STÄDTISCHE WOHNBAU
BACKNANG

Sitzungsvorlage

(zur Beschlussfassung im Aufsichtsrat)

Jahresabschluss 2025 mit Prüfungsbericht

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Jahresabschluss zu und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 zu beschließen.

2. Der Jahresüberschuss in Höhe von 69.022,64 € verringert den bestehenden Bilanzverlust von 303.956,80 € auf 234.934,16 €. Dieser wird auf neue Rechnung in das Geschäftsjahr 2026 vorgetragen.

3. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats zu beschließen.

Begründung

Der Jahresabschluss 2025 mit Anhang und Lagebericht wurde von der EversheimStuible Treuberater GmbH (EST) aus Stuttgart geprüft.

Die gesetzliche Prüfung erstreckte sich auf die folgenden Bereiche:

- Rechnungswesen für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025
- Jahresabschluss zum 31.12.2025
- Lagebericht 2025
- Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens (§ 53 Abs. 1 und 2 HGrG)

Die Prüfung führte zu keinen wesentlichen Einwendungen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Jahresabschluss 2025 mit Anhang und Lagebericht sind als Anlagen im angefügten Prüfungsbericht der EST enthalten. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG wurden bestätigt.

Eine zusätzliche Prüfung des Zahlungsverkehrs, der Buchhaltung und der Bauvergaben erfolge durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Backnang. Auch diese Prüfungen führten zu keinen Feststellungen, der Prüfungsbericht ist als Anlage beigefügt.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 69.022,64 € ab. Damit liegt das Ergebnis über dem im Wirtschaftsplan prognostizierten Gewinn von 5.000 €. Insbesondere sind Kosten für Wohnungsmodernisierungen und Kosten für Modernisierung von Gemeinschaftsanlagen im Vergleich zum Vorjahr merklich geringer ausgefallen. Gleichzeitig konnte aus der Veräußerung eines Objekts ein vergleichsweise hoher Veräußerungsgewinn erwirtschaftet werden.

Backnang, 22. Oktober 2026

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	+ 27.335.485,95	+ 28.166.193,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechts ohne Bauten	+ 524.392,13	+ 635.545,64
Bauten auf fremden Grundstücken	+ 352.658,64	+ 385.571,88
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	+ 220.858,89	+ 247.646,90
Anlagen im Bau	+ 2.745.369,03	+ 0,00
Bauvorbereitungskosten	+ 0,00	+ 3.763,38
Anlagevermögen insgesamt	**+ 31.178.764,64**	**+ 29.438.721,65**
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	+ 1.703.069,97	+ 1.562.953,61
Andere Vorräte	+ 26.786,96	+ 21.906,45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	+ 36.814,13	+ 24.280,11
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	+ 1.569,68	+ 73.633,32
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	+ 0,00	+ 0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	+ 52.675,12	+ 130.872,67
Flüssige Mittel		
Guthaben bei Kreditinstituten	+ 100.264,61	+ 572.651,40
Umlaufvermögen insgesamt	**+ 1.921.180,47**	**+ 2.386.297,56**
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	+ 94.503,97	+ 121.238,21
Bilanzsumme	**+ 33.194.449,08**	**+ 31.946.257,42**

Bilanz zum 31. Dezember 2025

PASSIVSEITE		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr EUR
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital			+ 9.538.000,00	+ 9.538.000,00
Kapitalrücklage			+ 4.306.172,83	+ 4.306.172,83
Gewinnrücklagen				
Bauerneuerungsrücklage		+ 67.985,13		+ 67.985,13
Andere Gewinnrücklagen		+ 82.661,06	+ 150.646,19	+ 82.661,06
Bilanzverlust				
Verlustvortrag		-303.956,80		-120.099,53
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		69.022,64	-234.934,16	- 183.857,27
Eigenkapital insgesamt			**+ 13.759.884,86**	**+ 13.690.862,22**
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen			+ 157.470,00	+ 167.861,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		+ 14.653.733,91		+ 15.350.744,52
Erhaltene Anzahlungen		+ 1.750.445,28		+ 1.651.444,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung		+ 103.068,23		+ 45.352,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		+ 383.820,52		+ 288.536,97
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		+ 1.494.520,64		+ 707.627,79
Sonstige Verbindlichkeiten		+ 8.389,41	+ 18.393.977,99	+ 7.113,06
davon aus Steuern:	6.403,02 €			
Vorjahr:	4.173,66 €			
Rechnungsabgrenzungsposten			+ 883.116,23	+ 36.714,73
Fremdkapital insgesamt			**+ 19.277.094,22**	**+ 18.087.534,20**
Bilanzsumme			**+ 33.194.449,08**	**+ 31.946.257,42**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		+ 2.600.483,17	+ 1.931.220,75
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 140.116,36	+ 805.187,65
Andere aktivierte Eigenleistungen		+ 0,00	+ 8.337,00
Sonstige betriebliche Erträge		+ 260.805,74	+ 64.881,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-1.118.851,32	-1.398.887,19
Rohergebnis		**+ 1.882.553,95**	**+ 1.410.739,44**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-415.901,63		-358.824,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-126.277,50	-542.179,13	-101.634,70
davon für Altersversorgung: 33.069,53 €			
Vorjahr: 27.124,62 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-853.226,97	-818.487,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-293.463,85	-198.351,66
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+ 1.654,05	+ 12.817,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-88.502,79	-91.500,62
Ergebnis nach Steuern		**106.835,26**	**-145.242,69 €**
Sonstige Steuern		-37.812,62	-38.614,58
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)		**69.022,64**	**-183.857,27 €**
Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-303.956,80	-120.099,53
Bilanzverlust		**-234.934,16**	**-303.956,80**

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n. F. (10.2021)).

Die Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Stuttgart, 16. Oktober 2026

EversheimStuible Treuberater GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schnäbele
Wirtschaftsprüfer

ppa. Rötzer
Wirtschaftsprüfer

7. Ergebnisse der Prüfung

Bei der Belegprüfung ergaben sich keine Feststellungen.

8. Zusammenfassung

Die Eversheim Stuible Treuberater GmbH hat die Prüfung des Abschlusses 2025 durchgeführt. Ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk wird erteilt.
Nach unserer Prüfung können wir der Städtischen Wohnbau Backnang GmbH erfolgreiches Wirtschaften und eine gute und ordnungsgemäße Buchführung entsprechend den geltenden Vorschriften bescheinigen.

Backnang, den 16.10.2026

Thomaier

Verteiler:
Aufsichtsratsvorsitzender Erster Bürgermeister Stefan Setzer
Aufsichtsräte Städtische Wohnbau Backnang GmbH