scheidet in diesen Fällen in aller Regel aus, so dass Risiken hinsichtlich des Ergebnisses nicht ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der globalen Erwärmung unseres Planeten wurden auf europäischer und nationaler Ebene klimaschutzpolitische Entscheidungen mit bislang nicht absehbaren Konsequenzen getroffen. Hieraus können Aufwendungen entstehen, die das Unternehmen mit erheblichen Risiken konfrontieren könnten.

Risikoberichterstattung mit Bezug zu den verwendeten Finanzinstrumenten

Im Jahresabschluss sind Finanzinstrumente in Form von Forderungen, sonstigen Vermögensgegenständen mit Forderungscharakter und flüssige Mittel sowie im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen mit wenigen Ausnahmen langfristige Objektfinanzierungen. Die Gesellschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend an der Zielsetzung einer langfristigen Zinsfestschreibung zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus.

2. Chancenbericht

Aufgrund der guten Vermietbarkeit unseres Bestandes und dem qualitativ guten Wohnungsbestand gehen wir davon aus, dass wir genug Chancen haben, unsere Ziele zu erreichen. Insbesondere ergeben sich aus unserer Sicht gute Chancen aus dem Bevölkerungswachstum in Pforzheim.

Unsere Finanz- und Ertragskraft gestattet es uns, größere Investitionen zu einem erheblichen Anteil aus Eigenmitteln zu finanzieren. Durch die geplanten Investitionen in den Wohnungsbestand sehen wir die Chance, unsere solide Position, unseren Marktanteil auf dem Pforzheimer Markt weiter auszubauen.

Die Nachfrage nach Gebrauchtimmobilien eröffnet für uns gute Chancen, die zum Verkauf bestimmten Wohnungen mit Gewinn zu verkaufen.

Über 80 % unserer Wohnungen werden mit Fernwärme versorgt; damit gelten sie als klimaneutral. Die weitgehende Klimaneutralität wird möglicherweise Wettbewerbschancen für uns kreieren.

3. Zusammenfassende Beurteilung der Chancen und Risiken

Wir gehen davon aus, dass alle Risiken für uns beherrschbar sind. Insgesamt liegen keine den Bestand gefährdenden sowie die Entwicklung beeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Die dargestellten Chancen und Risiken sind im Wesentlichen mittel- bis langfristig wirksame Faktoren, so dass wir bei einem teilweisen Eintritt im Geschäftsjahr 2024 daraus nur geringe Auswirkungen auf das prognostizierte Jahresergebnis erwarten.

Pforzheim, den 09. Februar 2024

Die Geschäftsführung

W. Wibusch L. Girrbach

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

	Vorspalte €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.713.454,83		171.952.322,92
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.029.380,99		23.434.763,03
Grundstücke ohne Bauten	901.256,22		901.256,22
Technische Anlagen und Maschinen	398.337,50		424.681,66
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.125.950,54		1.074.424,26
Anlagen im Bau	0,00		4.713.702,57
Bauvorbereitungskosten	244.907,33		317.404,40
Geleistete Anzahlungen	1.217.707,80		50.000,00
		204.630.995,21	202.868.555,06
Finanzanlagen			
Beteiligungen		3.205.270,85	4.688.889,43
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt		207.836.266,06	207.557.444,49
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.603.007,32		7.183.845,98
Andere Vorräte	2.812,44		10.103,94
		7.605.819,76	7.193.949,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	185.520,48		171.902,68
Sonstige Vermögensgegenstände	788.418,61		832.389,17
		973.939,09	1.004.291,85
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		6.443.975,65	4.371.071,25
UMLAUFVERMÖGEN insgesamt		15.023.734,50	12.569.313,02
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	64.827,44		12.227,42
		64.827,44	12.227,42
BILANZSUMME		222.924.828,00	220.138.984,93

Passiva

	Vorspalte €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital			
Stammkapital	2.098.840,00		2.098.840,00
Eigene Anteile	-6.240,00		-6.240,00
		2.092.600,00	2.092.600,00
Kapitalrücklage		942.500,00	942.500,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.049.420,00		1.049.420,00
Bauerneuerungsrücklage	21.104.880,79		21.104.880,79
Andere Gewinnrücklagen	49.326.731,80		48.139.980,31
		71.481.032,59	70.294.281,10
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.396.635,49		995.109,85
Einstellungen in die Rücklagen	-1.186.751,49		-785.225,85
Bilanzgewinn		209.884,00	209.884,00
EIGENKAPITAL insgesamt		74.726.016,59	73.539.265,10
ERHALTENE INVESTITIONSZUSCHÜSSE			
Erhaltene Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		1.974.718,18	2.076.988,22
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.834.672,00		3.143.241,00
Sonstige Rückstellungen	1.381.805,24		1.259.539,40
RÜCKSTELLUNGEN insgesamt		4.216.477,24	4.402.780,40
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.473.675,12		115.911.556,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.108.145,80		13.548.544,29
Erhaltene Anzahlungen	7.050.485,40		6.585.178,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.611.849,15		3.341.853,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.245.553,95		253.325,95
Sonstige Verbindlichkeiten	345.306,51		366.852,82
davon aus Steuern € 22.662,63 (Vorjahr: € 69.194,71)			
VERBINDLICHKEITEN insgesamt		141.835.015,93	140.007.312,15
PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		172.600,06	112.639,06
BILANZSUMME		222.924.828,00	220.138.984,93

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Vorspalte €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.820.363,00		27.534.281,31
b) aus Betreuungstätigkeit	312.364,91		268.439,21
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	161.993,51		167.604,76
Umsätze insgesamt		29.294.721,42	27.970.325,28
Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		819.161,34	863.506,71
Andere aktivierte Eigenleistungen		126.000,00	129.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.231.234,01	1.119.737,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.093.359,52		16.584.431,09
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	44,00		59.007,80
		17.093.403,52	16.643.438,89
		14.377.713,25	13.439.130,93
ROHERGEBNIS			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.109.804,23		2.062.525,14
b) Soziale Abgaben und Altersvorsorge	234.195,21		647.998,83
davon für Altersversorgung € -131.810,69 (Vorjahr: € 305.820,84)			
		2.343.999,44	2.710.523,97
Abschreibungen		5.675.196,47	5.476.942,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.929.153,67	1.065.838,91
Erträge aus Beteiligungen		366.381,42	93.756,72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.651.539,07	2.531.449,56
davon für Abzinsung von Rückstellungen € 51.013,00 (Vorjahr: € 55.085,00)			
Ergebnis nach Steuern		2.144.206,02	1.748.132,83
Sonstige Steuern		747.570,53	753.022,98
JAHRESÜBERSCHUSS		1.396.635,49	995.109,85
Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		1.186.751,49	785.225,85
		1.186.751,49	785.225,85
BILANZGEWINN		209.884,00	209.884,00

Anhang des Jahresabschlusses 2023

Allgemeine Angaben

Die Pforzheimer Bau und Grund GmbH mit Sitz in Pforzheim ist beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer HRB 500001 im Handelsregister eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach einschlägigen deutschen handelsrechtlichen und spezifisch wohnungswirtschaftlichen Normen und Formvorschriften unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde um den Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung" erweitert.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die Bilanzierung und Bewertung im Jahresabschluss auswirken, liegen nicht vor.

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Jahresabschluss zum 31.12.2022 angewendeten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden wurden im Jahresabschluss zum 31.12.2023 unverändert fortgeführt.

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Bei den Herstellungskosten wurden, neben den Fremdkosten, Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie angemessene Gemeinkostenzuschläge aktiviert. Auf die Bauzeit entfallende Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Gegebenenfalls wird der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear mit 1,25 % bzw. mit 2,00 % abgeschrieben.

Die unter der Position Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten ausgewiesenen Objekte werden mit 2,00 % bis 6,66 % abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit 5,00 % bis 33,33 % linear abgeschrieben.

Die Technischen Anlagen werden mit 5,00 % linear abgeschrieben.

Außerplanmäßig wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 193.051,00 Euro abgeschrieben, da mit einer Realisierung nicht mehr zu rechnen ist.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen werden zu Herstellungskosten bewertet. Gegebenenfalls wird der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die Heizölvorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen wurden mit Nennwerten oder mit dem niedrigen beizulegenden Wert bewertet.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Eigene Anteile

Das Stammkapital wurde in Höhe der in den vergangenen Jahren erworbenen eigenen Anteile im Nominalwert von 6.240,00 Euro (Anschaffungskosten: 26.400,00 Euro) gekürzt.

Sonderposten für Investitionskostenzuschüsse

Unter den erhaltenen Investitionskostenzuschüssen werden die bisher erhaltenen Zuschüsse zur Errichtung der Kindertagesstätte in der Redtenbacher- sowie der Erbprinzenstraße ausgewiesen. Diese Zuschüsse werden über die Laufzeiten der Mietverträge erfolgswirksam aufgelöst und in den sonstigen betrieblichen Erträgen (102.270,04 Euro) ausgewiesen.

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen und unter Zugrundelegung folgender Annahmen / Daten berechnet worden:

Technischer Zinsfuß:	1,83 % (10 Jahre)
Rentendynamik:	3,50 %
Gehaltsdynamik:	3,00 %

Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck

Aufgrund gesetzlicher Verpflichtung ist der Betrag aus den Pensionsverpflichtungen anzugeben, der sich ergäbe, wenn die Pensionen mit dem Durchschnittszinssatz für 7 Jahre abgezinst worden wären. Bei einer Abzinsung mit 1,76 % (7-Jahres-Durchschnittszins) ergäbe sich ein Differenzbetrag in Höhe von 23.384 Euro.

Verbindlichkeiten und Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Wesentliche sonstige Rückstellungen bestehen für:

Noch ausstehende Rechnungen	750.000,00 €
Wiederherstellungsverpflichtungen für Stellplätze	187.661,62 €

Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Position „Unfertige Leistungen" enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Die Instandhaltungsrücklagen in Höhe von 644.940,57 Euro stellen den einzigen, wesentlichen Posten innerhalb der sonstigen Vermögensgegenstände dar. Sie haben eine Laufzeit von über einem Jahr.
4. Unter den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen Disagien ausgewiesen, die über die Zinsfestschreibungszeit der Darlehen aufgelöst werden.
5. **Rücklagenspiegel**

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Entnahmen im Geschäftsjahr €	Zuführung im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.049.420,00	0,00	0,00	1.049.420,00
Bauerneuerungsrücklage	21.104.880,79	0,00	0,00	21.104.880,79
Andere Gewinnrücklagen	48.139.980,31	0,00	1.186.751,49	49.326.731,80

6. **Verbindlichkeiten**

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die „sonstigen Verbindlichkeiten" enthalten folgenden wesentlichen Posten:

Umsatzsteuer: 191.431,74 Euro

8. **Verbindlichkeitenspiegel**

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €
Kreditinstitute	116.473.675,12	13.383.580,13	20.135.462,78	82.954.632,21
(Vorjahr)	(115.911.556,52)	(8.163.522,62)	(19.355.090,82)	(88.392.943,08)
Andere Kreditgeber	13.108.145,80	470.023,46	1.907.736,26	10.730.386,08
(Vorjahr)	(13.548.544,29)	(468.071,27)	(1.909.236,65)	(11.171.236,37)
Erhaltene Anzahlungen	7.050.485,40	7.050.485,40		
(Vorjahr)	(6.585.178,83)	(6.585.178,83)		
Vermietung	3.611.849,15	259.892,39	3.351.956,76	
(Vorjahr)	(3.341.853,74)	(176.758,39)	(3.165.095,35)	
Lieferungen und Leistungen	1.245.553,95	1.245.553,95		
(Vorjahr)	(253.325,95)	(253.325,95)		
Sonstige Verbindlichkeiten	345.306,51	345.306,51		
(Vorjahr)	(366.852,82)	(366.852,82)		
Gesamtbetrag	141.835.015,93	22.754.841,84	25.395.155,80	93.685.018,29
(Vorjahr)	(140.007.312,15)	(16.013.709,88)	(24.429.422,82)	(99.564.179,45)

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind mit Ausnahme von Geldmarktkrediten in Höhe von 8,0 Mio. Euro durch Grundpfandrechte bzw. Bürgschaften gesichert.

9. **Latente Steuern**

Es bestehen aktive und passive Steuerlatenzen aufgrund unterschiedlicher Wertansätze von Grundstücken und Gebäuden in Handels- und Steuerbilanz. Zudem bestehen aktive Steuerlatenzen aufgrund der unterschiedlichen Bewertung von Pensionsverpflichtungen in Handels- und Steuerbilanz. Die aktiven latenten Steuern übersteigen die passiven latenten Steuern - auch ohne Ansatz aktiver latenter Steuern auf bestehende steuerliche Verlustvorträge - deutlich. Vom Ansatzwahlrecht gemäß§ 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde der zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses gültige Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag und der sich aufgrund des Hebesatzes der Stadt Pforzheim ergebene Gewerbesteuersatz angewendet.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Pensionsrückstellungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von 51.013,00 Euro sowie verbrauchte Verpflichtungsbeträge in Höhe von 359.582,00 Euro enthalten.

7. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibung						Buchwert	
	Stand per 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand per 31.12.2023	Stand per 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand per 31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immat. Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	271.984.080,17	3.081.738,15	128.511,12	7.311.008,85	282.248.316,05	100.031.757,25	4.561.476,29	58.372,32	0,00	0,00	104.534.861,22	171.952.322,92	177.713.454,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.689.899,15	289.061,52	4.837,09	0,00	34.974.123,58	11.255.136,12	690.199,32	592,85	0,00	0,00	11.944.742,59	23.434.763,03	23.029.380,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	901.256,22	0,00	0,00	0,00	901.256,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	901.256,22	901.256,22
Technische Anlagen	1.079.116,07	25.320,00	0,00	0,00	1.104.436,07	654.434,41	51.664,16	0,00	0,00	0,00	706.098,57	424.681,66	398.337,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.967.721,90	54.256,75	45.138,49	181.797,05	2.158.637,21	893.297,64	174.182,55	34.793,52	0,00	0,00	1.032.686,67	1.074.424,26	1.125.950,54
Anlagen im Bau	4.713.702,57	2.597.306,28	0,00	-7.311.008,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.713.702,57	0,00
Bauvorbereitungskosten	317.404,40	120.553,93	193.051,00	0,00	244.907,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	317.404,40	244.907,33
Geleistete Anzahlungen	50.000,00	1.349.504,85	0,00	-181.797,05	1.217.707,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	1.217.707,80
Summe Immat. VG + Sachanlagen	**315.703.180,48**	**7.517.741,48**	**371.537,70**	**0,00**	**322.849.384,26**	**112.834.625,42**	**5.477.522,32**	**93.758,69**	**0,00**	**0,00**	**118.218.389,05**	**202.868.555,06**	**204.630.995,21**
III. Finanzanlagen													
Beteiligungen	4.724.544,47	366.381,42	1.850.000,00	0,00	3.240.925,89	35.655,04	0,00	0,00	0,00	0,00	35.655,04	4.688.889,43	3.205.270,85
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	4.724.544,47	366.381,42	1.850.000,00	0,00	3.240.925,89	35.655,04	0,00	0,00	0,00	0,00	35.655,04	4.688.889,43	3.205.270,85
Anlagen gesamt	**320.427.724,95**	**7.884.122,90**	**2.221.537,70**	**0,00**	**326.090.310,15**	**112.870.280,46**	**5.477.522,32**	**93.758,69**	**0,00**	**0,00**	**118.254.044,09**	**207.557.444,49**	**207.836.266,06**

Sonstige Angaben

1. Aus den laufenden Bauvorhaben bestehen keine finanziellen Verpflichtungen.

Aus den laufenden Leasing- und Erbbaurechtsverträgen bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen:
2023: 118.618,41 €
2024 – 2027: 474.473,64 €

2. Kapitalanteile

Am 31.12.2023 halten wir an den nachstehend genannten Unternehmen Anteile:

	Kapitalanteile in %	Eigenkapital €	Jahresergebnis €
a) Arbeitsgemeinschaft Postwiesen-/ Rembrandtstraße, Pforzheim*	50,00	6.408.291,70	732.762,84
b) Konversionsgesellschaft Buckenberg mbH, Pforzheim	4,5	1.428.214,39	127.295,17 (Verlust)

* Bei der genannten Personengesellschaft ist unsere Gesellschaft unbeschränkt und persönlich haftender Gesellschafter. Der Jahresabschluss der Konversionsgesellschaft lagen im Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht vor. Daher werden die Vorjahreszahlen genannt.

3. Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	6
Technische Mitarbeiter	8	2
Regiebetrieb, Hausmeister, etc.	2	1
Auszubildende	2	

4. Aufwendungen für Organe

a) des Aufsichtsrates	63.754,35 €
b) früherer Mitarbeiter des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	49.374,00 €
Für laufende Pensionen sind Rückstellungen in Höhe von gebildet worden.	291.920,00 €

Im Übrigen wurde von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende, nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

Ausweis unter Bilanzposition	Geschäftsjahr in Euro	Vorjahr in Euro
Guthaben bei Kreditinstituten	3.394.610,13	1.044.085,05
Verbindl. ggü. Kreditinstituten	5.107.020,77	5.372.836,51

6. Vorschlag für die Gewinnverwendung

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 209.884,00 Euro vollständig an die dividendenberechtigten Gesellschafter auszuschütten.

7. Mitglieder der Geschäftsführung

Lothar Girrbach, Dipl.-Betriebswirt (FH), MRICS
Wilfried Wibusch, Dipl.-Kfm.

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Boch	Oberbürgermeister	Vorsitzender
Anneliese Graf	Lt. Altenbegegnungsstätte i.R.	(bis 5.7.2023)
Dirk Günkel	Dipl.-Kfm., Theologe, Pastor	
Oliver Lamprecht	Architekt, Geschäftsführer	(ab 5.7.2023)
Dorothea Luppold	Rechtsanwältin	(bis 5.7.2023)
Dirk Mees	Dipl.-Kfm, Vorstandsvorsitzender	Schriftführer
Andrea Scheidtweiler	Dipl.-Braumeisterin	(bis 5.7.2023)
Dorothee Scheidtweiler	Dipl-Betr., Geschäftsführerin	(ab 5.7.2023)
Stephan Scholl	Dipl.-Kfm, Sparkassendirektor i.R.	stellv. Vorsitzender
Sibylle Schüssler	Bürgermeisterin	
Konrad Weber	Stadtkämmerer	(ab 5.7.2023)
Thomas Wolf	Dipl-Kfm, Vorstandsvorsitzender i.R.	

Pforzheim, 29. Februar 2024
Die Geschäftsführung

Wibusch Girrbach

Bestätigungsvermerk

Nach der Beurteilung des Abschlussprüfers entspricht der Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft am 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31.12.2023. Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

www.pforzheimer.de