



STADT BIETIGHEIM - BISSINGEN

BETEILIGUNGSBERICHT
FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR

2021



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2021	3
Beteiligungen der Stadt Bietigheim-Bissingen	4
Organisationsformen der wirtschaftlichen Betätigung	5
Beteiligungsübersicht	10
Zusammenstellung ausgewählter Daten der wichtigsten Unternehmen, Beteiligungen und Einrichtungen	11
1. Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH	13
2. Westside City Immobilien GbR	33
3. Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH	39
4. Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	45
5. Bietigheimer Wohnbau GmbH	53
6. Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH	65
7. SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH	73
8. Omnibusverkehr Spillmann GmbH	83
9. Regionale Kliniken Holding RHK GmbH	95
10. Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH	97
11. Kreisbau Enz-Neckar eG	99
12. Felsengartenkellerei Besigheim eG	101
13. Volksbank Ludwigsburg eG	103
Anlage 1 - Nachweis der übernommenen Bürgschaften	105
Anlage 2 - Mitgliedsbeiträge	107

Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2021

Die vielfältigen Aufgaben der Stadt Bietigheim-Bissingen werden nicht nur in den städtischen Ämtern erfüllt, sondern in erheblichem Umfang auch in Unternehmen, die der Stadt entweder gehören oder an denen sie unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist und für die sie eine Steuerungs- und Überwachungspflicht hat.

Um dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit einen umfassenden und zusammenhängenden Überblick über die nicht im Haushaltsplan ersichtlichen Bereiche der städtischen Aufgabenerfüllung durch kommunale Unternehmen zu geben und um noch mehr Transparenz zu schaffen, legt die Stadtverwaltung diesen Beteiligungsbericht entsprechend den Regelungen in § 105 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vor. Die Grundlage bilden die Abschlüsse der Beteiligungsunternehmen für das Geschäftsjahr 2021.

Ein herzlicher Dank geht an die Unternehmen, die uns bei der Erstellung des Beteiligungsberichts durch die Bereitstellung von Informationen unterstützt haben und bei Fragen gerne zur Verfügung standen.

Bietigheim-Bissingen, im Mai 2023



Hanus
Erster Bürgermeister

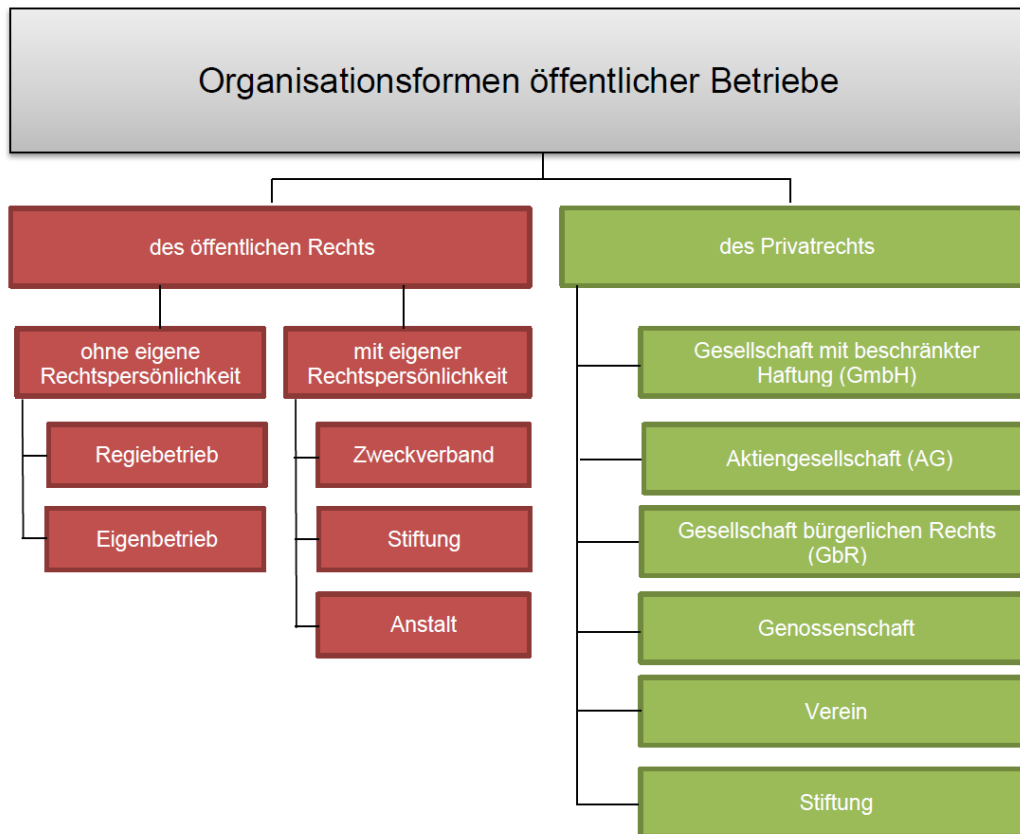
Beteiligungen der Stadt Bietigheim-Bissingen

Die kommunale Selbstverwaltungsgarantie aus Artikel 28 GG umfasst unter anderem auch die Organisationshoheit der Kommunen. Daraus folgend dürfen die Kommunen auch bestimmen, in welcher Form sie ihre wirtschaftliche Betätigung zur Erfüllung ihrer Aufgaben ausgestalten. Grundsätzlich stehen den Kommunen alle Rechtsformen sowohl des öffentlichen als auch des privaten Rechts offen.

Wie das Bundesverwaltungsgericht festgestellt hat, leitet sich der öffentliche Zweck aus der sehr weit gefassten Aufgabenbestimmung der Kommune, das Wohl ihrer Einwohner zu fördern, ab. Worin die Kommune dabei eine Förderung des allgemeinen Wohls erblickt, ist hauptsächlich den Anschauungen und Entschlüssen ihrer maßgeblichen Organe überlassen und hängt von den örtlichen Verhältnissen, finanziellen Möglichkeiten und Bedürfnissen der Einwohner und anderen Faktoren ab. Die Kommune darf sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben nur dann wirtschaftlich betätigen, wenn die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit steht. Bei einem Tätigwerden außerhalb der kommunalen Daseinsvorsorge darf der Unternehmenszweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Anbieter erfüllt werden oder erfüllt werden können. Außerdem sollen die wirtschaftlichen Betätigungen einen Ertrag für den Haushalt der Stadt abwerfen.

Die Einrichtung, Übernahme und Erweiterung von kommunalen wirtschaftlichen Unternehmen in Privatrechtsform ist allerdings an zahlreiche Voraussetzungen geknüpft, die sich aus den §§ 102 ff der Gemeindeordnung ergeben. Gleichzeitig unterwirft sich die Stadt aber auch den in der Privatwirtschaft geltenden Vorschriften des Handels- und des Steuerrechts. Kommunen können privatrechtliche Betriebe sowohl alleine (Eigengesellschaft) als auch gemeinsam mit Dritten (Beteiligungsgesellschaft) betreiben. Sie sind im Rahmen der Vorschriften des § 108 GemO der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen bzw. vorzulegen.

Organisationsformen der wirtschaftlichen Betätigung



Regiebetrieb

Ein rechtlich und wirtschaftlich unselbstständiger Betrieb, der voll in die Trägerkörperschaft integriert ist, wird als Regiebetrieb bezeichnet. Er ist insbesondere im Hoheitsbereich eine weit verbreitete Organisationsform. Die Stadt Bietigheim-Bissingen hat keinen Regiebetrieb.

Eigenbetrieb

Beim Eigenbetrieb handelt es sich um einen rechtlich unselbstständigen, allerdings organisatorisch selbstständigen Betrieb. Er besitzt eine eigene Wirtschaftsplanung, Buchführung und Rechnungslegung. Die Stadt Bietigheim-Bissingen hat keinen Eigenbetrieb.

Zweckverband

Der Zweckverband ist eine öffentlich-rechtliche, selbstständige Körperschaft, die auf den Regelungen des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) beruht und von ihren kommunalen Mitgliedern getragen wird. Die Stadt Bietigheim-Bissingen ist Mitglied im Zweckverband Bietigheimer Weg, im Zweckverband Eichwald sowie im Zweckverband Laiern. Darüber hinaus pflegt sie beispielsweise Mitgliedschaften im Zweckverband Kommunale Datenverarbeitung Region Stuttgart (KDRS) oder Neckarelektrizitätsverband (NEV).

Stiftung des öffentlichen Rechts

Eine Stiftung des öffentlichen Rechts entsteht durch Gesetz oder aufgrund des Stiftungsaktes des öffentlich-rechtlichen Stifters und ist mit einem entsprechenden Vermögen ausgestattet, das zur Erfüllung gemeinnütziger Aufgaben dient. Die Rechtsfähigkeit wird den öffentlich-rechtlichen Stiftungen durch die Rechtsaufsichtsbehörde verliehen. Die Stadt Bietigheim-Bissingen hat keine Stiftungen des öffentlichen Rechts.

Anstalt des öffentlichen Rechts

Anstalten des öffentlichen Rechts sind weitgehend unabhängige, rechtsfähige und selbstständige Betriebe und bedürfen einer Gesetzesermächtigung. In Baden-Württemberg sind es

beispielsweise der ForstBW oder ITEOS, die als Anstalt des öffentlichen Rechts geführt werden.

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die GmbH ist eine Gesellschaft, die eine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt. An ihr beteiligen sich die Gesellschafter mit Einlagen auf das Stammkapital, wobei die persönliche Haftung auf die Einlage begrenzt ist. Die innere Struktur kann von den Gesellschaftern weitestgehend frei geregelt werden, weshalb jede GmbH durch den Gesellschaftsvertrag so ausgestattet werden kann, wie es dem jeweiligen Gesellschaftszweck am besten entspricht. Rechtliche Grundlagen für die GmbH sind das GmbH-Gesetz, das Handelsgesetzbuch (HGB) und in Teilbereichen das Aktiengesetzes (AktG). Durch die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten ist die GmbH die am weitesten verbreitete Organisationsform für kommunale Unternehmen. Sie ist nach § 103 Abs. 2 GemO der Aktiengesellschaft vorzuziehen. Die Stadt Bietigheim-Bissingen ist beispielsweise an der Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH und der Kronensaal Betriebs GmbH beteiligt.

Die Aktiengesellschaft (AG)

Die AG hat ebenfalls eine eigene Rechtspersönlichkeit. Die Gesellschafter, die als Aktionäre bezeichnet werden, erwerben Anteile des in Aktien zerlegten Grundkapitals. Für Verbindlichkeiten der Gesellschaft haften die Gesellschafter mit dem Gesellschaftsvermögen, aber niemals Aktionäre. Im Gegensatz zur freien Gestaltung des Gesellschaftsverhältnisses in der GmbH enthält das Aktiengesetz eine fast erschöpfende Regelung aller Sachverhalte, so dass es nur wenige Gestaltungsmöglichkeiten gibt. Die Stadt Bietigheim-Bissingen hält keine Anteile an Aktiengesellschaften.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Die GbR ist eine auf vertraglicher Grundlage beruhende Personenvereinigung, deren Gesellschafter sich zur Förderung eines gemeinsamen Zwecks zusammenschließen. Alle Gesellschafter sind grundsätzlich nur gemeinsam zur Führung der Geschäfte und der Vertretung der Gesellschaft nach außen befugt. Vertraglich abweichende Regelungen sind jederzeit möglich. Auf kommunaler Ebene ist diese Organisationsform sehr selten vorzufinden.

Die Genossenschaft

Die Genossenschaft ist eine Gesellschaft, die für ihre Mitglieder gemeinschaftliche Zwecke verfolgt. Durch die Eintragung in das Genossenschaftsregister wird die Rechtsfähigkeit erworben, wobei sich die Haftung auf das Genossenschaftsvermögen beschränkt. Die Stadt Bietigheim-Bissingen ist in sehr geringem Umfang an der Kreisbau Enz-Neckar eG beteiligt.

Der Verein

Ein auf Dauer angelegter Zusammenschluss von mindestens sieben Personen zur Erreichung eines gemeinsamen Zwecks bezeichnet man als Verein. Die rechtlichen Grundlagen hierzu findet man im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), wobei zwischen rechtsfähigen/eingetragenen und nichtrechtsfähigen Vereinen unterschieden wird. Rechtsfähige Vereine benötigen im Gegensatz zu den nichtrechtsfähigen eine Satzung und werden im Vereinsregister des Amtsgerichts eingetragen. Für die Kommunen ist daher nur der rechtsfähige Verein von Bedeutung. Eine Vereinsübersicht, in der alle Vereine aufgezeigt werden, bei denen die Stadt Bietigheim-Bissingen Mitglied ist, wird nachrichtlich in Anlage 2 dargestellt.

Die Stiftung des privaten Rechts

Die privatrechtlich organisierte Stiftung besitzt einen vom Stifter für einen bestimmten Zweck vorgesehenen Bestand von Kapital und Sachen, um die sich der Stiftungsvorstand als gesetzlich vorgeschriebenes Organ kümmert. Dabei gelten die Regeln des Stiftungsgesetzes, deren Einhaltung von der Rechtsaufsicht geprüft wird. In Bietigheim-Bissingen gehören die Bürgerstiftung und die Sozialstiftung zu den rechtsfähigen Stiftungen des privaten Rechts. Sie werden im Beteiligungsbericht nicht näher erläutert.

Unmittelbare Beteiligungen

Unter Beachtung der genannten Rechte und Einschränkungen ist die Stadt Bietigheim-Bissingen an Unternehmen und Organisationseinheiten mit unterschiedlichen Rechtsformen beteiligt. So ist sie die 100-%ige Mutter der Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH, unter deren Dach die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH und die Bietigheimer Wohnbau GmbH zusammengefasst sind. Seit 01.07.1998 ist die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH zudem zu 94 % Eigentümerin der Omnibus Spillmann GmbH. 5 % der Anteile hält die Stiftung zur Förderung von Sozialeinrichtungen in Bietigheim-Bissingen, während die Stadt Bietigheim-Bissingen selbst einen Anteil von 1 % besitzt.

Seit der Gründung der Westside City Immobilien GbR im Jahr 2015 ist die Stadt Bietigheim-Bissingen mit 50 % beteiligt. Die andere Hälfte gehört der OSWA Wohn- und Industriebau GmbH.

Außerdem hält die Stadt Bietigheim-Bissingen 45 % der Kronensaal-Betriebs-GmbH-Anteile. Weitere Gesellschafter sind die Kreissparkasse Ludwigsburg, die Volksbank Ludwigsburg sowie die Bietigheimer Revisions- und Treuhandgesellschaft GmbH Bietigheim-Bissingen.

Seit 2005 ist die Stadt Bietigheim-Bissingen gemeinsam mit dem Landkreis Ludwigsburg (50 %), dem Enzkreis (13 %) und dem Landkreis Karlsruhe (22 %) mit 15 % an der „RKH Gesundheit Regionale Kliniken Holding und Services GmbH“ beteiligt.

Zum 01. Januar 1994 hat die Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH ihre Arbeit aufgenommen. Sie umfasst das Klinikum Ludwigsburg sowie die Krankenhäuser Bietigheim-Vaihingen und Marbach. Gesellschafter sind die Kliniken Holding mit einem Anteil von 51 %, der Landkreis Ludwigsburg mit einem Anteil von 36,75 % und die Stadt Bietigheim-Bissingen mit einem Anteil von 12,25 %.

An der Kreisbau Enz-Neckar eG, der Volksbank Ludwigsburg eG sowie der Felsengartenkellerei Besigheim ist die Stadt Bietigheim-Bissingen in geringem Umfang beteiligt.

In § 105 Abs. 2 GemO sind für jedes Unternehmen, an dem die Stadt unmittelbar mit mindestens 25 % beteiligt ist, folgende Mindestinhalte vorgegeben:

1. der Gegenstand des Unternehmens
2. die Beteiligungsverhältnisse des Unternehmens
3. die Besetzung der Organe
4. die Beteiligungen des Unternehmens
5. der Stadt der Erfüllung des öffentlichen Zwecks des Unternehmens
6. für das jeweilige letzte Geschäftsjahr
 - die Grundzüge des Geschäftsverlaufs
 - die Lage des Unternehmens
 - die Kapitalzuführungen und Entnahmen durch die Gemeinde im Vergleich mit den Werten des vorangegangenen Geschäftsjahres
 - die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer getrennt nach Gruppen
 - die wichtigsten Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens
 - die gewährten Gesamtbezüge der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates oder der entsprechenden Organe des Unternehmens für jede Personengruppe

Bei unmittelbaren Beteiligungen mit weniger als 25 % beschränkt sich die Darstellung des Beteiligungsberichts auf:

1. den Gegenstand des Unternehmens
2. das Beteiligungsverhältnis
3. den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks.

Mittelbare Beteiligungen

Wie bereits bei den unmittelbaren Beteiligungen erwähnt, ist die Stadt über ihre Holding an der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH zu 100 % und der Bietigheimer Wohnbau GmbH zu 99,98 % beteiligt. Die restlichen 0,02 % hält der jeweilige Oberbürgermeister.

Seit Oktober 1997 ist die Stadt Bietigheim-Bissingen über die Bietigheimer Wohnbau GmbH an der Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH mit einem Stammkapitalanteil von 94,9 % beteiligt. Die Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH wiederum ist Eigentümerin der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH. Daneben ist die Bietigheimer Wohnbau GmbH seit 2006 mit 50 % an der BOARD27 GmbH & Co. OHG beteiligt.

Die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH halten 50 % an Anteile der Pattonville Energie- und Wasser GmbH mit Sitz in Remseck. Mit dem Zweckverband Eichwald wurde 2004 zusätzlich die EWE Energie und Wasser Eichwald GmbH mit Sitz in Sachsenheim gegründet. Der Stammkapitalanteil beträgt auch hier 50 %. Zum 1. Januar 2007 wurde die Ver- und Entsorgungsgesellschaft mbH Sersheim (VES) gegründet, an der die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH mit 49 % beteiligt ist. Darüber hinaus beträgt die Beteiligungsquote an der Schütt Verwaltungs GmbH Bietigheim-Bissingen GmbH und der Schütt Tiefbau GmbH & Co. KG, die seit Dezember 2010 im Handelsregister eingetragen sind, jeweils 49 %. Ebenfalls 49 % Stammkapitalanteil halten die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH an der im Dezember 2013 gegründeten Stadtwerke Oberriexingen GmbH (SWOri). Die letzte eingegangene Beteiligung ist die im November 2015 gegründete Biogutvergärung Bietigheim GmbH, wobei die Beteiligungsquote bei 33,3 % liegt. Zur Ergänzung des Leistungsspektrums ist die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH mit 24,9 % an der Biogasaufbereitung Oberriexingen GmbH sowie mit 25 % an der KIK-S GmbH (Kommunale IT-Kooperation Stadtwerke) beteiligt.

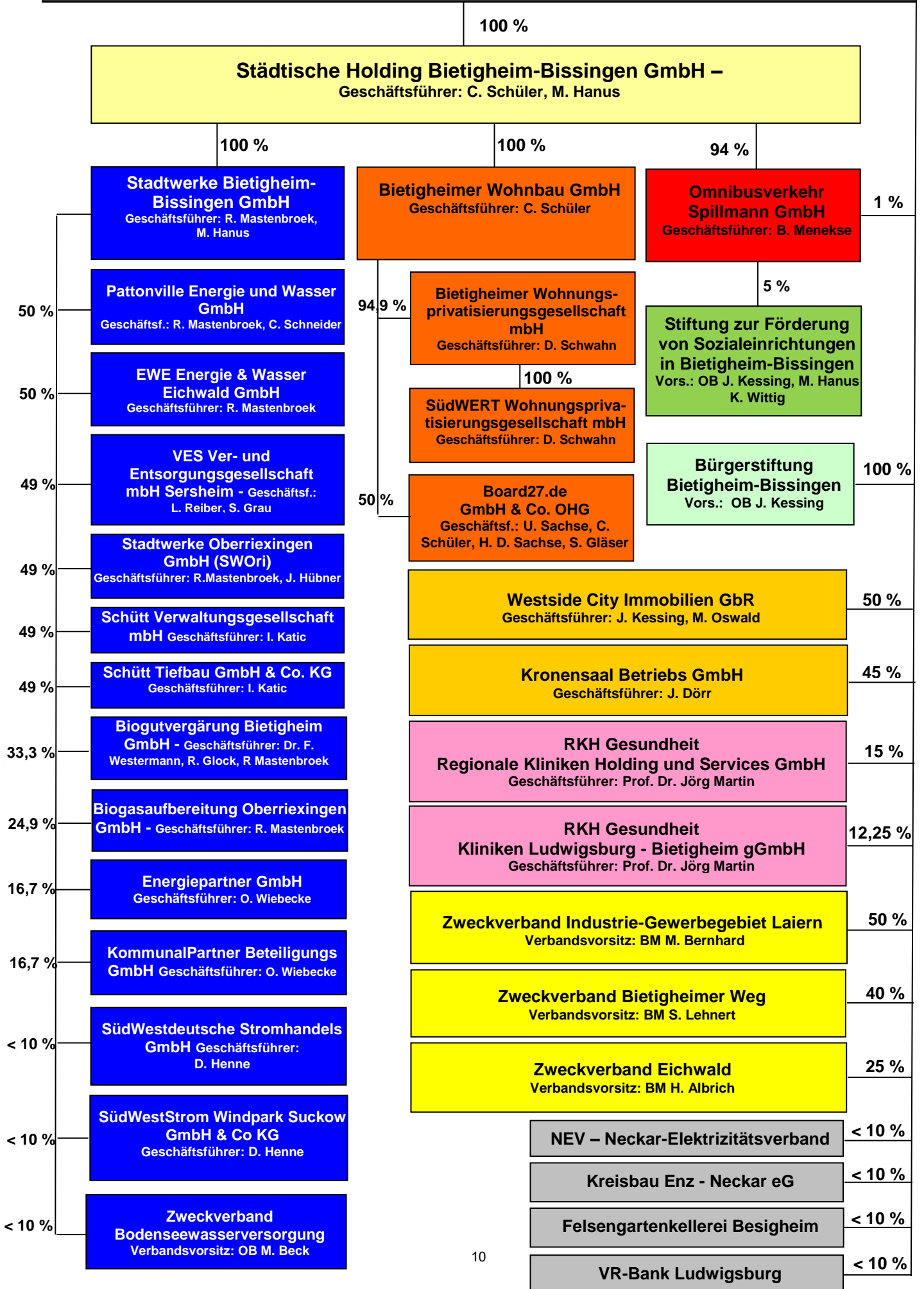
Außerdem hält die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH einen Anteil von je 16,7 % an der Energiepartner Süd GmbH sowie an der KommunalPartner Beteiligungs GmbH. An der SüdWestStrom Windpark Suckow GmbH & Co. KG, der SüdWestdeutschen Stromhandels GmbH sowie dem Zweckverband Bodenseewasserversorgung ist die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH in geringerem Umfang beteiligt.

Zweckverbände, Eigenbetriebe oder Beteiligungen an Interessengemeinschaften sind keine Unternehmen des privaten Rechts und bedürfen daher keiner Darstellung im Bericht.

Gegenüber dem Jahr 2020 haben sich folgende Änderungen im Beteiligungsportfolio der Stadt Bietigheim-Bissingen ergeben:

- R. Mastenbroek hat die Geschäftsführung bei der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH sowie der Energie und Wasser Eichwald GmbH, der Stadtwerke Oberriexingen GmbH, der Biogasaufbereitung Oberriexingen GmbH und der Biogutvergärung Bietigheim GmbH von R. Kübler übernommen.
- EBM Hanus hat die Geschäftsführung bei der Städtischen Holding Bietigheim-Bissingen GmbH sowie der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH von BM Kölz übernommen.
- Bei der Kronensaal Betriebs GmbH hat J. Dörr die Geschäftsführertätigkeit bei der Kronensaal Betriebs GmbH von J. Klinger übernommen.
- S. Grau und L. Reiber haben ihre Geschäftsführertätigkeit bei der Ver- und Entsorgung Sersheim GmbH aufgenommen.
- Bei der Regionalen Kliniken Holding RKH GmbH und Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH wurde die Firmierung auf RKH Gesundheit Regionale Kliniken Holding GmbH und RKH Gesundheit Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH geändert.
- Die Verschmelzung der Volksbank Ludwigsburg eG mit den VR-Bank Asperg-Markgröningen eG und der VR-Bank Neckar-Enz eG zur VR-Bank Ludwigsburg eG wurde vollzogen.
- Der Vorstandsvorsitz der Felsengartenkellerei ging von G. Reustle auf J. Kölz über.
- Beim Zweckverband Bodenseewasserversorgung hat OB M. Beck den Vorstandsvorsitz von OB J. Zieger übernommen.
- Zum Jahresende 2021 hat D. Schwahn seine Geschäftsführertätigkeit bei der Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft und der SüdWERT Wohnungsprivatisierung mbH beendet.

Beteiligungen / Stiftungen Stadt Bietigheim-Bissingen



Zusammenstellung ausgewählter Daten der wichtigsten Unternehmen, Beteiligungen und Einrichtungen zum 31.12.2021

Beträge in Euro

Gesellschaft/ Unternehmen	Bilanzsumme	Sachanlage- vermögen	Finanzanlagen	Umlaufvermögen	Ver- bindlichkeiten	Stammkapitalanteil Betrag	v.H.	Erträge	Jahres- ergebnis	Durchschn. Zahl d. Beschäftigten
Städt. Holding	226.325.614,03 €	2.399.294,52 €	210.055.177,44 €	13.871.140,57 €	67.517.478,96 €	32.000.000,00 €	100	11.562.953,28 €	4.340.783,70 €	4
Westside City Immobilien GbR	25.569.484,01 €	19.883.583,23 €	0,00 €	5.685.900,78 €	438.176,26 €	0,00 €	50	2.702.143,69 €	455.075,82 €	2
Kronensaal- Betriebs-GmbH	347.498,19 €	41.421,00 €	0,00 €	306.075,19 €	134.782,94 €	25.564,59 €	45	140.105,19 €	-202.113,49 €	3
Stadtwerke Bietigheim- Bissingen GmbH	166.986.481,38 €	110.213.057,21 €	10.238.532,27 €	44.259.546,74 €	70.083.085,62 €	14.100.000,00 €	100	115.529.196,31 €	0,00 €	245
Bietigheimer Wohnbau GmbH	246.148.908,67 €	97.624.125,73 €	17.838.317,02 €	129.807.940,44 €	105.632.503,68 €	35.000.000,00 €	100	78.656.409,50 €	3.096.000,00 €	152
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungs- gesellschaft mbH	18.287.002,44 €	0,00 €	3.773.550,26 €	14.513.340,18 €	3.402.845,82 €	540.000,00 €	94,9	3.640.443,47 €	0,00 €	0
SüdWERT - Wohnungs- privatisierungs GmbH	108.593.767,55 €	20.794,33 €	758.679,03 €	107.793.985,12 €	102.106.360,52 €	520.000,00 €	100	30.232.206,78 €	0,00 €	8
Omnibusverkehr Spillmann	8.923.053,62 €	6.463.373,00 €	1.500,00 €	2.392.122,28 €	6.634.475,37 €	500.000,00 €	1	7.255.587,75 €	0,00 €	97
Summe	801.181.809,89 €	236.645.649,02 €	242.665.756,02 €	318.630.051,30 €	355.949.709,17 €	82.685.564,59 €	590,90	249.719.045,97 €	7.689.746,03 €	511

Anmerkung: Die Beteiligung an der Bietigheimer Wohnbau GmbH, der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH und der Omnibusverkehr Spillmann GmbH erfolgt über die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH.

Zusammenstellung ausgewählter Daten der wichtigsten Unternehmen, Beteiligungen und Einrichtungen zum 31.12.2021

Beträge in Euro Gesellschaft/ Unternehmen	Vermögenslage		Finanzlage			Ertragslage	
	Anlagenintensität in %	Umlaufintensität in %	Eigenkapitalquote in %	Fremdkapitalquote in %	Anlagendeckung I in %	Umsatzrentabilität in %	Eigenkapitalrentabilität in %
Städt. Holding	93,87	6,13	69,03	29,83	73,54	1.355,77	2,78
Westside City Immobilien GbR	77,76	22,24	98,29	1,70	126,39	17,45	1,81
Kronensaal- Betriebs-GmbH	11,92	88,08	31,51	68,49	264,33	-144,26	-184,59
Stadtwerke Bietigheim- Bissingen GmbH	73,43	26,50	54,33	41,97	73,99	0,00	0,00
Bietigheimer Wohnbau GmbH	47,21	52,74	44,38	42,91	94,01	4,86	3,04
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungs- gesellschaft mbH	20,64	79,36	81,19	18,61	393,48	0,00	0,00
SüdWERT - Wohnungs- privatisierungs GmbH	0,73	99,26	4,45	94,03	609,80	0,00	0,00
Omnibusverkehr Spillmann GmbH	73,03	26,81	19,22	74,35	26,33	0,00	0,00

Anlagenintensität: Prozentualer Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen. Eine hohe Anlagenintensität ist ein Indiz für einen kostenintensiven (Fixkosten) Betrieb des Unternehmens.

Umlaufintensität: Prozentualer Anteil des Umlaufvermögens am Gesamtvermögen

Eigenkapitalquote: Prozentualer Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital. Eine hohe EK-Quote gilt als Indikator für die Bonität eines Unternehmens.

Fremdkapitalquote: Prozentualer Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital.

Anlagendeckung I: Prozentualer Anteil des Eigenkapitals am Anlagevermögen. Die Anlagendeckung dient der Beurteilung der langfristigen Liquidität (langfristig gebundene Vermögenswerte sollen durch langfristiges Kapital finanziert werden).

Umsatzrentabilität: Prozentualer Anteil des Jahresüberschusses an den Umsatzerlösen. Die Umsatzrentabilität misst den Betriebserfolg an der Umsatztätigkeit.

Eigenkapitalrentabilität: Prozentualer Anteil des Jahresüberschusses am Eigenkapital. EK-Rentabilität gibt an, in welcher Höhe sich das eingesetzte Eigenkapital im Geschäftsjahr verzinst hat.

1. Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH

Marktplatz 9, 74321 Bietigheim-Bissingen

1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

1.1.1 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme, der Bau und Verkauf von Wohnungen und Eigenheimen, die Sanierung von älteren Wohnanlagen mit anschließender Privatisierung, der Vermietungstätigkeit, Maßnahmen der Baulandumlegung und Erschließung, Projekte der Stadtsanierung sowie die Verwaltung von Wohnungseigentum. Die Durchführung erfolgt über die jeweiligen Tochtergesellschaften.

1.1.2 Geschäftsführung

Carsten Schüler
Joachim Kölz (bis 1/2021)
Michael Hanus (ab 12/2021)

1.1.3 Aufsichtsrat

Jürgen Kessing
Vorsitzender

Thomas Reusch-Frey, *stv. Vorsitzender*
Thomas Wiesbauer
Hermann Eppler
Marcus List
Manuela Buchholz
Simone Schmidt
Dr. Wassilios Amanatidis
Eberhard Blatter
Ines Brodbeck
Dr. Georg Mehrle

1.2. Bilanz zum 31.12.2021
Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH

Aktiva

A. <u>Anlagevermögen</u>	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		1,50
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	2.399.291,02	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>3,50</u>	2.399.294,52
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	201.078.973,73	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<u>8.976.203,71</u>	210.055.177,44
B. <u>Umlaufvermögen</u>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.496.577,70	
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,00</u>	10.496.577,70
II. Guthaben bei Kreditinstituten		
		3.374.562,87
Bilanzsumme		<u><u>226.325.614,03</u></u>

1.2. Bilanz zum 31.12.2021
Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH

Passiva

A. <u>Eigenkapital</u>	Euro	Euro
I. Gezeichnetes Kapital	32.000.000,00	
II. Kapitalrücklage	49.980.707,11	
III. Gewinnrücklage	22.158.789,28	
IV. Bilanzgewinn	<u>52.104.190,32</u>	
Eigenkapital gesamt		156.243.686,71
B. <u>Rückstellungen</u>		
1. Steuerrückstellungen	2.473.706,93	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>64.000,00</u>	2.537.706,93
C. <u>Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.152.619,47	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	207,98	
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	56.532.788,62	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	750.174,83	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.081.688,06</u>	67.517.478,96
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		26.741,43
Bilanzsumme		<u><u>226.325.614,03</u></u>

1.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021
Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		320.172,23
2. Sonstige betriebliche Erträge		4.292.203,08
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-9.975,87	
b) Soziale Abgaben u. Aufw. f. Altersversorgung u. Unterstützung	<u>-1.927,35</u>	-11.903,22
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-65.651,16
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-127.671,24
6. Erträge aufgrund von Gewinnabführungsverträgen	6.570.996,62	
7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	333.786,18	
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	45.795,17	
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1.363.482,36	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-2.051.779,11</u>	3.535.316,50
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-3.237.112,95</u>
13. Ergebnis nach Steuern		4.705.353,24
14. Sonstige Steuern		-364.569,54
15. Jahresüberschuss		4.340.783,70
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		47.763.406,62
Bilanzgewinn		<u>52.104.190,32</u>

1.4 Lagebericht

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH vermietet das Schloss in Bietigheim-Bissingen und hält Beteiligungen an einem Wohnungsunternehmen, einem Unternehmen der Energieversorgung sowie einem Unternehmen mit Mobilitätsdienstleistungen.

Die Stadt Bietigheim-Bissingen GmbH hält wie im Vorjahr 100 Prozent der Geschäftsanteile der Gesellschaft.

Forschung und Entwicklung

Wegen ihrer Geschäftstätigkeit betreibt die Gesellschaft keine eigene Forschung und Entwicklung.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %, Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich n 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020, wirkte sich die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirken sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus. Dagegen stiegen die Nettokaltmieten

nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es im Zuge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um ,025 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten in 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Energiewirtschaft und Wasserversorgung

		2021	2020	Veränderung
Umsatzerlöse	Mio. EUR	112,3	115,1	- 2 %
Bilanzsumme	Mio. EUR	167,0	157,6	+ 6 %
Gewinnabführung	Mio. EUR	1,9	2,2	- 14 %

Im Jahr 2021 sank der Umsatz um 2,5 Prozent auf 112,3 Mio. € (Vorjahr 115,1 Mio. €). Der erwirtschaftete Gewinn in Höhe von 1,93 Mio. € (2,16 Mio. € im Vorjahr) wurde vertragsgemäß an die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH abgeführt. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen konnten die Stadtwerke das im Wirtschaftsplan vorgesehene Ergebnis übertreffen und das Vorjahresergebnis fast erreichen. In der Sparte Bäder/Eishallen wurden aufgrund Kurzarbeit, Unterstützungsleistungen und einem deutlich niedrigeren Energieverbrauch die geplanten Verluste um rund 1 Mio. € reduziert, während das geplante Ergebnis im Bereich Handel aufgrund der Volatilität der Energiemärkte und einer Erhöhung der Rückstellungen um etwa diesen Betrag verfehlt wurde. Da die Ergebnisse im Strom und Gasnetzbereich gleichzeitig besser als geplant waren, ergab sich insgesamt eine Verbesserung zum Plan von rund 900 T€.

Die Vermögenslage entwickelte sich positiv. Die Bilanzsumme stieg von 157,6 Mio. € auf 167 Mio. €. Dies zeigt sich sowohl in dem erhöhten Wert der Sachanlagen als auch im Aufbau von Forderungen sowie andererseits Verbindlichkeiten – hier sind die stark angestiegenen Energiepreise zum Jahresende bereits sichtbar. Das Anlagevermögen legte von 117,4 Mio. € auf 122,6 Mio. € zu und das Eigenkapital wuchs von 90,1 Mio. € auf 90,7 Mio. €, sodass die Eigenkapitalquote aufgrund der erhöhten Bilanzsumme von 57,2 Prozent auf 54,3 Prozent sank. Das Anlagevermögen ist zu 73,4 Prozent (Vorjahr 76,7 Prozent) durch Eigenkapital finanziert.

Die Finanzlage des Unternehmens ist gut. Die Verbindlichkeiten stiegen von 62,2 Mio.€ im Vorjahr auf 70,1 Mio. € zum Ende des Jahres 2021. Die Liquiditätslage ist geprägt durch die üblichen saisonalen Unterschiede und nun auch durch die erhöhten Energiepreise, die unter anderem auch eine stärkere Vorfinanzierung zu den regelmäßigen Abschlagszahlungen bedingen. Zur Finanzierung der Investitionen in neue Projekte wurde im Juli ein Darlehen über 5 Mio. € aufgenommen und ein zweites Darlehen über 3 Mio. € wurde nach Jahresende ab Januar 2022 in Anspruch genommen. Gleichzeitig wurden in 2021 rund 2,2 Mio. € für die Tilgung von Darlehen aufgewendet.

Wohnungswirtschaft

Bietigheimer Wohnbau GmbH

Der Geschäftsverlauf und das Geschäftsergebnis der Bietigheimer Wohnbau GmbH sind zufriedenstellend. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.) ab. Der Jahresüberschuss wird in voller Höhe den Rücklagen zugeführt. Die Aufwendungen aus dem Gewinnabführungsvertrag betragen EUR 4,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,9 Mio.).

Das Immobilienportfolio umfasst Wohneinheiten (Eigentumswohnungen, Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser) und Gewerbeeinheiten. Durch die breite Streuung hinsichtlich der Wohnformen und Preiskategorien konnte die Bietigheimer Wohnbau GmbH ihre Position im Markt weiter stabilisieren. Für das vergangene Jahr stand neben dem Verkauf neugebauter Immobilien auch die Erweiterung des Anlagevermögens im Fokus unserer Aktivitäten, so dass vorhandene personale Kapazitäten z.T. in den Bauprojekten des Anlagevermögens gebunden wurden.

Im Vergangenen Geschäftsjahr wurden für 176 (Vorjahr: 115) Einheiten des Anlage- und Umlaufvermögens Kaufverträge beurkundet.

Der Schwerpunkt der Verkaufstätigkeiten entfiel auf das Bauträgergeschäft. 161 Einheiten (Vorjahr: 106) wurden in diesem Segment verkauft. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2021 insgesamt 216 Wohn- und Gewerbeeinheiten (31. Dezember 2020: 172). An die Käufer konnten 79 Einheiten (Vorjahr: 159) übergeben werden. Zum 31. Dezember 2021 waren von den im Bau befindlichen Einheiten 174 Einheiten verkauft (31. Dezember 2020: 110). Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 89,2 Mio. um EUR 50,2 Mio. auf EUR 39,0 Mio. verringert.

Zum 31. Dezember 2021 waren Vorratsgrundstücke mit einer Fläche von 129.284 m² (31. Dezember 2020: 134.795 m²) im Bestand.

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH ist als Verwalter gemäß dem WEG tätig. Die Zuständigkeit umfasst zum 31. Dezember 2020 insgesamt 779 Eigentümergemeinschaften mit 21.188 Einheiten (31. Dezember 2020: 797 Eigentümergemeinschaften, 21.654 Einheiten). Hier hat sich die Bietigheimer Wohnbau im Zuge einer Portfoliobereinigung bei "unrentablen" WEG (zu weit entfernte und/oder zu kleine WEG) nicht mehr zur Verwaltung gestellt.

Im Bereich Hausverwaltung für Dritte werden zum Bilanzstichtag (31. Dezember 2021) 703 Wohn- und Gewerbeeinheiten und im Bereich Facility Management zwei Einkaufsmärkte betreut.

Die Immobilienfremdverwaltung ist konjunkturresistent. Des Weiteren werden Verträge mit einer mehrjährigen Laufzeit vereinbart. Daher werden in diesem Bereich kontinuierliche Umsatzerlöse erwirtschaftet. Trotz der Aufwendungen auf Grund der hohen Personalintensität verbleibt ein positiver Beitrag zum Unternehmenserfolg.

Im Bereich Umlegung und Erschließung war die Gesellschaft in verschiedenen Gemeinden des Landkreises Ludwigsburg und darüber hinaus tätig. Laufende Maßnahmen waren in Sersheim, Sachsenheim, Oberriexingen, Ingersheim, Erligheim und Herrenberg mit einer Bruttogesamtfläche von rund 22 ha.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 7,4 Mio. um EUR 0,8 Mio. auf EUR 6,6 Mio. Die Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung belaufen sich weiterhin, wie im Vorjahr, auf EUR 6,1 Mio.

Der Bereich Dienstleistungen im Vertrieb für Dritte hat sich im vergangenen Geschäftsjahr negativ entwickelt. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 2,1 Mio. um EUR 0,3 Mio. auf EUR 1,8 Mio. und entsprechen unseren Planungen.

Insgesamt war die Geschäftsentwicklung weiterhin günstig und trägt somit zur Diversifikation bei.

SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Im Geschäftsjahr 2021 konnten 3 Wohnanlagen in einem Umfang von 173 Wohneinheiten erworben werden und es erfolgte der wirtschaftliche Übergang einer Teil-Wohnanlage mit 205 Wohneinheiten. Weiterhin konnten 167 Kaufverträge (im Vorjahr 239) wirksam verbucht werden. Außerdem wurden 22 Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2022 erfolgen wird.

Der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung beträgt EUR 3,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,2 Mio.).

Die Geschäftsführung ist mit dem Geschäftsverlauf zufrieden.

Linien-, Miet- und Reiseverkehr

Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Die Pandemie hat auch im Jahr 2021 alle Lebensbereiche massiv getroffen. Insbesondere den öffentlichen Personennahverkehr und die Touristik. Der zweite harte Lockdown erfolgte bereits am 16. Dezember 2020 und dauerte rund ein halbes Jahr unter bestimmten Öffnungsstufen bis Mitte Mai 2021. Die Fahrgastzahlen im ÖPNV lagen weit unter dem Vorkrisenniveau, welche die Verkehrswende und die deutschen Emissionsminderungsziele insgesamt deutlich erschwert haben. Die Bustouristiksaison konnte nach einer Verordnung des Landes Baden-Württemberg erst nach dem 28. Juli 2021 unter Auflagen starten und endete nach kurzer Zeit wieder nach dem bundesweiten Anstieg der Inzidenzzahlen Mitte Oktober 2021. Dadurch fielen die wirtschaftlich wichtigen Saisonmonate April bis Juni und Reisen zu Weihnachtsmärkten und Silvester- und Skireisen zum Jahresende vollständig aus.

Der Jahresverlauf insgesamt führte zu einem erschwerten Grad der Planungssicherheit, der höher ausfiel als noch im ersten Pandemiejahr 2020.

Neben Corona war das Jahr 2021 auch gekennzeichnet durch eine harte Tarifrunde. Unbeeinträchtigt von der schwierigen Situation, in der sich die Verkehrsunternehmen befanden, erfolgten zwölf Verhandlungsrunden. 17 Streiktage und drei Kundgebungen brauchte es für den Abschluss: Nach fast neun Monaten hatten sich der Verband WBO und die Gewerkschaft Verdi am 23. November 2021 auf die Neugestaltung des Manteltarifvertrages geeinigt und dabei den Lohnstarif gleich mit abgehandelt. Dieser Abschluss führt zukünftig zu massiven Kostensteigerungen in 2022 und für die Folgejahre, welche die Verkehrsunternehmen nicht allein auffangen werden können.

Hier ist die öffentliche Hand nun gefordert nicht nur die Ausgleichsmittel für die Mantelrahmenbedingungen den Verkehrsunternehmen zu Verfügung zu stellen, sondern dadurch ebenso die Grundlage für die angestrebte Verkehrswende zu legen künftig gutes Personal für diesen Beruf attraktiv zu halten und dem Fahrermangel entgegenzuwirken.

Die Verdopplung der Nachfrage im öffentlichen Nahverkehr bis zum Jahr 2030 (Bezugsjahr 2010) ist einer der zentralen Bausteine der Landesregierung Baden-Württemberg zur erfolgreichen Umsetzung der Verkehrswende im Sinne der Klimaschutzziele. Mit den verschärften CO2-Reduktionszielen seitens der EU hat die Thematik nochmal an Brisanz hinzugewonnen und der Handlungsdruck zugenommen.

Eine Bezugsberechtigung aus Mitteln des Rettungsschirms 2021 bestand für die Bustouristik aufgrund der Beteiligungsverhältnisse der Omnibusverkehr Spillmann GmbH weiterhin nicht.

Im ÖPNV hingegen wurden zwar die finanziellen Verluste durch den Rettungsschirm des Bundes und des Landes ausgeglichen, allerdings nicht wie gehofft zu 100 %. Kein Ausgleich erfolgte für die durch die Corona Pandemie verursachten Mehraufwendungen.

Weiterhin wurden im Gesamtverbund besonders schwer die ÖPNV Busunternehmen mit Neuverträgen getroffen. Wie im Jahr zuvor wurden keine Ausgleichsmittel für die höheren Betriebsleistungen der Neuverträge 2020 berücksichtigt. Die Mehrkosten für die bei Spillmann seit 01.01.2020 erhöhten Betriebsleistungen von rund 30 % wurden in der Mindereinnahmenberechnung nicht berücksichtigt und hat insgesamt betrachtet zum größten Verlustanteil auch im Jahr 2021 geführt.

Ein ÖPNV Rettungsschirm für das Jahr 2022 steht bei Redaktionsschluss noch aus. Wenn der Rettungsschirm 2022 keine wesentlichen Verbesserungen und Korrekturen beinhalten wird gehen wir nach aktuellem Stand von einem ähnlichen Ergebnis für das Jahr 2022 aus.

Ertragslage

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr 2021 zufriedenstellend.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist durch die von den Tochterunternehmen abgeführten Ergebnisse und erhobenen Konzernumlagen, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen aus Verlustübernahme ausgewiesen werden, geprägt. Diese haben sich wie folgt entwickelt:

	2017 Mio. EUR	2018 Mio. EUR	2019 Mio. EUR	2020 Mio. EUR	2021 Mio. EUR
Sonstige betriebliche Erträge	4,7	2,9	2,1	3,6	4,3
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	6,5	7,0	7,5	8,0	6,6
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	0,2	0,3	0,2	1,7	1,4

Das positive Finanz- und Beteiligungsergebnis reduzierte sich von EUR 4,7 Mio. um EUR 1,2 Mio. auf EUR 3,5 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert TEUR 127 (Vorjahr: TEUR 141). Das Ergebnis nach Steuern hat sich von EUR 6,6 Mio. um EUR 2,2 Mio. auf EUR 4,3 Mio. reduziert.

Der Jahresüberschuss liegt mit EUR 4,3 Mio. um EUR 2,2 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 6,6 Mio. Bezogen auf die Summe des Stammkapitals und der Kapitalrücklage zum 31. Dezember 2021 von EUR 82,0 Mio. (Vorjahresstichtag: EUR 81,9 Mio.) beträgt die Verzinsung 5,3 (Vorjahr: 8,1) Prozent. Wie im Vorjahr schlägt die Geschäftsführung der Gesellschaft vor, den Gewinn zu thesaurieren, damit dieser der Gesellschaft für zukünftige Investitionen zur Verfügung steht.

Finanzlage

Die Gesellschaft finanziert sich zum 31. Dezember 2021 zu 69 Prozent intern und zu 31 Prozent extern (Vorjahresstichtag: 68 Prozent intern und 32 Prozent extern).

Die Investitionen betragen im Geschäftsjahr EUR 4,9 Mio. (Vorjahr EUR 6,2 Mio.) und entfallen wie im Vorjahr auf Anteile an verbundenen Unternehmen.

Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2021

	2021 (Mio. EUR)	2020 (Mio. EUR)
Periodenergebnis	4.341	6.618
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	66	66
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	925	- 2.586
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1.080	528
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-805	998
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.608	5.624
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.929	1.440
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 4.876	- 6.191
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 2.947	- 4.751
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	100	100
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	- 1.640	- 1.644
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 1.541	- 1.544
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.120	- 671
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.255	2.926
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.374	2.255

Die Gesellschaft war wie im Vorjahr jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

Zum 31. Dezember 2021 bestanden zugesagte, aber nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von EUR 3,0 Mio.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2021 hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag von EUR 223,2 Mio. um EUR 3,1 Mio. auf EUR 226,3 Mio. erhöht.

Das Anlagevermögen hat zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag von EUR 209,6 Mio. um EUR 2,9 Mio. auf EUR 212,5 Mio. zugenommen. Das Umlaufvermögen hat sich von EUR 13,7 Mio. um EUR 0,2 Mio. auf EUR 13,9 Mio. erhöht.

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich das Eigenkapital von EUR 151,8 Mio. um EUR 4,4 Mio. auf EUR 156,2 Mio. erhöht. In diesem Zeitraum haben sich die Rückstellungen von EUR 1,5 Mio. um EUR 1,0 Mio. auf EUR 2,5 Mio. erhöht und die Verbindlichkeiten sind von EUR 70,0 Mio. um EUR 2,4 Mio. auf EUR 67,6 Mio. zurückgegangen.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2021 69 Prozent (31. Dezember 2020: 68 Prozent).

Das Betriebskapital (Working Capital) hat sich im Geschäftsjahr 2021 von EUR 4,9 Mio. um EUR 1,4 Mio. auf EUR 6,3 Mio. erhöht.

Der Deckungsgrad des Anlagevermögens durch Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 74 Prozent (31. Dezember 2020: 72 Prozent).

Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

		2018	2019	2020	2021
Eigenkapitalrentabilität	%	2,9	4,7	4,4	2,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,8	4,1	3,9	2,8
EBITDA	Mio. EUR	10,2	9,9	10,4	9,9
Mitarbeiter		2	2	2	2

Nachtragsbericht

Seit dem 24. Februar 2022 herrscht in Europa wieder Krieg. Russische Truppen sind auf das Gebiet der Ukraine vorgedrungen. Die europäischen und viele westliche Nationen reagieren derzeit mit finanzieller Unterstützung der Ukraine, mit Waffenlieferungen und sehr scharfen Sanktionen gegen Russland. Die Folgen aus diesem Konflikt sind derzeit noch nicht absehbar. Erste Auswirkungen zeigen sich aber insbesondere bei der Entwicklung der Preise, vor allem im Bereich der Energieversorgung und der Treibstoffe. Die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern tritt massiv zu Tage, was eine veränderte Beschaffungsstruktur und den massiven Ausbau Erneuerbarer Energien mit sich bringen wird. Die Auswirkungen für den Energiesektor, die Wohnungswirtschaft und auf die Mobilitätsstruktur im Omnibusverkehr sind noch nicht abzuschätzen und hängen maßgeblich vom weiteren Verlauf dieser Krise ab.

Prognosebericht

Seit Anfang 2020 besteht eine außergewöhnliche Unsicherheit, wie sich die Ausbreitung des Coronavirus (Covid-19) auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auswirkt. Auch sind die Auswirkungen des Konflikts in der Ukraine nicht abzusehen.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung und die Unvorhersehbarkeit aufgrund nicht vorhandener Erfahrungen macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen.

Änderungen in der Ausrichtung des Unternehmens sind nicht geplant.

Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Im ersten Halbjahr 2022 ist Corona weiterhin ein Thema, das die Gesellschaft beschäftigt. Als Unternehmen der kritischen Infrastruktur werden Schutzmaßnahmen für Mitarbeitende festgelegt, sodass der Betrieb zu jeder Zeit sichergestellt ist. Es gilt, die Auswirkungen der Pandemie genau zu beobachten und zu analysieren. Noch ist nicht absehbar, wie lange die Krise andauern wird und welche Folgen sie im Verlauf diesen und nächsten Jahres auf die Wirtschaft mit Blick auf die Lieferkettenthematik haben wird.

Auch sind die Auswirkungen des Konflikts in der Ukraine nicht abzusehen. Oberste Priorität haben in der aktuellen Situation die Gewährleistung der Versorgungssicherheit und der dynamische Ausbau der erneuerbaren Energien. Die Energiewirtschaft betrachtet die Möglichkeit eines Embargos von Erdgas mit großer Sorge. Es ist verständlich, dass angesichts des Ukraine-Konflikts drastische Forderungen aufgestellt werden. Ein Embargo für Erdgaslieferungen aus Russland hätte allerdings massive Auswirkungen auf die Verbraucher und auf die deutsche Wirtschaft. Der schnelle und massive Ausbau der Erneuerbaren Energien im Strom- und Wärmebereich ist vor diesem Hintergrund wichtiger denn je, um die Energieversorgung in Deutschland perspektivisch unabhängiger von Kohle-, Gas- und Ölimporten zu machen. Hierfür ist es entscheidend, dass bei der Genehmigung und Realisierung entsprechender Projekte Hemmnisse der Vergangenheit angehören und die Maßnahmen somit schnell und unbürokratisch umgesetzt werden können. Wenn die Energieversorgung in Deutschland resilienter und unabhängiger werden soll, muss der Ausbau der erneuerbaren Energien deutlich an Geschwindigkeit aufnehmen.

Bei den Unternehmen der Energie- und Wasserwirtschaft drohen erhebliche Engpässe bei der Beschaffung, vor allem von Metallen und Mineralien, Rohren, Kabeln, Kupfer, Kunststoff, Zählern, Elektronik uvm. Die Waren sind aktuell noch meist verfügbar, jedoch mit deutlichen Preissteigerungen und erheblichen Lieferzeitverzögerungen.

In 2022 werden die SWBB den Ausbau der erneuerbaren Energien und Elektromobilität weiter konsequent vorantreiben. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen aufgrund der Corona-Pandemie und des umkämpften Energiemarktes werden die SWBB diese Krise erfolgreich meistern und Antworten für die Herausforderungen und deren Umsetzung finden.

Bietigheimer Wohnbau GmbH

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland ist seit Anfang 2020 und auch im gesamten Jahr 2021 immer noch stark geprägt von der Covid-19-Pandemie. Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen bisher noch nicht absehbar sind.

Aufgrund nicht vorhandener Erfahrungen ist es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch nach wie vor mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen.

Wir haben zahlreiche Maßnahmen zum Schutz unserer Mieter/Eigentümer/Kunden und Mitarbeiter und damit zur Reduzierung möglicher negativer Auswirkungen auf unser Unternehmen umgesetzt.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Aufgrund des Konflikts in der Ukraine und den daraus resultierenden stark steigenden Energie- und Rohstoffpreisen sowie aus sich bereits jetzt bemerkbar machenden Lieferengpässen, wird die Kalkulation von Festpreisen im Bauträgergeschäft bereits jetzt sehr schwierig. Darüber hinaus wird es ebenfalls immer schwieriger Bauzeiten zu halten.

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

Auch die Zinsen für Hypothekendarlehen sind seit dem Tiefpunkt fast unbemerkt um mehr als 0,5% gestiegen, was die Immobilie für Kapitalanleger unattraktiver macht und für Eigentümer die Bedingungen zum Kauf erschwert.

Es ist aber nicht geplant, die Ausrichtung des Unternehmens hinsichtlich der Geschäftspolitik, den Absatzmärkten und den Produkten zu ändern. Lediglich neue Grundstücksankäufe werden selektiver geprüft und der Verkauf zu Festpreisen durch bereits im Vorfeld geschlossene Aufträge abgesichert. Darüber hinaus wird die geplante Bauzeit bei neuen Projekten um bis zu 6 Monate verlängert.

Auch die Nachfrage nach Mietwohnungen des Unternehmens lässt etwas nach. Es werden aber für die nächsten Geschäftsjahre noch keine Leerstände erwartet.

Aus den Bereichen Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltung für Dritte werden auch weiterhin, trotz Covid-19, gleichbleibend positive Beiträge zum Unternehmenserfolg erwartet.

Die Privatisierungstätigkeit ist überwiegend auf die SüdWERT-Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH (SüdWERT) ausgelagert/übertragen. Im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags ist die Bietigheimer Wohnbau GmbH von der SüdWERT mit dem Vertrieb, der Wohnungseigentumsverwaltung und Mietverwaltung beauftragt. Wir erwarten aus dieser Beteiligung auch weiterhin positive Ergebnisse.

Für das Anlagevermögen sind im Geschäftsjahr 2022 Investitionen für ca. 71 Wohneinheiten geplant. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 120,3 Mio, und ein Jahresergebnis in Höhe von EUR 3,9 Mio.

SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Die Gesellschaft plant für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Umsatz in Höhe von EUR 21,8 Mio. und einem Jahresüberschuss vor Steuern von EUR 2,5 Mio.

Für die im Unternehmen vorhandene Mehrjahresplanung wurde die momentane Konjunktur- und Marktlage entsprechend berücksichtigt. Durch die grundlegende Sanierung einer Wohnanlage mit 305 Einheiten verzögert sich der Vertrieb. Daher wird für das Geschäftsjahr 2022 ein deutlich geringerer Jahresüberschuss zu verzeichnen sein. Die Verkaufsplanung für das Jahr 2022 wurde anhand des noch vorhandenen Wohnungsportfolios und der neu erworbenen Wohnanlagen vorgenommen.

Das Verkaufsvolumen wird sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 deutlich verringern.

Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Die wirtschaftliche Lage in den Busbetrieben ist extrem angespannt. Seit Kriegsbeginn in der Ukraine haben sich die Dieselpreise in einem 2-Wochen-Zeitraum um allein 30 % erhöht und befinden sich weiterhin auf Rekordniveau. Angesichts des Krieges in der Ukraine muss damit gerechnet werden, dass die Preise sich auf diesem hohen Niveau etablieren.

Die Ausgleichsleistungen erfolgen in einer Fortschreibungsnachzahlung im Jahresversatz, d.h. die Auszahlung vom Aufgabenträger erfolgt nach Ermittlung und Veröffentlichung des Kostenindex des statistischen Bundesamtes im Juni des Folgejahres. Das Delta steigt dadurch unterjährig dynamisch an. Die Verkehrsunternehmen können diese Ausnahmesituation nicht über ein ganzes Jahr vorfinanzieren. Die Ausgleichsleistungen müssen daher in das laufende Geschäftsjahr vorgezogen werden in Form von Abschlagszahlungen.

Dabei sind die Kostenfortschreibungsklauseln beim Aufgabenträger ebenso neu anzupassen die in den zehn Jahre laufenden Vertrag auf linear steigende Dieselpreise fußen. Die extremen Steigerungen beim Dieselpreis jetzt sind darin nicht eingerechnet.

Der im November 2020 vom Ministerium für Verkehr Baden-Württemberg, vom Städte- und Landkreistag Baden-Württemberg und vom Verband Baden-Württembergischer Omnibusunternehmen (WBO) beschlossene Baden-Württemberg-Index ÖPNV Straße ist einzigartig in Deutschland. Der Index gewährleistet eine vollständige Kostenfortschreibung insbesondere in den kostenintensiven Kostengruppen Personal und Treibstoff. Im Frühjahr 2021 wurden zum ersten Mal für eine Kostenfortschreibung zum 1. Januar 2021 die Zahlen durch das Verkehrsministerium Baden-Württemberg veröffentlicht. Der Baden-Württemberg-Index wird jährlich erstellt und veröffentlicht. Ziel des Index ist es, eine einheitliche Kostenfortschreibung von Verkehrsleistungen im Land sicherzustellen. Dies fördert flächendeckend einen qualitativen ÖPNV und eine gesetzestreue Entlohnung des Fahrpersonals gemäß Tariftreuegesetz. Wir erwarten vom Aufgabenträger die Anwendung des vom Land Baden-Württemberg bundeslandspezifisch erstellten und empfohlenen Baden-Württemberg-Index ÖPNV Straße.

Zu den hohen Spritpreisen kommt die Pandemie hinzu: Nach wie vor fehlen Busunternehmen Fahrgäste. Wir erwarten vom Land den Schadensausgleich von 85 auf 100 Prozent aufzustocken und auch für 2022 zeitnah einen Rettungsschirm aufzuspannen.

Als Verkehrsunternehmen haben wir die gesamte Pandemiezeit hindurch nahezu das volle ÖPNV-Angebot gefahren, was ausdrücklich auch von den politischen Verantwortlichen gefordert wurde. Die ständig wechselnden Corona-Bedingungen konnten im Betrieb umgesetzt werden. Dabei ist es gelungen, Fahrer/innen, deren Arbeitsbedingungen deutlich schwieriger geworden sind, mit allen Mitteln zu halten. Eine Ausgleichsquote von 85 Prozent steht aber in einem deutlichen Missverhältnis zu dieser Leistungskontinuität, die es so in keiner Branche gegeben hat.

Das Busförderprogramm 2021 stand unter den am 2. August 2021 in Kraft getretenen Vorgaben der europäischen Clean Vehicles Directive CVD und des deutschen Umsetzungsgesetzes über die Beschaffung sauberer Straßenfahrzeuge. Fast 80 % der Fördermittel entfielen auf besonders klimaverträgliche Fahrzeuge (unter anderem E-Busse und Hybridfahrzeuge).

Die CVD bindet einerseits Aufgabenträger, andererseits Verkehrsunternehmen, in ihren Beschaffungen und Ausschreibungen eine Quote von sauberen und auch emissionsfreien Fahrzeugen einzuhalten. Das Bundesförderprogramm vom 8. September 2021 für Busse mit alternativen Antrieben sieht aktuell eine 80%ige Förderhöhe der Fahrzeug-Mehrkosten vor. Somit ist unklar, wer die fehlenden 20 % finanziert.

Die CVD Zeitachse ist in zwei Phasen unterteilt:

Bis 31. Dezember 2025: 45 Prozent (22,5 Prozent davon emissionsfrei, die andere Hälfte „sauber“). Ab 2026 bis 31. Dezember 2030: 65 Prozent (32,5 Prozent davon emissionsfrei, die andere Hälfte „sauber“).

Als „sauber“ gelten im Prinzip Plug-In Hybride, Erdgas (CNG) Fahrzeuge und mit GTL (synthetischer Kraftstoff des Shell-Konzerns) betankte Busse – andere Alternativen sind momentan nicht absehbar. „Emissionsfrei“ sind bislang Elektro- und Wasserstoff-Busse oder Wasserstoffverbrenner (die es bislang nicht gibt).

Ein Busunternehmen wird die immensen Kosten für die Beschaffung der Fahrzeuge und den Aufbau einer entsprechenden Infrastruktur nicht alleine stemmen können. Ob die bisherige Busförderung gegebenenfalls aufgestockt wird, um die CVD-Vorgaben umzusetzen oder ob es hierfür getrennte Förderrichtlinien geben wird, ist noch offen. Wichtig für die Unternehmen ist dabei die Planungssicherheit. Die Umstellung auf alternative Antriebstechnologien stellt in der unternehmerischen Praxis eine riesige Herausforderung dar, die den reinen Beschaffungsprozess für Fahrzeuge weit überschreitet. Der Aufbau der Ladeinfrastruktur, Neuerungen in der Werkstatt, veränderte Abläufe und Planung, Fortbildungen für das Personal und auch die unvermeidbaren Doppelstrukturen bringen hohe Belastungen mit sich.

Die seit 2020 geltenden neuen Vergabefinanzierungsrichtlinien sind auf diese Themen für nachhaltige Mobilität nicht ausgerichtet, da diese sich lediglich an Grenzkosten orientieren. Auch sind in diesen Richtlinien die Transformationskosten für die Digitalisierung und Fahrgastkonnectivität im ÖPNV nicht vorgesehen. Es ist daher zu erwarten, dass bereits in den ersten Jahren nach der neuen Vergabe, der Zeit nach Corona und der Zeit vor nachhaltiger Mobilität und digitaler Transformation die Finanzierungsrichtlinien nochmals grundlegend neu verhandelt und erstellt werden müssen.

Die Corona Krise hat Spillmann wie auch viele andere Unternehmen in der Branche, in beiden Geschäftsbereichen ÖPNV und Bustouristik mit besonderer Härte getroffen. Es ist davon auszugehen, dass die dadurch entstandenen wirtschaftlichen Schäden voraussichtlich zwei Jahre benötigen wird bis diese wieder abgetragen werden.

Im neuen Verkehrsvertrag zum 01.01.2020 wurde der Leistungsumfang um 30 % erhöht. Hohe Investitionen in die Erweiterung der Fahrzeugflotte und Erhöhung des Personalstandes wurden getätigt. Die hierzu erforderlichen Mehreinnahmen konnten aufgrund der Krise nicht generiert werden. Dieser doch wesentliche Faktor hat im Rettungsschirm des Bundes und der Länder keine Berücksichtigung gefunden. Die Mehrkosten gingen zu Lasten der Busunternehmen im gesamten Verkehrsverbund.

Die behördlichen Berufsverbote für die Bustouristik in den letzten beiden Jahren hatten zur Folge, dass dieser nahezu nicht stattfand und keine Einnahmen den Abschreibungen entgegenstanden. Für die Mittel des Rettungsschirms Bustouristik war Spillmann nicht bezugsberechtigt und hat daher keinen Ausgleich erhalten.

Seit dem 1. April 2020 ist die gesamte Touristikabteilung in Kurzarbeit Null. Am 1.5.2022 ist geplant die Touristikabteilung wieder zu öffnen. Es wird daher aktuell davon ausgegangen, dass die Bustouristik bis Jahresende in der Reiseveranstaltung noch sehr verhalten anlaufen wird. Die Konzentration wird insgesamt auf das Jahr 2023 gelegt. In der Busvermietung gehen wir in 2022 von einem etwas höheren Anstieg aus.

Die Zukunft für die Bustouristik sehen wir weiterhin positiv. Hierfür sprechen der demografische Wandel, aber auch das zunehmende nachhaltige Konsumverhalten und das neue Orientierungsbewusstsein bei der Wahl der Verkehrsmittel. Das umweltfreundlichste Verkehrsmittel der Reisebus hat gute Aussichten in dieser gesellschaftlichen Entwicklung zunehmend an Bedeutung zu gewinnen. Busreisen bieten ein gutes PreisLeistungsverhältnis organisiert alles aus einer Hand. Der Trend für die gewonnene Zeit während der Anreise wird nicht nur mehr ausschließlich von der jüngeren Generation zur Kommunikation online oder offline geschätzt.

Besonders in der Corona Pandemie wurde die volkswirtschaftliche Relevanz der Bustouristik deutlich, die jährlich mit Millionen Fahrgästen in regionale und bundesweite Zielorte anreist verbunden mit hohen Geldströmen in diese Destinationen. Ebenso relevant ist der soziale return of investment der Bustouristik, die dafür sorgt, dass Senioren soziale Kontakte knüpfen insbesondere mit Blick auf die vielen aktuell und zukünftig alleinstehenden Menschen. Die Bustouristik nimmt hier einen bislang in dieser Deutlichkeit noch nicht wahrgenommene wichtige soziale Funktionsrolle ein. Die Firma Spillmann wird weiterhin auf Sicht fahren und Maßnahmen umsetzen die Substanz zu erhalten, die Belegschaft weiterhin durch die Krise zu führen und sie in der digitalen Transformation und nachhaltiger Mobilität mitzunehmen.

Chancenbericht

Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Der zunehmende Wettbewerb in der Energiewirtschaft stellt die Branche vor immense Herausforderungen. Diesen begegnen die SWBB mit innovativen Dienstleistungen vor Ort. Wir sind überzeugt, dass die SWBB sich auch in Zukunft in der Rolle als regionaler Energieversorger behaupten und weiterwachsen wird.

Beim Thema E-Mobilität ist die SWBB erster Ansprechpartner für die Umsetzung von Ladekonzepten vor Ort. An dieses Erfolgskonzept knüpfen wir auch im laufenden Jahr durch den konsequenten Ausbau der Ladeinfrastruktur an.

Bietigheimer Wohnbau GmbH

Je nachdem, wie sich die wirtschaftliche Entwicklung und die Folgen der Covid-Pandemie und des Krieges in der Ukraine darstellt, sehen wir für die nächsten Geschäftsjahre weiterhin gute Chancen für den Verkauf von Immobilien. Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau bleibt die Immobilie als Kapitalanlage interessant. Bei eventuellen Zinssteigerungen und größeren wirtschaftlichen Verwerfungen durch Covid-19 kann das vorgenannte Szenario aber auch sehr schnell kippen.

Durch die Optimierung und Digitalisierung interner Arbeitsabläufe, insbesondere im Bereich der verwaltungsmäßigen Betreuung, sehen wir Chancen auf nachhaltige Rationalisierungserfolge.

Weiterhin erfolgt durch den geplanten Ausbau des Anlagevermögens eine weitere Stärkung der Umsatzerlöse aus diesem Bereich.

SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Der derzeitige Wohnungsbestand ermöglicht noch Mietsteigerungspotentiale, so dass weiterhin die Erträge aus der Hausbewirtschaftung die Zinsaufwendungen überschreiten.

Der derzeitige Wohnungsbestand liegt in wirtschaftlich starken und stabilen Regionen, daher können entsprechende Verkaufsumsätze an Mieter, Eigennutzer und private Investoren weiterhin erfolgen.

Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Im Frühsommer 2022 soll vom Bund das 9 Euro Ticket für zunächst drei Monate eingeführt werden, das als Anreiz dienen soll vom zunehmenden Individualverkehr mit seinen aktuell hohen Treibstoffkosten auf den ÖPNV umzusteigen. Dies könnte als Chance für den ÖPNV gewertet werden.

In der Bustouristik erwarten wir zum Sommer eine Aufhellung des Marktes. Entscheidend wird allerdings die Entwicklung des Infektionsgeschehens zum Jahresende sein. Die Prognosen für 2022 fallen zu diesem Zeitpunkt noch verhalten aus.

Risikobericht

Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Bisher ist nicht abzusehen, welche Folgen die Corona-Krise und die politische Lage in der Ukraine haben werden. Insgesamt werden mittelfristig vor allem der massive Ausbau Erneuerbaren Energien, eine diverse Beschaffungsstruktur und der Hochlauf der Wasserstoffwirtschaft bedeutsam für eine auf diversifizierten Energieströmen basierende Versorgungssicherheit sein, um unabhängig von fossilen Energieträgern zu werden.

Hierbei wird die Energiewirtschaft eine treibende Rolle einnehmen müssen. Dabei muss der Ausbau der Erneuerbaren Energien und der dazugehörige Aus- und Umbau der Netzinfrastruktur – auch bei Abwägungsprozessen – absolute Priorität haben. Wenn wir unsere Energieversorgung resilienter und unabhängiger machen wollen, dann muss der Ausbau der Erneuerbaren Energien Tempo und Maße zulegen, welches wir in Deutschland bis dato nicht kennen.

Bietigheimer Wohnbau GmbH

Aufgrund von Covid-19 ergeben sich naturgemäß Risikofaktoren, die aber bereits im Prognosebericht dargestellt wurden.

Das Bauträgergeschäft ist unser bedeutendster Umsatzträger. Risiken können hier durch schwankende Vermarktungssituationen aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung heraus und aus Zinsschwankungen am Kapitalmarkt sowie durch eine theoretische Überschreitung der geplanten Kosten und Termine entstehen. Die Gesellschaft versucht durch eine sorgfältige Auswahl der im Bauprogramm zu realisierenden Bauprojekte, die Risiken zu minimieren. Im Zuge von Covid-19 ist die Nachfrage nach Eigentum und die Veräußerung von Immobilien etwas schleppender als in den Vorjahren verlaufen. Darüber hinaus ist das Vermarktungsangebot aufgrund eines sehr guten Verkaufs zurzeit sehr begrenzt, wird aber im Laufe des Jahres 2022 wieder ansteigen.

Ein weiteres Risiko liegt in den im Zeitablauf sich ändernden Wohnbedürfnissen. Das Unternehmen passt permanent seinen Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen an. Der kontinuierliche Austausch eines Teils der Wohnungen im Anlagevermögen durch Verkauf und Übernahme von Neubauwohnungen aus dem Umlaufvermögen stellt dies si-

cher. Grundziel hierbei ist es, langfristig den Wohnungsbestand qualitativ zu steigern und quantitativ zu sichern. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung und Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Aufgrund des Konflikts in der Ukraine und den daraus resultierenden stark steigenden Energie- und Rohstoffpreisen sowie aus sich bereits jetzt bemerkbar machenden Lieferengpässen, wird die Kalkulation von Festpreisen im Bauträgergeschäft bereits jetzt sehr schwierig. Darüber hinaus wird es ebenfalls immer schwieriger Bauzeiten zu halten.

Durch die seit Oktober 2021 drastisch steigenden Energiepreise, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgen wir dabei konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die prozentuale Gesamtbelastung für Mieter mit geringem Einkommen wird jedoch trotz Energieeinsparung dauerhaft weiter steigen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu verschlechterten Finanzierungsbedingungen führen. Wir beobachten laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagieren bedarfsweise unter Zugrundelegung unseres Risikomanagementsystems.

Auch die Zinsen für Hypothekendarlehen sind seit dem Tiefpunkt fast unbemerkt um mehr als 0,5% gestiegen, was die Immobilie für Kapitalanleger unattraktiver macht und für Eigentümer die Bedingungen zum Kauf erschwert.

Die Gesellschaft verfügt über ein permanentes Risikomanagementsystem, das die regelmäßige Identifikation, Analyse und Bewertung der wesentlichen unternehmensspezifischen Risiken wie Absatzpreisreduzierungen und Baukostenerhöhungen sicherstellt. Im Rahmen der Risikosteuerung und Risikobewältigung ergreift die Unternehmensleitung die notwendigen Maßnahmen.

Insgesamt sind der Geschäftsführung keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden.

SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Das Unternehmen benötigt Fremdmittel zur Objektfinanzierung. Daher ist ein Risiko im Anstieg des Zinsniveaus möglich.

Im Juni 2021 wurde das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) im Bundesrat verabschiedet. Dadurch kann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen deutlich erschwert werden. Die weitere Umsetzung des Gesetzes ist nun Ländersache und wurde bisher nur in Hamburg und Berlin umgesetzt.

Sollten noch weitere Bundesländer die entsprechenden Rechtsverordnungen erlassen, so würde diese eine deutliche Einschränkung von möglichen Standorten für das bisherige klassische Geschäftsmodell mit sich bringen. Damit einhergehend ergibt sich ein Bedarf für das Überdenken von ergänzenden Geschäftsfeldern zum bisherigen Geschäftsmodell.

Der erreichte Stand des angewandten Risikomanagements lässt alle künftigen Risiken frühzeitig erkennen und bietet Reaktionsmöglichkeiten.

Alle Geschäftsfelder des Unternehmens werden auf eventuell entstehende Risiken jeweils auf Projektebene betrachtet. Die Einzelmeldungen der jeweiligen Projekte werden zusammengeführt, um mögliche Risiken für das Unternehmen einzuschätzen.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die zusammengefasste Risikobeurteilung informiert.

Derzeit sind keine bestands- und entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar.

Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Auch für das Jahr 2022 wird mit Einnahmerückgängen von rund 25 % gegenüber der Vorpandemiezeit gerechnet. Das hohe Infektionsgeschehen im 1.Quartal und das sich ändernde Mobilitätsverhalten wie Home-Office und Tendenzen in Richtung Individualverkehr haben dazu beigetragen.

Die Kostenseite wird durch den Ukraine Krieg verursachten Rekordpreisen für Treibstoffe und Energie schwer belastet. Die Inflation befindet sich auf sehr hohem Niveau.

Für die weitere Planungssicherheit wird es wichtig sein zu klären, wer das Defizit aus den Einnahmeverlusten im ÖPNV und die zunehmenden Kosten übernimmt und in welcher Höhe. Das Land wünscht weiterhin keine Abstriche vom üblichen Leistungsumfang. Die Verkehrsunternehmen gehen in Vorkasse ohne unterjährig einen Ausgleich bzw. vorgezogenen Ausgleich vom Land zu erhalten. Die ÖPNV Busunternehmen gehen damit vollumfänglich in Vorleistung und tragen das Risiko.

Allerdings ist bei Redaktionsschluss die Finanzierung zwischen Bund, Länder und Verkehrsunternehmen und die operative Abwicklung noch unklar. Wir erwarten auch hier, dass die Verkehrsunternehmen wieder zunächst in Vorkasse gehen und die ohnehin schwierige wirtschaftliche Situation dadurch noch weiter belastet wird. Ebenso werden höhere Verwaltungs- und Abwicklungskosten in den Verkehrsunternehmen mit der Einführung des 9 Euro Tickets erwartet. Offen ist auch, ob der Bund und die Länder die um rund 85 % vom Normalpreis abweichenden subventionierten Tickets den Verkehrsunternehmen zu 100 % ausgleichen oder für weitere Defizitkomponenten dort sorgen.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft umfasst auch die Risikosteuerung in Bezug auf Finanzinstrumente. Ziel des Risikomanagements in Bezug auf Finanzinstrumente ist es, diesbezügliche Risiken, soweit wirtschaftlich sinnvoll, zu beseitigen.

Dabei wird durch die fortlaufende Risikoidentifikation, -bewertung und -bewältigung, insbesondere hinsichtlich der Forderungen und Verbindlichkeiten, das Ziel verfolgt, Risiken bei den Finanzinstrumenten zu minimieren. Die Forderungen bestehen im Wesentlichen gegen verbundene Unternehmen. Daher können die Ausfallrisiken als gering eingeschätzt werden. Währungsrisiken bestehen nicht. Die Finanzanlagen bestehen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an diese Unternehmen. Risiken sind dabei nicht zu erkennen. Aufgrund der finanziellen Ausstattung des Unternehmens, einschließlich noch nicht ausgenutzter Kreditzusagen, wird das Liquiditätsrisiko als sehr gering eingeschätzt. Finanzderivate werden nicht eingesetzt.

Kapitalzuführungen/-entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen

Die Stammkapitaleinlage der Stadt Bietigheim-Bissingen blieb im Jahr 2021 unverändert. Sie beträgt 32.000.000 €.

Finanzbeziehung zur Stadt

Zwischen der Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH und der Stadt Bietigheim-Bissingen bestehen Finanzbeziehungen. Die Holding erhielt aufgrund des sehr positiven Jahresergebnisses von 4.340.783,70 € eine Kapitalzuführung in Höhe von 99.649,93 €.

Außerdem hat die Stadt Bietigheim-Bissingen der Städtischen Holding Bietigheim-Bissingen GmbH bei der Gründung ein Darlehen in Höhe des Kaufpreises für die Bietigheimer Wohnbau von 53.685.647,53 € gewährt. Dieses wird aufgrund des Ablaufs der Zinsvereinbarung zum 31.12.2018 in Absprache mit dem Finanzamt und des folgenden Gemeinderatsbeschlusses vom 18.12.2018 ab 2019 mit einem geringeren Zinssatz verzinst und bringt der Stadt jährlich 1.610.569,43 € Zinsen ein. Die vereinbarte Laufzeit beträgt wieder 10 Jahre. Für das zweite von der Stadt im Jahr 2011 an die Holding gewährte Darlehen für die Ausgliederung der Bäder/Eishalle in Höhe von 2.847.141,09 € sind jährlich Zinsen in Höhe von 99.649,93 € an die Stadt zu bezahlen. Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber dem Alleingesellschafter Stadt lagen zum 31.12.2021 unverändert bei 56.532.788,62 €.

Sonstige Angaben

- Neben den Geschäftsführern gibt es noch zwei Mitarbeiter.

Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat während des Geschäftsjahres 2021 durch schriftliche und mündliche Berichte sowie ausführliche Erläuterungen in zwei Aufsichtsratssitzungen über die Entwicklung der Gesellschaft informiert.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht wurden geprüft. Der Bestätigungsvermerk wurde ohne Einschränkungen erteilt. Der Aufsichtsrat hat den Bericht der Prüfungsgesellschaft zur Kenntnis genommen und schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den geprüften Jahresabschluss festzustellen und die Geschäftsführung zu entlasten.

2. Westside City Immobilien GbR
Stuttgarter Str. 75, 74321 Bietigheim-Bissingen

2.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

2.1.1 Gegenstand des Unternehmens

Der Erwerb, das Halten, das Management und die Entwicklung von Immobilien, die im Grundbuch des Bezirks 74321 Bietigheim, Blatt 7509, Abteilung 1, Grundstück Nr.4962, Stuttgarter Straße, eingetragen sind.

2.1.2 Geschäftsführung

Jürgen Kessing
Markus Oswald

2.1.3 Gesellschafter

Stadt Bietigheim-Bissingen (50 %)
Westside City Immobilien GmbH (50 %)

2.2. Bilanz zum 31.12.2021
Westside City Immobilien GbR

Aktiva

	Euro
A. Anlagevermögen	
I. Sachanlagen	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	19.759.100,23
2. Technische Anlagen und Maschinen	124.481,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,00
B. Umlaufvermögen	
I. Vorräte	
1. Geleistete Anzahlungen	1.711.854,55
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	196.597,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	45.462,99
2. Sonstige Vermögensgegenstände	7.192,92
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.699.954,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten	24.837,77
 Bilanzsumme	 <u>25.569.484,01</u>

2.2. Bilanz zum 31.12.2021
Westside City Immobilien GbR

Passiva

	Euro
A. Eigenkapital	
I. Gesellschafterkapital	
1. Variables Kapital	25.131.307,75
B. Rückstellungen	
1. Sonstige Rückstellungen	0,00
C. Verbindlichkeiten	
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.940,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	104.562,64
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.448,57
4. Sonstige Verbindlichkeiten	201.236,14
D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.988,39
Bilanzsumme	<u>25.569.484,01</u>

2.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021
Westside City Immobilien GbR

	Euro
1. Umsatzerlöse	2.608.050,15
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	91.117,54
3. Gesamtleistung	2.699.167,69
3. Sonstige betriebliche Erträge	
a) Unentgeltliche Wertabgaben und Erbringung sonstiger Leistungen und Zuwendungen von Gegenständen	2.976,00
b) Übrige sonstige betriebliche Erträge	0,00
5. Materialaufwand	
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	980.803,89
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	599.543,51
6. Abschreibungen	
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	585.905,57
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	
a) Raumkosten	0,00
b) Reparaturen und Instandhaltungen	485,77
c) Werbe- und Reisekosten	482,75
d) Verschiedene betriebliche Kosten	63.336,51
e) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	4.992,61
f) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	10.500,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
-davon an verbundene Unternehmen Euro 1.014,26	1.017,26
10. Ergebnis nach Steuern	455.075,82
11. Jahresüberschuss	455.075,82
12. Belastung auf Kapitalkonto	0,00
13. Gutschrift auf Kapitalkonten	455.075,82
10. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>

2.4 Lagebericht

Die Gesellschaft ist eine Personengesellschaft. Bei dieser besteht der Jahresabschluss nach § 242 Abs. 3 HGB nur aus der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz. Die Offenlegungspflicht nach § 325 HGB findet keine Anwendung auf GbRs.

Kapitalzuführungen/-entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen

Das variable Kapital wurde im Jahr 2021 um 225.767,19 € erhöht. Daher lag der Wert am Jahresende bei 12.565.653,88 €.

Finanzbeziehung zur Stadt

Zwischen der Westside City Immobilien GmbH und der Stadt Bietigheim-Bissingen gibt es nur wenige Finanzbeziehungen.

3. Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH
Marktplatz 10, 74321 Bietigheim-Bissingen

3.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

3.1.1 Gegenstand der Gesellschaft

Betrieb des Kronensaals im Kronenzentrum als gastronomische Stätte sowie für öffentliche Veranstaltungen, sowie die An- und Weitervermietung von gewerblichen Räumen.

Seit 01.01.1989 werden auch die Veranstaltungen des Kulturrings im Rahmen der Firma durchgeführt und abgewickelt.

3.1.2 Geschäftsführung

Jens Klinger (bis April 2021)
Jens Dörr (ab Mai 2021)

3.1.3 Gesellschafter sind

Stadt Bietigheim-Bissingen (45 %)
Bietigheimer Wirtschaftsberatungs-GmbH (35 %)
Kreissparkasse Ludwigsburg (10 %)
Volksbank Ludwigsburg (10 %)

3.2. Bilanz zum 31.12.2021
Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH

Aktiva

Euro

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

2,00

II. Sachanlagen

1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

41.421,00

Summe Anlagevermögen

41.423,00

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

1. fertige Erzeugnisse und Waren

0,00

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Sonstige Vermögensgegenstände

180.854,92

III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

125.220,27

Summe Umlaufvermögen

306.075,19

Bilanzsumme

347.498,19

3.2. Bilanz zum 31.12.2021
Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH

Passiva

	Euro	Euro
A. <u>Eigenkapital</u>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-12.782,30	
II. Gewinn-/Verlustvortrag	298.826,65	
III. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-202.113,49	109.495,45
 B. <u>Rückstellungen</u>		
1. Steuerrückstellungen	36.686,56	
2. Sonstige Rückstellungen	13.489,00	50.175,56
 C. <u>Verbindlichkeiten</u>		
sonstige Verbindlichkeiten		134.782,94
 D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
		53.044,24
 Bilanzsumme		 347.498,19

3.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021
Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		140.105,19
2. Sonstige betriebliche Erträge		0,00
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		-179.889,78
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-1.222,00
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.915,00	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-6.425,26</u>	
		-10.340,26
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-7.809,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-170.655,99
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		165,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.169,35
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		28.702,70
10. Ergebnis nach Steuern		-202.113,49
11. sonstige Steuern		<u>0,00</u>
12. Jahresergebnis		<u><u>-202.113,49</u></u>

3.4 Lagebericht

Im Jahr 2021 waren die Veranstaltungsräume Kronenzentrum, Kelter und Kleinkunstkeller wie folgt besucht:

Im Kronenzentrum konnten im Jahr 2021 bei 85 Veranstaltungen ca. 1.900 Besucher verzeichnet werden. Hierbei handelte es sich ausschließlich um Veranstaltungen des städtischen Kulturamtes, der Vereine und private Veranstaltungen.

In der Kelter fanden im Jahr 2021 bei drei Veranstaltungen mit ca. 260 Besuchern statt, wobei berücksichtigt werden muss, dass die privaten Belegungen durch Herrn Volz, den Pächter, nicht enthalten sind.

Im Kleinkunstkeller Jahr 2021 bei vier Veranstaltungen ca. 200 Gäste gezählt. In diesen Zahlen sind die privaten Belegungen durch das Cafe Galerie nicht enthalten.

Im Jahr 2021 wurden damit 92 Veranstaltungen abgewickelt.

Kapitalzuführungen/Entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen

Die Stammkapitaleinlage der Stadt Bietigheim-Bissingen blieb im Jahr 2021 unverändert. Sie beträgt 11.504,06 € und ist zu 50 % erbracht.

Finanzbeziehung zur Stadt

Für die Durchführung der vertraglich vereinbarten Dienst- und Serviceleistungen erhielt die Gesellschaft von der Stadt Bietigheim-Bissingen eine angemessene Vergütung.

Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag waren im Unternehmen drei Mitarbeiter beschäftigt.

4. Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH
Rötestraße 8, 74321 Bietigheim-Bissingen

4.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

4.1.1 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung der Einwohner und Betriebe der Stadt Bietigheim-Bissingen mit Elektrizität, Gas, Wasser und Fernwärme und die Abwasserentsorgung. Die Gesellschaft kann auch die Betriebsführung städtischer und der zur Firmengruppe der Stadt gehörenden Betriebe übernehmen und auch Kunden außerhalb ihres Netzgebietes bedienen.

4.1.2 Geschäftsführung

Richard Mastenbroek
Joachim Kölz (bis 01/2021)
Michael Hanus (ab 11/2021)

4.1.3 Aufsichtsrat

Jürgen Kessing
Vorsitzender

Hermann-Martin Eppler, *stv. Vorsitzender*
Axel Armbruster
Eberhard Blatter
Uwe Careni
Marcus List
Werner Kiemle
Albrecht Kurz
Stefan Muck
Götz Noller
Thomas Wiesbauer

4.2. Bilanz zum 31.12.2021
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Aktiva

A. Anlagevermögen	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Gegebene Baukostenzuschüsse	113.631,84	
2. Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	<u>2.055.284,95</u>	2.168.916,79
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	31.929.750,27	
2. Technische Anlagen und Maschinen	70.378.309,67	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.709.528,17	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>6.195.469,10</u>	110.213.057,21
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	9.559.952,59	
2. Genossenschaftsanteile und sonstige Ausleihungen	500,00	
3. Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	<u>678.079,68</u>	10.238.532,27
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	845.183,71	
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	<u>282.743,52</u>	1.127.927,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34.929.725,93	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	459.183,97	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.471.259,87	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.184.738,08</u>	43.044.907,85
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
		86.711,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>106.428,37</u>
Bilanzsumme		<u><u>166.986.481,38</u></u>

4.2. Bilanz zum 31.12.2021
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Passiva

A. Eigenkapital	Euro	Euro
I. Gezeichnetes Kapital	14.100.000,00	
II. Kapitalrücklage	73.251.489,27	
III. Andere Gewinnrücklagen	<u>3.375.669,68</u>	90.727.158,95
 B. Empfangene Ertragszuschüsse		 507.412,23
 C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen		5.588.231,87
 D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.780.707,65	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	17.148.850,34	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.129.188,27	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.164.524,34	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.925.120,26	
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 453 T€, davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4 T€	2.934.694,76	
		70.083.085,62
 E. Rechnungsabgrenzungsposten		 80.592,71
 Bilanzsumme		 <u>166.986.481,38</u>

4.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse	120.050.678,86	
abzüglich Energiesteuern	<u>-7.795.373,79</u>	
Umsatzerlöse ohne Energiesteuern	112.255.305,07	
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.122.935,39	
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>1.504.189,04</u>	114.882.429,50
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-74.483.677,63	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-6.073.215,73</u>	-80.556.893,36
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-11.676.294,07	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung		
davon für Altersversorgung 927 T€	<u>-3.251.626,60</u>	-14.927.920,67
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-7.569.934,64
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-9.561.323,99
8. Erträge aus Beteiligungen		533.168,31
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		113.598,50
- davon aus verbundenen Unternehmen 0 T€		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-490.187,24
- davon an verbundene Unternehmen 259 T€		
11. Sonstige Steuern		-496.413,20
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgef. Gewinn		-1.926.523,21
13. Jahresergebnis		<u><u>0,00</u></u>

4.4 Lagebericht

Wirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2021 vom coronabedingten Einbruch des Vorjahres erholt: Das BIP ist um 2,7 Prozent gewachsen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

Im Jahr 2021 wurden in Deutschland 582 Terrawattstunden Strom erzeugt. Dies entspricht einer Steigerung von 15,8 Prozent im Vergleich zu 2020. Der Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung ging 2021 gegenüber 2020 von 47,1 Prozent auf 42,4 Prozent zurück. Dabei nahm die Stromeinspeisung aus Windkraft deutlich um 13,3 Prozent ab, was insbesondere auf das im Vorjahresvergleich wind ärmere Frühjahr 2021 zurückzuführen ist. Strom aus Windkraft hatte dadurch nur noch einen Anteil von 21,5 Prozent an der eingespeisten Strommenge. Im Jahr 2020 war die Windkraft mit einem Anteil von 25,2 Prozent erstmals der wichtigste Energieträger in der Stromerzeugung gewesen. Die Stromeinspeisung aus Photovoltaik ging dagegen im Jahr 2021 nur leicht um 0,5 Prozent auf einen Anteil von 8,7 Prozent zurück (2020: 9,0 Prozent).

Die Gaspreise sind ab Herbst 2021 sehr stark angestiegen. Gründe für diesen Anstieg sind die weltweit steigende Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot. Auch ist hier der Anstieg der CO₂-Steuer zu nennen. Die Netzentgelte sind um 2 Prozent gestiegen. Eine zusätzliche Verknappung und infolge dessen ein starker Preisanstieg ist durch den Krieg in der Ukraine für 2022 zu erwarten.

Erlöse und Ergebnisse

Im Jahr 2021 sank der Umsatz um 2,5 Prozent auf 112,3 Mio. € (Vorjahr 115,1 Mio. €). Der erwirtschaftete Gewinn in Höhe von 1,93 Mio. € (2,16 Mio. € im Vorjahr) wurde vertragsgemäß an die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH abgeführt. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen konnten die SWBB das im Wirtschaftsplan vorgesehene Ergebnis übertreffen und das Vorjahresergebnis fast erreichen. In der Sparte Bäder/Eishallen wurden aufgrund Kurzarbeit, Unterstützungsleistungen und einem deutlich niedrigeren Energieverbrauch die geplanten Verluste um rund 1 Mio. € reduziert, während das geplante Ergebnis im Bereich Handel aufgrund der Volatilität der Energiemärkte und einer Erhöhung der Rückstellungen um etwa diesen Betrag verfehlt wurde. Da die Ergebnisse im Strom und Gasnetzbereich gleichzeitig besser als geplant waren, ergab sich insgesamt eine Verbesserung zum Plan von rund 900 T€.

Die Vermögenslage entwickelte sich positiv. Die Bilanzsumme stieg von 157,6 Mio. € auf 167 Mio. €. Dies zeigt sich sowohl in dem erhöhten Wert der Sachanlagen als auch im Aufbau von Forderungen sowie andererseits Verbindlichkeiten – hier sind die stark angestiegenen Energiepreise zum Jahresende bereits sichtbar. Das Anlagevermögen legte von 117,5 Mio. € auf 122,6 Mio. € zu und das Eigenkapital wuchs von 90,1 Mio. € auf 90,7 Mio. €, sodass die Eigenkapitalquote aufgrund der erhöhten Bilanzsumme von 57,2 Prozent auf 54,3 Prozent sank. Das Anlagevermögen ist zu 73,4 Prozent (Vorjahr 76,7 Prozent) durch Eigenkapital finanziert.

Die Finanzlage des Unternehmens ist gut. Die Verbindlichkeiten stiegen von 62,2 Mio.€ im Vorjahr auf 70,1 Mio. € zum Ende des Jahres 2021. Die Liquiditätslage ist geprägt durch die üblichen saisonalen Unterschiede und nun auch durch die erhöhten Energiepreise, die unter anderem auch eine stärkere Vorfinanzierung zu den regelmäßigen Abschlagszahlungen be-

dingen. Zur Finanzierung der Investitionen in neue Projekte wurde im Juli ein Darlehen über 5 Mio. € aufgenommen und ein zweites Darlehen über 3 Mio. € wurde nach Jahresende ab Januar 2022 in Anspruch genommen. Gleichzeitig wurden in 2021 rund 2,2 Mio. € für die Tilgung von Darlehen aufgewendet.

Aktuelle Situation der Energiewirtschaft

2021 war ein weiteres ungewöhnliches Jahr für die Energiewirtschaft. Es war geprägt durch die immer noch anhaltende weltweite Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen für alle. Weitere Herausforderungen kamen mit dem teilweisen Hochfahren der Industrie hinzu. Der wachsende Energiehunger bei gleichzeitig geringer Produktion trieb die Preise in schwindelnde Höhen.

Der Deutsche Bundestag hat am 24. Juni 2021 eine Verschärfung des Klimaschutzgesetzes beschlossen. Deutschland setzt sich nunmehr das Ziel, bis 2045 klimaneutral zu werden – fünf Jahre früher, als im Klimaschutzgesetz von 2019 vorgesehen war. Bis 2030 soll der Ausstoß von Treibhausgasen im Vergleich zum Jahr 1990 um 65 Prozent reduziert werden. Ursprünglich waren 55 Prozent anvisiert worden. Das Gesetz enthält auch Vorgaben für die einzelnen Sektoren. Die höchsten zusätzlichen Emissionssenkungen muss die Energiewirtschaft leisten: Sie darf im Jahr 2030 noch maximal 108 Mio. Tonnen CO₂ ausstoßen. Ihr ursprüngliches Emissionsbudget hatte bei 175 Mio. Tonnen gelegen.

Am 26. September wählten die Deutschen die 20. Bundesregierung. Die SPD wurde mehrheitlich mit dem Auftrag der Regierungsbildung beauftragt. SPD, die Grünen und FDP stehen nun in der Verantwortung, die energiewirtschaftlichen wie klimaschutzbedingten Aufgaben für die Zukunft voranzubringen und umzusetzen.

Unsere Herausforderungen

2021 war ein bewegtes Jahr – und das zweite, das im Zeichen der Corona-Pandemie stand. Die Auswirkungen für unser Unternehmen und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hielten sich weiterhin in Grenzen. Die SWBB hat umfangreiche Schutzmaßnahmen ergriffen und damit sichergestellt, dass unser Personal in Schlüsselfunktionen weiterhin zu jeder Zeit einsatzfähig war. Damit hat das Unternehmen ein gutes Management in der Krise bewiesen.

Eine weitere herausfordernde Aufgabe war und ist der Klimaschutz. Der Ausbau der Fernwärmeversorgung ist ein Schlüssel dazu. Dabei wurden im Berichtsjahr weitere Investitionen getätigt, das Fernwärmenetz in der Innenstadt weiter ausgebaut und um weitere Straßenzüge erweitert. Dadurch wurden in der Altstadt Anschlussmöglichkeiten für Neukunden geschaffen. Netzausbauarbeiten und Sanierungen von Versorgungsleitungen haben auch dieses Jahr geprägt. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben die Herausforderungen gemeinsam sehr gut gemeistert. Die Biogutvergärungsanlage in Westheim hat ihre Erwartungen voll erfüllt und wurde mit dem Aufbau einer PV-Anlage auf dem Dach um eine weitere Energiequelle vervollständigt. Durch die Energieerzeugung aus Biogut leisten die SWBB einen aktiven Beitrag für die Kreislaufwirtschaft.

Die Elektromobilität spielt für die Energiewende und unsere zukünftige Mobilität eine wesentliche Rolle. Dazu gehört auch eine funktionierende Energieversorgung und eine ausreichende Anzahl an Lademöglichkeiten. Hier hatten die SWBB in 2021 den Ausbau vorangetrieben und investiert. Es wurden in der Rötestraße, im Buchzentrum und der EgeTrans Arena, um nur drei zu nennen, verschiedenste Lademöglichkeiten geschaffen.

Chancen und Risiken

Der zunehmende Wettbewerb in der Energiewirtschaft stellt die Branche vor immense Herausforderungen. Diesen begegnen die SWBB mit innovativen Dienstleistungen vor Ort. Wir sind überzeugt, dass die SWBB sich auch in Zukunft in der Rolle als regionaler Energieversorger behaupten und weiterwachsen wird. Beim Thema E-Mobilität sind die SWBB erster Ansprechpartner für die Umsetzung von Ladekonzepten vor Ort. An dieses Erfolgskonzept knüpfen die SWBB auch im laufenden Jahr durch den konsequenten Ausbau der Ladeinfrastruktur an.

Bisher ist nicht abzusehen, welche Folgen die Corona-Krise und die politische Lage in der Ukraine haben werden. Insgesamt wird mittelfristig vor allem der massive Ausbau erneuerbarer Energien, eine diversere Beschaffungsstruktur und der Hochlauf der Wasserstoffwirtschaft bedeutsam für eine auf diversifizierten Energieströmen basierende Versorgungssicherheit sein, um unabhängig von fossilen Energieträgern zu werden. Hierbei wird die Energiewirtschaft eine treibende Rolle einnehmen müssen. Dabei muss der Ausbau der erneuerbaren Energien und der dazugehörige Aus- und Umbau der Netzinfrastruktur – auch bei Abwägungsprozessen – absolute Priorität haben. Wenn wir unsere Energieversorgung resilienter und unabhängiger machen wollen, dann muss der Ausbau der erneuerbaren Energien in einem Tempo und Maße zulegen, welches wir in Deutschland bis dato nicht kennen.

Ausblick

Im ersten Halbjahr 2022 ist Corona weiterhin ein Thema, das die Gesellschaft beschäftigt. Als Unternehmen der kritischen Infrastruktur werden Schutzmaßnahmen für Mitarbeitende festgelegt, sodass der Betrieb zu jeder Zeit sichergestellt ist. Es gilt, die Auswirkungen der Pandemie genau zu beobachten und zu analysieren. Noch ist nicht absehbar, wie lange die Krise andauern wird und welche Folgen sie im Verlauf diesen und nächsten Jahres auf die Wirtschaft mit Blick auf die Lieferkettenthematik haben wird.

Auch sind die Auswirkungen des Konflikts in der Ukraine nicht abzusehen. Oberste Priorität haben in der aktuellen Situation die Gewährleistung der Versorgungssicherheit und der dynamische Ausbau der erneuerbaren Energien. Die Energiewirtschaft betrachtet die Möglichkeit eines Embargos von Erdgas mit großer Sorge. Es ist verständlich, dass angesichts des Ukraine-Konflikts drastische Forderungen aufgestellt werden. Ein Embargo für Erdgaslieferungen aus Russland hätte allerdings massive Auswirkungen auf die Verbraucher und auf die deutsche Wirtschaft. Der schnelle und massive Ausbau der Erneuerbaren Energien im Strom- und Wärmebereich ist vor diesem Hintergrund wichtiger denn je, um die Energieversorgung in Deutschland perspektivisch unabhängiger von Kohle-, Gas- und Ölimporten zu machen. Hierfür ist es entscheidend, dass bei der Genehmigung und Realisierung entsprechender Projekte Hemmnisse der Vergangenheit angehören und die Maßnahmen somit schnell und unbürokratisch umgesetzt werden können. Wenn die Energieversorgung in Deutschland resilienter und unabhängiger werden soll, muss der Ausbau der erneuerbaren Energien deutlich an Geschwindigkeit aufnehmen.

Bei den Unternehmen der Energie- und Wasserwirtschaft drohen erhebliche Engpässe bei der Beschaffung, vor allem von Metallen und Mineralien, Rohren, Kabeln, Kupfer, Kunststoff, Zählern, Elektronik uvm. Die Waren sind aktuell noch meist verfügbar, jedoch mit deutlichen Preissteigerungen und erheblichen Lieferzeitverzögerungen.

In 2022 werden die SWBB den Ausbau der erneuerbaren Energien und Elektromobilität weiter konsequent vorantreiben.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen aufgrund der Corona-Pandemie und des umkämpften Energiemarktes werden die SWBB diese Krise erfolgreich meistern und Antworten für die Herausforderungen und deren Umsetzung finden.

Kapitalzuführungen/-entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen

Die Stadt Bietigheim-Bissingen hält selbst keine Anteile an der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH. Sie ist über die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH, deren Alleingesellschafterin sie ist, mittelbar zu 100 % an der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH beteiligt.

Finanzbeziehung zur Stadt

Zwischen der Städtischen Holding GmbH und den Tochtergesellschaften Bietigheimer Wohnbau GmbH, Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH, und Omnibusverkehr Spillmann GmbH, bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Demnach sind entstehende Jahresfehlbeträge durch die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH auszugleichen.

Sonstige Angaben

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer) beträgt im Geschäftsjahr 245, davon sind 9 Auszubildende.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird nach HGB § 286 (4) verzichtet.

4.5 Bericht des Aufsichtsrats

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat während des Geschäftsjahres 2021 durch schriftliche und mündliche Berichte sowie ausführliche Erläuterungen in fünf Aufsichtsratssitzungen über die Entwicklung der Gesellschaft informiert.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht wurden von der BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Der Bestätigungsvermerk wurde ohne Einschränkungen erteilt. Der Aufsichtsrat hat den Bericht der Prüfungsgesellschaft zur Kenntnis genommen und schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den geprüften Jahresabschluss festzustellen und die Geschäftsführung zu entlasten. Entsprechend dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag vom 28.11.1989 wird das Jahresergebnis an die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit Anerkennung und Dank aus.

5. Bietigheimer Wohnbau GmbH
Berliner Straße 19, 74321 Bietigheim-Bissingen

5.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

5.1.1 Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist die Versorgung der Bürger mit Wohnraum durch

- Bau und Verkauf von Wohnungen und Eigenheimen
- Sanierung von älteren Wohnanlagen mit anschließender Privatisierung
- Vermietung
- Maßnahmen der Baulandumlegung mit Erschließung
- Projekte der Stadtsanierung
- Verwaltung von Wohneigentum

5.1.2 Geschäftsführer:

Carsten Schüler

5.1.3 Prokuristen

Heiko Kasten
Werner König
Dieter Schwahn

5.1.4 Aufsichtsrat

Jürgen Kessing
Vorsitzender

Attila Tür, *stv. Vorsitzender*
Axel Armbruster
Dr. Rolf Breitenbücher
Ute Epple
Eva Jahnke
Markus Klein
Günter Krähling
Petra Kühlthau
Dr. Georg Mehrle
Jürgen Weller
Karin Wittig

5.2 Bilanz zum 31.12.2021
Bietigheimer Wohnbau GmbH

Aktiva

	Euro	Euro
A. <u>Anlagevermögen</u>		
I. Immaterielle Vermögensbestände		
Gewerbliche Schutzrechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		747.042,65
II. Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	54.852.484,34	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.776.099,49	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.666,30	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	404.896,73	
Anlagen im Bau	6.547.622,24	
Geleistete Anzahlungen	38.356,63	97.624.125,73
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	17.731.373,64	
Beteiligungen	50.000,00	
Sonstige Ausleihungen	51.043,38	
Andere Finanzanlagen	5.900,00	17.838.317,02
Anlagevermögen insgesamt		116.209.485,40
B. <u>Umlaufvermögen</u>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	16.261.846,16	
Bauvorbereitungskosten	8.623.008,60	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	46.771.410,35	
Grundstücke mit fertigen Bauten	18.788.574,32	
Unfertige Leistungen	5.133.541,94	
Andere Vorräte	99.900,39	
Geleistete Anzahlungen	1.499.085,13	97.177.366,89
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	188.058,77	
Forderungen aus Grundstückverkäufen	981.520,36	
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	20.726,42	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	454.149,62	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.478.552,82	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	52.436,31	
Sonstige Vermögensgegenstände	150.761,58	8.326.205,88
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	21.657.928,22	
Bausparguthaben	2.646.439,45	24.304.367,67
Umlaufvermögen insgesamt		129.807.940,44
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		131.482,83
Bilanzsumme		246.148.908,67

5.2 Bilanz zum 31.12.2021
Bietigheimer Wohnbau GmbH

Passiva

	Euro	Euro
A. <u>Eigenkapital</u>		
I. Gezeichnetes Kapital		35.000.000,00
II. Kapitalrücklage		20.019.009,19
III. Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	11.708.000,00	
Bauerneuerungsrücklage	35.520.000,00	
Andere Gewinnrücklagen	<u>6.997.145,00</u>	54.225.145,00
IV. Bilanzgewinn		<u>0,00</u>
Eigenkapital insgesamt		109.244.154,19
C. <u>Rückstellungen</u>		
Rückstellungen für Pensionen u.ä.Verpflchtungen	1.113.392,00	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.688.664,14	
Sonstige Rückstellungen	<u>21.967.763,27</u>	28.769.819,41
D. <u>Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.252.439,87	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.790,82	
3. Erhaltene Anzahlungen	30.417.142,06	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	2.099.629,86	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.300.411,20	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.887.616,46	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	
8. Verbindlichkeiten aus dem Gewinnabführungsvertrag	4.644.473,41	
9. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>25.000,00</u>	105.632.503,68
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		2.502.431,39
Bilanzsumme		<u>246.148.908,67</u>

5.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021
Bietigheimer Wohnbau GmbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.227.220,68	
b) aus Verkauf von Grundstücken	38.972.160,65	
c) aus Betreuungstätigkeit	6.633.178,61	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.814.533,05</u>	63.647.092,99
2. Erhöhung des Bestandes		
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		11.337.179,34
3. Aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen		193.943,06
4. Sonstige betriebliche Erträge		12.236.550,80
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-10.044.735,91	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-44.757.670,68	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-3.162.538,35</u>	<u>-57.964.944,94</u>
6. Rohergebnis		29.449.821,25
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-7.918.664,57	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung Davon für Altersversorgung: 592.111,02 €	<u>-1.972.486,14</u>	<u>-9.891.150,71</u>
8. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.242.971,10
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-8.331.267,29
10. Erträge aus Beteiligungen	2.514.193,42	
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.206,44	
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	63.422,79	
davon aus verbundenen Unternehmen: 33.839,55 €	<u>63.422,79</u>	2.578.822,65
davon aus Abzinsung nach §253 HGB 25.250,97 €		
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.381.942,21
davon aus verbundene Unternehmen: 82.912,72 €		<u>-1.381.942,21</u>
davon aus Abzinsung nach §253 HGB 131.002,60 €		
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.181.312,59

5.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021
Bietigheimer Wohnbau GmbH

	Euro	Euro
15. Sonstige Steuern		-440.839,18
16. Gewinnabführung		<u>-4.644.473,41</u>
17. Jahresüberschuss		3.096.000,00
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
In gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-774.000,00	
In die Bauerneuerungsrücklage	-2.322.000,00	<u>-3.096.000,00</u>
19. Bilanzgewinn		<u><u>0,00</u></u>

5.4 Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH mit dem Sitz in Bietigheim-Bissingen zählt zu den größeren kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Im Auftrag der Stadt Bietigheim-Bissingen stellt die Gesellschaft Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereit. Ziel der Gesellschaft ist es, die Stadt Bietigheim-Bissingen als attraktiven Wohnstandort zu erhalten und zu optimieren.

Die Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaft sind die Verwaltung und die Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestands, das Bauträgergeschäft, das Erbringen wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen für Kommunen schwerpunktmäßig in Bietigheim-Bissingen sowie die Haus-, Miet- und Wohnungseigentumsverwaltung.

Die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH hält, wie im Vorjahr, nahezu 100 Prozent der Geschäftsanteile der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist damit in den Konzernen der Städtischen Holding Bietigheim-Bissingen GmbH integriert, deren alleinige Gesellschafterin die Stadt Bietigheim-Bissingen ist.

Forschung und Entwicklung

Wegen ihrer Geschäftstätigkeit betreibt die Gesellschaft keine eigene Forschung und Entwicklung, ist jedoch von der Forschung und Entwicklung ihrer Zulieferer sowie der Branchenfortentwicklung beeinflusst.

Entwicklung der Bietigheimer Wohnbau GmbH in 2021

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 a/o zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet, Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren- Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend

aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus. Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert, Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württembergs lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Das Immobilienportfolio umfasst Wohneinheiten (Eigentumswohnungen, Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser) und Gewerbeinheiten. Durch die breite Streuung hinsichtlich der Wohnformen und Preiskategorien konnte die Bietigheimer Wohnbau GmbH ihre Position im Markt weiter stabilisieren. Für das vergangene Jahr stand neben dem Verkauf neugebauter Immobilien auch die Erweiterung des Anlagevermögens im Fokus unserer Aktivitäten, so dass vorhandene personelle Kapazitäten z.T. in den Bauprojekten des Anlagevermögens gebunden wurden. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden für 176 (Vorjahr: 115) Einheiten des Anlage- und Umlaufvermögens Kaufverträge beurkundet.

Der Schwerpunkt der Verkaufstätigkeiten entfiel auf das Bauträgergeschäft. 161 (Vorjahr: 106) Einheiten wurden in diesem Segment im Jahr 2021 verkauft. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2021 insg. 216 (31. Dezember 2020: 172) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin konnten an die Käufer 79 Einheiten (Vorjahr: 159) übergeben werden. Zum 31. Dezember 2021 waren von den im Bau befindlichen Einheiten 174 (31. Dezember 2020: 110) Einheiten verkauft. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 89,2 Mio. um EUR 50,2 Mio. auf EUR 39,0 Mio. verringert.

Zum 31. Dezember 2021 waren Vorratsgrundstücke mit einer Fläche von 129.284 m² (31. Dezember 2020: 134.795 m²) im Bestand.

Mit der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH wurde die Grundstücksgemeinschaft BWWBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße GbR mit Sitz in Bietigheim-Bissingen im Jahr 2002 gegründet. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wurde zum 30.11. 2021 eingestellt.

Darüber hinaus ist die Gesellschaft an der board2T.de GmbH & Co. OHG mit Sitz in Bietigheim-Bissingen beteiligt.

Daneben wurden von der Bietigheimer Wohnbau wieder Bestandsgebäude erworben, entsprechend dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) aufgeteilt und modernisiert. Diese werden an die Mieter der Wohneinheiten veräußert oder bei Mieterwechsel als Leerwohnungen verkauft. Auch an Kapitalanleger wurden einzelne Wohneinheiten mit einer Kündigungsschutzklausel für die Mieter veräußert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 17,0 Mio. um EUR 0,8 Mio. auf EUR 16,2 Mio. verringert. Die Nettokaltmieten der Wohnungen sind fast identisch zum Vorjahr geblieben und liegen mit 7,16 €/qm (Vorjahr 7,08 €/qm) im unteren Bereich des örtlichen Mietpreisspiegels.

Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach günstigem bzw. öffentlich gefördertem Wohnraum ist unverändert groß. Die Bietigheimer Wohnbau GmbH hat in ihrem Bestand nahezu keinen Leerstand.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2021 EUR 1,9 Mio. (Vorjahr EUR 3,1 Mio.) aufgewendet. Durch diese Investitionen wurden die Wohnungen modernisiert und energetisch optimiert.

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH ist als Verwalter gemäß dem WEG tätig. Die Zuständigkeit umfasst zum 31. Dezember 2021 insgesamt 779 Eigentümergemeinschaften mit 21.188 Einheiten (31. Dezember 2020: 797 Eigentümergemeinschaften, 21.654 Einheiten). Hier haben wir uns im Zuge einer Portfoliobereinigung bei "unrentablen" WEG's (zu weit entfernte und/oder zu kleine WEG's) nicht mehr zur Verwaltung gestellt.

Im Bereich Hausverwaltung für Dritte werden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 insg. 703 Wohn- und Gewerbeeinheiten und im Bereich Facility Management zwei Einkaufsmärkte betreut (2020: 757 Einheiten).

Die Immobilienfremdverwaltung ist konjunkturresistent. Des Weiteren werden Verträge mit einer mehrjährigen Laufzeit vereinbart. Daher werden in diesem Bereich kontinuierliche Umsatzerlöse erwirtschaftet. Trotz der Aufwendungen auf Grund der hohen Personalintensität verbleibt ein positiver Beitrag zum Unternehmenserfolg.

Im Bereich Umlegung und Erschließung war die Gesellschaft in verschiedenen Gemeinden des Landkreises Ludwigsburg und darüber hinaus tätig. Laufende Maßnahmen waren in Sersheim, Sachsenheim, Oberriexingen, Ingersheim, Erligheim und Herrenberg mit einer Bruttogesamtfläche von rund 22ha.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 7,4 Mio. um EUR 0,8 Mio. auf EUR 6,6 Mio. Die Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung belaufen sich weiterhin, wie im Vorjahr, auf EUR 6,1 Mio.

Der Bereich Dienstleistungen im Vertrieb für Dritte hat sich im vergangenen Geschäftsjahr positiv entwickelt. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen verringerten sich minimal gegenüber dem Vorjahr von EUR 2,1 Mio. um EUR 0,3 Mio. auf EUR 1,8 Mio. und entsprechen unseren Planungen.

Insgesamt war die Geschäftsentwicklung weiterhin günstig und trägt somit zur Diversifikation bei.

Wichtige Ereignisse 2021

GLOBALVERKAUF IN KORNTAL-MÜNCHINGEN

Die HanseMercur Grundvermögen AG hat die Wohn und Einzelhandelsprojektentwicklung „Korntal Living“ in der Weilimdorfer Straße 21– 21/2 in Korntal-Münchingen von der BW erworben. Die Gesamtmietfläche auf dem ehemaligen Bahngelände beträgt rund 5.400 m² und verteilt sich auf die Nutzungsarten Gewerbe mit 3.000 m² und Wohnen mit rund 2.400 m². Es entstehen 33 freifinanzierte Wohnungen mit 53 bis 97 m² Wohnfläche sowie 64 Tiefgaragen und 88 Außenstellplätze. Der Lebensmitteldiscounter Lidl hat 2.700 m² der Gewerbeflächen langfristig gemietet. Die Fertigstellung des Projekts ist für das zweite Quartal 2024 geplant.

LERNZIEL ERREICHT

Die BW wurde 2021 bereits zum zweiten Mal vom Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V. für ihre Leistungen bei Aus- und Weiterbildung ausgezeichnet. Wir freuen uns sehr über diese Anerkennung. Doch viel mehr noch über das Engagement und die Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Veränderungen gegenüber so aufgeschlossen sind – und sich oft mit großer Eigeninitiative auch in Abend- und Wochenendkursen weiterbilden. Herzlichen Dank für so viel Disziplin, Motivation und Durchhaltevermögen. In einer Branche, in der es auf Fachwissen und den sprichwörtlichen Blick über den Tellerrand ankommt, ist ein solches Team Gold wert.

VERMIETEN LEICHTER GEMACHT

Das Vermietungsgeschäft ist mit hohem Aufwand verbunden. Bis ein Mietvertrag für eine Wohnung unterzeichnet ist, gibt es viel zu koordinieren, zu organisieren und abzustimmen, bislang oft in persönlichen Terminen. In Städten, wo Nachfrage und Fluktuation höher sind, umso mehr. Dieser Herausforderung muss sich auch die BW stellen, deren Tätigkeit sich in diesem Bereich auf die Ballungsräume des Kreises Ludwigsburg und Stuttgart konzentriert. Mit dem OnlinePortal Immomio konnten wir unser Vermietungsgeschäft deutlich effektiver gestalten. Die gesamte Organisation wird erleichtert, der Aufwand reduziert sich, Anfragen werden schneller bearbeitet und das Ansetzen von Besichtigungsterminen wird bedeutend einfacher. Nicht zuletzt sind es die zufriedenen Interessenten, die für das neue Tool sprechen.

PREIS- UND INNOVATIONSTRÄGER

Für das Bauprojekt „UPTOWN green living“ in Stuttgart-Möhringen wurde die BW vom Verband Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V. ausgezeichnet. Das deutschlandweit einzigartige nachhaltige Gebäude erhielt den ImmobilienAward 2021 in der Kategorie Wohnen. Ein schöner Erfolg, der zeigt, wie gut sich Nachhaltigkeit und Wohnqualität verbinden lassen. Die Verleihung des ImmobilienAwards fand bereits zum achten Mal statt. Mit dem begehrten

Preis werden besonders innovative Projekte ausgezeichnet, die hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und städtebaulicher Qualität überzeugen.

DIE BENEFITS FÜR MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DER BW

Der Wettbewerb um Talente und Fachkräfte am Arbeitsmarkt ist so intensiv wie nie. Und er wird sich in den nächsten Jahren noch verstärken. Ein Unternehmen muss potentiellen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern inzwischen viel mehr bieten als ein gutes Gehalt und einen Schreibtisch. Dass die BW in dieser Hinsicht einiges vorzuweisen hat, ist nicht unbedingt neu. Vielmehr geht es darum, die einzelnen Vorzüge und Leistungen systematisch zu gliedern und besser zu vermitteln. In einer neuen Broschüre sind die Benefits für die Mitarbeiterschaft nun übersichtlich aufgeführt. Sie richtet sich an Bewerberinnen und Bewerber; außerdem dient sie als Argumentationshilfe in Gesprächen und zur Akquise, zum Beispiel auf Messen.

GESCHÄFTSFELD BAULAND

In einer neuen Kooperation mit den Stadtwerken Bietigheim-Bissingen bietet die BW die Erschließung von Wohnbauland und Gewerbeparks aus einer Hand, von der Vermessung bis zur Vermarktung. Das neue Angebot richtet sich vor allem an Kommunen. Der große Vorteil besteht im Rundum-Service, mit dem die Gemeinden jede Menge Zeit und Kosten sparen können. Zusammen mit ihrem Partner übernimmt die Bietigheimer Wohnbau sämtliche Maßnahmen bei Planung und Umsetzung. Von der Vergabe und Koordination der Arbeiten bis zur Kommunikation mit sämtlichen Zielgruppen sowie den öffentlichen Stellen. Stets im Blick und im Griff: die Kosten. Auf Wunsch übernimmt die BW auch die Vorfinanzierung der gesamten Maßnahme. Die Kommune hat weder Risiko noch Finanzierungsaufwand.

DIGITALISIERUNG, DIE ZWEITE

Die Digitalisierung schreitet auch bei der BW voran. Angefangen bei der E-Post, der Einführung eines Dokumentenmanagementsystems und der Digitalisierung der Eingangspost bis zum Aufbau eines Facility-Management-Portals. Vor zwei Jahren wurde das BW-Kundenportal in der Immobilienverwaltung eingeführt und es stellt längst einen absoluten Mehrwert dar. Dieser Erfolg hat den Entschluss reifen lassen, das Portal auch in der Mietverwaltung an den Start zu bringen. „Ankommen und wohne fühlen im digitalen Zeitalter!“ Mit diesem Slogan begrüßen wir künftig die User in dem Portal, das den Austausch mit der BW so einfach macht wie noch nie. Unsere Kunden erfahren künftig von Neuigkeiten und Änderungen aus erster Hand, haben direkten Einblick in Verkehrs- und Objektunterlagen, können ihren Schriftverkehr mit der BW ganz einfach, übersichtlich und sicher organisieren – und sparen dabei Zeit und Aufwand. Die Resonanz ist überaus positiv und zeigt, dass wir den richtigen Weg eingeschlagen haben. Richtung Zukunft.

VOM RAT- ZUM WOHNHAUS:

Das aus dem Jahr 1569 stammende Rathaus in der Flößerstraße 51 in Bissingen ist unter der Regie der BW zu einem wahren Schmuckstück geworden. Die Sanierung unter Denkmalschutz wurde 2021 abgeschlossen. Als finale Maßnahme wurde der alte Pferdebrunnen rekonstruiert. Aus dem sanierungsbedürftigen Gebäude ist schließlich ein modernes Wohnhaus geworden. Die Mieter sind bereits eingezogen und fühlen sich mehr als wohl. Der durchschnittliche Mietpreis in den insgesamt vier Wohnungen liegt unter 10 €/m². Die aufwendige Sanierung dauerte etwa 20 Monate und kostete rund 1,9 Mio. Euro.

Kapitalzuführen/-entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen

Die Stadt Bietigheim-Bissingen hält selbst keine Anteile an der Bietigheimer Wohnbau GmbH. Sie ist über die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH, deren Alleingesellschafterin sie ist, mittelbar zu 99,9 % an der Bietigheimer Wohnbau GmbH beteiligt. Die 0,02 % gehören dem Oberbürgermeister persönlich und nicht der Stadt.

Finanzbeziehung zur Stadt

Zwischen der Städtischen Holding GmbH und den Tochtergesellschaften Bietigheimer Wohnbau GmbH, Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH, und Omnibusverkehr Spillmann GmbH, bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Demnach sind entstehende Jahresfehlbeträge durch die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH auszugleichen.

Sonstige Angaben

- Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich 152 Beschäftigte.
- Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen 3.840,00 €.
- Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

5.5 Bericht des Aufsichtsrates

In vier Sitzungen im Jahr 2021 und durch schriftliche Informationen wurde der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung über die Geschäftstätigkeit und die geplanten Maßnahmen des Unternehmens rechtzeitig und umfassend informiert. Er war über alle wichtigen geschäftlichen Vorgänge immer auf dem aktuellen Wissensstand. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die künftigen Bau- und Verkaufsprogramme wurden zusammen mit der Geschäftsführung beraten und abgestimmt.

Mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 haben wir den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. beauftragt. Der Jahresabschluss der Bietigheimer Wohnbau GmbH mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht unterlag der Prüfung. Der Abschlussprüfer stellte fest, dass der Jahresabschluss im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften und denen des Gesellschaftsvertrages steht. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die Einhaltung der Vorschriften nach §53, Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes wurden durch den Abschlussprüfer testiert.

Der Aufsichtsrat wurde in seiner Sitzung am 23. Mai 2022 ausführlich über die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung unterrichtet und billigt den vorgelegten Jahresabschluss sowie den Prüfungsbericht. Der Gesellschafterin wird empfohlen, den Jahresabschluss so festzustellen und den Geschäftsführer zu entlasten.

Der sich ergebende Jahresüberschuss wird aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die Gesellschafterin, die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH, abgeführt.

Das Geschäftsjahr 2021 hat hohe Anforderungen an die Geschäftsleitung und die Mitarbeiter der Bietigheimer Wohnbau GmbH gestellt. Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer und allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihren Beitrag zum sehr positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2021.

6. Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Berliner Str. 19, 74321 Bietigheim-Bissingen

6.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

6.1.1 Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand des Unternehmens im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung ist
- a) der Erwerb von Immobilien, insbesondere Wohnungsimmobilien, schwerpunktmäßig von der öffentlichen Hand;
 - b) deren Verwaltung, Vermietung und Verpachtung;
 - c) deren Aufteilung in Wohnungs-/Teileigentum;
 - d) deren Weiterveräußerung, insbesondere der Verkauf an bisherige Mieter zu bevorzugten Bedingungen;
 - e) deren Modernisierung und Sanierung durch bauliche Maßnahmen vor der Weiterveräußerung bzw. Vermietung und Verpachtung;
 - f) die Vorbereitung/Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene/fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögensgegenständen von Erwerber, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, Bewerbern um Erwerbs- und Nutzungsrechte, soweit die Tätigkeit den Unternehmensgegenstand nach lit. a) bis e) betrifft;
 - g) alle mit den in lit. a) bis f) genannten Geschäften üblicherweise im Zusammenhang stehenden Vermittlungstätigkeiten;
 - h) Beteiligungen an Unternehmen der Wohnungswirtschaft aller Art
- (2) Gegenstand des Unternehmens ist auch die Eingehung und die Verwaltung sowie Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen der Wohnungswirtschaft aller Art.

6.1.2 Geschäftsführung

Dieter Schwahn (bis zum 31.12.2021)

6.1.3 Aufsichtsrat

Jürgen Kessing
Vorsitzender

Carsten Schüler
Dieter Wizemann

6.2. Bilanz zum 31.12.2021
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Aktiva

	Euro	Euro
A. <u>Anlagevermögen</u>		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		3.773.550,26
B. <u>Umlaufvermögen</u>		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.513.340,18	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	14.513.340,18
III. Flüssige Mittel		
1. Guthaben bei Kreditinstituten		112,00
Bilanzsumme		<u>18.287.002,44</u>

6.2. Bilanz zum 31.12.2021
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Passiva

	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	540.000,00	
II. Kapitalrücklage	5.040.000,00	
III. Gewinnrücklagen		
1. Andere Gewinnrücklagen	6.358.311,65	
IV. Bilanzgewinn	2.909.713,12	14.848.024,77
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	27.925,85	
2. Sonstige Rückstellungen	8.206,00	36.131,85
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	3.402.845,82	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	3.402.845,82
Bilanzsumme		<u>18.287.002,44</u>

6.3. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

	Euro
1. Sonstige betriebliche Erträge	278,82
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-987.775,60
3. Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages	3.640.164,65
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00
6. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-27.925,85
7. Ergebnis nach Steuern	2.624.742,02
8. Jahresüberschuss	0,00
9. Gewinnvortrag aus Vorjahren	2.909.713,12
10. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	0,00
11. Ausschüttung an die Gesellschafterin	0,00
12. Bilanzgewinn	<u>2.909.713,12</u>

6.4 Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft wurde am 07.10.1997 gegründet und ist unter der HRB Nummer 301695 beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen. Sie ist eine Holding.

Die Gesellschaft hält 100 % der Anteile am Stammkapital der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen.

Die Gesellschaft hält mittelbar 100 % am Stammkapital der MainWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen.

Die Gesellschaft ist weiter mittelbar zu 50 % am Stammkapital der REGIOWERT GmbH, Heilbronn, beteiligt.

Mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH, Bietigheim-Bissingen, und der Kreissparkasse Ludwigsburg, Ludwigsburg, besteht ein Gewinnabführungsvertrag.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %, Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich n 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020, wirkte sich die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer

geworden sind. Die Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirken sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um ,025 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten in 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. anstiegen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Geschäftsverlauf, Vermögen-, Finanz- und Ertragslage

Der Geschäftsverlauf ist im Wesentlichen vom Geschäftsverlauf der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen abhängig.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte bei dem Beteiligungsunternehmen SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH 3 Wohnanlagen mit einem Umfang von 173 Wohneinheiten erworben werden und es erfolgte der wirtschaftliche Übergang einer Teil-Wohnanlage mit 205 Wohneinheiten. Weiterhin konnten 167 Kaufverträge (im Vorjahr 239) wirksam verbucht werden. Außerdem wurden 22 Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2022 erfolgen wird.

Im Geschäftsjahr sind Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages mit der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen, in Höhe von EUR 3.640.164,65 (im Vorjahr EUR 5.217.286,08) entstanden.

Im Geschäftsjahr sind Aufwendungen aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH, Bietigheim-Bissingen, in Höhe von EUR 2.474.742,02 (im Vorjahr EUR 3.500.882,18) und der Kreissparkasse Ludwigsburg, Ludwigsburg in Höhe von EUR 150.000,00 (im Vorjahr EUR 190.000,00) entstanden

Die Eigenkapitalquote beträgt 81,19 % (im Vorjahr 74,74 %).

Die Geschäftsführung ist mit dem Geschäftsverlauf zufrieden.

Die Unternehmenssteuerung ist hauptsächlich durch das Ergebnis der SüdWERT GmbH geprägt. Durch einen bestehenden Ergebnisabführungsvertrag wird das Ergebnis zu 100 %

abgeführt. Der Jahresüberschuss vor Steuern weist zum 31.12.2021 einen Betrag in Höhe von TEUR 3.640 (Vorjahr TEUR 5.217) auf.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Entwicklung der Gesellschaft ist von der Entwicklung bei den Beteiligungsunternehmen bestimmt.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es im Zuge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Aufgrund der erheblichen Schätzungsunsicherheit in Bezug auf die Auswirkungen des Ukraine Krieges als auch der Corona Pandemie auf die geschäftliche Entwicklung der Beteiligungsunternehmen, besteht eine hohe Prognoseunsicherheit in Bezug auf das Beteiligungsergebnis.

Ausblick

Aufgrund der vorgenommenen Mehrjahresplanung wird beim Beteiligungsunternehmen SüdWERT weiterhin mit positiven Ergebnisbeiträgen aus der Hausbewirtschaftung und aus dem Verkauf von Wohnungen gerechnet. Es wird mit einem etwas niedrigeren Verkaufsvolumen als im Vorjahr gerechnet.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnet die SüdWERT mit einem Jahresüberschuss vor Steuern von TEUR 2.509, der aufgrund des Gewinnabführungsvertrages an die Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH abgeführt wird.

Sonstige Angaben

- Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.
- Es liegen keine Daten über die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats vor.

7. SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Berliner Str. 19, 74321 Bietigheim-Bissingen

7.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

7.1.1 Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand des Unternehmens im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung ist
- a) der Erwerb von Immobilien, insbesondere Wohnungsimmobilien, schwerpunktmäßig von der öffentlichen Hand;
 - b) deren Verwaltung, Vermietung und Verpachtung;
 - c) deren Aufteilung in Wohnungs-/Teileigentum;
 - d) deren Weiterveräußerung, insbesondere der Verkauf an bisherige Mieter zu bevorzugten Bedingungen;
 - e) deren Modernisierung und Sanierung durch bauliche Maßnahmen vor der Weiterveräußerung bzw. Vermietung und Verpachtung;
 - f) die Vorbereitung/Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene/fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögensgegenständen von Erwerber, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, Bewerbern um Erwerbs- und Nutzungsrechte, soweit die Tätigkeit den Unternehmensgegenstand nach lit. a) bis e) betrifft;
 - g) alle mit den in lit. a) bis f) genannten Geschäften üblicherweise im Zusammenhang stehenden Vermittlungstätigkeiten;
 - h) Beteiligungen an Unternehmen der Wohnungswirtschaft aller Art
- (2) Gegenstand des Unternehmens ist auch die Eingehung und die Verwaltung sowie Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen der Wohnungswirtschaft aller Art.

7.1.2 Geschäftsführung

Dieter Schwahn (bis zum 31.12.2021)

7.1.3 Aufsichtsrat

Jürgen Kessing
Vorsitzender

Carsten Schüler
Dieter Wizemann

7.2. Bilanz zum 31.12.2021
SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Aktiva

	Euro	Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		13.673,40
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.794,33	
2. Anzahlungen Sachanlagen	0,00	20.794,33
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	683.679,03	
2. Beteiligungen	75.000,00	758.679,03
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	0,00	
2. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	98.568.723,25	
3. Unfertige Leistungen	1.688.070,89	
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	100.256.794,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	504.930,13	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	676.778,61	
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44,22	
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.564,63	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.295,65	1.192.613,24
III. Flüssige Mittel		6.344.577,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten		6.635,67
Bilanzsumme		<u>108.593.767,55</u>

7.2. Bilanz zum 31.12.2021
SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Passiva

	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	520.000,00	
II. Kapitalrücklage	3.253.550,26	
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	3.966,60	
IV. Bilanzgewinn	1.059.078,96	4.836.595,82
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen		1.650.811,21
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.657.202,19	
2. Erhaltene Anzahlungen	3.433.508,36	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	187.421,64	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.845.930,08	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	14.513.339,15	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.432.642,43	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	36.316,67	102.106.360,52
Bilanzsumme		<u>108.593.767,55</u>

7.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021
SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.277.926,34	
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	25.666.844,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	177.317,75	30.122.088,09
2. Erhöhungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		
a) Bestandsveränderungen bei Verkaufsbauten	56.744.798,26	
b) Bestandsveränderungen aus Veräußerungen	-21.008.970,03	
c) Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	1.710.850,42	
d) Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	-741.963,30	36.704.715,35
3. Sonstige betriebliche Erträge		101.128,91
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-2.449.873,97	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-58.037.604,79	-60.487.478,76
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-708.091,47	
b) Soziale Abgaben	-92.061,29	-800.152,76
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.881,26
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-938.440,96
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.989,78
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-965.376,31
11. Ergebnis nach Steuern		3.739.592,08
12. Sonstige Steuern		-99.427,43
13. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag		-3.640.164,65
14. Jahresüberschuss		0,00
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.059.078,96
16. Bilanzgewinn		<u>1.059.078,96</u>

7.4 Lagebericht

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH wurde am 07.10.1997 gegründet und wurde am 06.03.1998 unter der HRB Nummer 301707 beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen. Geschäftsgebiet ist Baden-Württemberg, Bayern und Hessen.

Die Gesellschaft besitzt Objekte an den Standorten Amberg, Bad Reichenhall, Bad Vilbel, Böblingen, Bötzingen, Heidelberg, Heusenstamm, Ludwigsburg, Rastatt, Stuttgart, Wein-stadt-Endersbach und Wiesloch.

Mit Kaufvertrag vom 16.12.2016 wurden die Anteile der ABG Frankfurt an der MainWERT GmbH erworben, somit ist die SüdWERT alleiniger Gesellschafter der MainWERT.

Ziele und Strategien

Das Ziel umfasst das Motto „Mieter werden Eigentümer“ und das zu Konditionen bei dem die Finanzierung zum Niveau der bisherigen Miete ermöglicht wird. Dabei soll eine breite Schicht der Bevölkerung zum Eigentum verholfen werden um eine Vorsorge für das Alter zu ermöglichen.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %, Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich n 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020, wirkte sich die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer

geworden sind. Die Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirken sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus. Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Seit dem 24 Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es im Zuge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um ,025 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten in 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2021 konnten 3 Wohnanlagen mit einem Umfang von 173 Wohneinheiten erworben werden und es erfolgte der wirtschaftliche Übergang einer Teil-Wohnanlage mit 205 Wohneinheiten. Weiterhin konnten 167 Kaufverträge (im Vorjahr 239) wirksam verbucht werden. Außerdem wurden 22 Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2022 erfolgen wird.

Der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung beträgt EUR 3.640.164,65 Mio. (Vorjahr: EUR 5.217.286,08 Mio.).

Die Geschäftsführung ist mit dem Geschäftsverlauf zufrieden.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Erhöhung der Bilanzsumme um TEUR 19.698 resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung der zum Verkauf verstimten Grundstücke um TEUR 35.736 und der Abnahme der geleisteten Anzahlungen um TEUR 21.105. Die flüssigen Mittel haben um TEUR 4.312 zugenommen.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über flüssige Mittel in Höhe von TEUR 6.345 und einen nicht in Anspruch genommenen Kreditrahmen von TEUR 6.302.

In den Rückstellungen sind Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.340 enthalten. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben von TEUR 59.999 um TEUR 4.658 auf TEUR 64.657 zugenommen. Die Erhöhung resultiert aus den Objektankäufen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Bei Bedarf können aus dem gewährten Kreditvolumen festverzinsliche Darlehen abgeschlossen werden, die auch teilweise in Anspruch genommen wurden.

Die Kontokorrentkredite sind teilweise durch Grundschulden besichert.

Die Gesellschaft konnte im Berichtsjahr alle ihre Zahlungsverpflichtungen zeitgerecht erfüllen.

Der Finanzmittelfonds hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Dies ist auf die Neuaufnahme von Bankverbindlichkeiten im Zuge von Objektankäufen zurückzuführen. Es ist festzustellen, dass die erwirtschafteten Deckungsbeiträge aus der Hausbewirtschaftung den Zinsaufwand deutlich übersteigen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das abgeführte Jahresergebnis um TEUR 1.577 auf TEUR 3.640 verringert.

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen mit TEUR 25.667 (Vorjahr TEUR 35.543) aus dem Verkauf von Grundstücken und mit TEUR 4.278 (Vorjahr TEUR 3.591) aus der Hausbewirtschaftung.

Die Ertragslage ist geordnet.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Personal

Der Gesellschaft besitzt zum Bilanzstichtag Personal. Die Gesellschaft richtet ihre Arbeitnehmerbelange nach den Richtlinien der Bietigheimer-Wohnbau GmbH aus. Die Gleichbehandlung ist gewährleistet.

Risikomanagementziele und -methoden

Der erreichte Stand des angewandten Risikomanagements lässt alle künftigen Risiken frühzeitig erkennen und bietet Reaktionsmöglichkeiten.

Alle Geschäftsfelder des Unternehmens werden auf eventuell entstehende Risiken jeweils auf Projektebene betrachtet. Die Einzelmeldungen der jeweiligen Projekte werden zusammengeführt, um mögliche Risiken für das Unternehmen einzuschätzen.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die zusammengefasste Risikobeurteilung informiert.

Derzeit sind keine bestands- und entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das Unternehmen benötigt Fremdmittel zur Objektfinanzierung. Daher ist ein Risiko im Anstieg des Zinsniveaus möglich.

Im Juni 2021 wurde das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) im Bundesrat verabschiedet. Dadurch kann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen deutlich erschwert werden. Die weitere Umsetzung des Gesetzes ist nun Ländersache und wurde bisher nur in Hamburg und Berlin umgesetzt.

Sollten noch weitere Bundesländer die entsprechenden Rechtsverordnungen erlassen, so würde diese eine deutliche Einschränkung von möglichen Standorten für das bisherige klassische Geschäftsmodell mit sich bringen. Damit einhergehend ergibt sich ein Bedarf für das Überdenken von ergänzenden Geschäftsfeldern zum bisherigen Geschäftsmodell.

Der derzeitige Wohnungsbestand ermöglicht noch Mietsteigerungspotenziale, so dass weiterhin die Erträge aus der Hausbewirtschaftung die Zinsaufwendungen überschreiten. Der derzeitige Wohnungsbestand liegt in wirtschaftlich starken und stabilen Regionen, daher können entsprechende Verkaufsumsätze an Mieter, Eigennutzer und private Investoren weiterhin erfolgen.

Aufgrund der Pandemie sind keine erhöhten Mietausfälle infolge der erhöhten Erlöse aus der Hausbewirtschaftung zu verzeichnen. Daher wird davon ausgegangen, dass sich auch im Geschäftsjahr 2022 keine wesentlichen Erhöhungen in Folge von Mietausfällen oder durch höhere Leerstandsquoten ergeben.

Derzeit sind keine bestands- und entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken).

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht um bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig reagieren zu können und damit die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Ausblick

Die Gesellschaft plant für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Umsatz in Höhe von TEUR 21.799 und einem Jahresüberschuss vor Steuern von TEUR 2.509.

Für die im Unternehmen vorhandene Mehrjahresplanung wurde die momentane Konjunktur- und Marktlage entsprechend berücksichtigt. Durch die grundlegende Sanierung einer Wohnanlage mit 305 Einheiten verzögert sich der Vertrieb. Daher wird für das Geschäftsjahr 2022 ein deutlich geringerer Jahresüberschuss zu verzeichnen sein. Die Verkaufsplanung für das

Jahr 2022 wurde anhand des noch vorhandenen Wohnungsportfolios und der neu erworbenen Wohnanlagen vorgenommen.

Das Verkaufsvolumen wird sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 deutlich verringern.

Aufgrund der geschilderten Situation in Russland bzw. der Ukraine und den Auswirkungen der Corona-Pandemie besteht derzeit bereits Materialknappheit in den verschiedensten Gewerken. Die gestiegene Bautätigkeit und die vorgenannte Ressourcenverknappung führen derzeit bereits zu deutlich spürbaren Baukostensteigerungen und verlängerten Bauzeiten. Bei gleichbleibenden Deckungsbeiträgen führen diese Gründe zu höheren Verkaufspreisen und dabei stellt sich die Frage, ob diese Kaufpreise durch die Erwerber noch finanziert werden können. Bei der aktuellen Inflationslage ist bereits jetzt eine verhältnismäßig große Steigerung der Zinsen am Kapitalmarkt sichtbar. Sollte diese Entwicklung anhaltend und nachhaltig eintreffen, so ist mit einer stagnierenden und ggf. rückläufigen Nachfrage zu rechnen und daraus abgeleitete mit sinkenden Kaufpreisen zu rechnen.

Angaben zum Einfluss der Corona Pandemie sowie der geschilderten Situation in Russland bzw. der Ukraine auf die prognostizierten Leistungsindikatoren sowie die Berichtserstattung über Chancen und Risiken sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Es besteht insoweit eine erhebliche Schätzungsunsicherheit.

Sonstige Angaben

- Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich acht Angestellte beschäftigt, wovon ein Arbeitnehmer auf Teilzeitbasis arbeitet.
- Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen 6.750,00 €.
- Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat während des Geschäftsjahres 2021 durch schriftliche und mündliche Berichte sowie ausführliche Erläuterungen in den Aufsichtsratssitzungen über die Entwicklung der Gesellschaft informiert.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht wurden geprüft. Der Bestätigungsvermerk wurde ohne Einschränkungen erteilt.

8. Omnibusverkehr Spillmann GmbH
Gustav-Rau-Str. 24, 74321 Bietigheim-Bissingen

8.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

8.1.1 Gegenstand des Unternehmens

Zweck des Unternehmens ist die Durchführung des ÖPNV im Stadtverkehr und mit Nachbarorten sowie die Durchführung und Vermittlung von Reisen.

8.1.2 Geschäftsführung

Bülent Menekse

8.1.3 Beirat

Jürgen Kessing
Vorsitzender

Michael Hanus, *stv. Vorsitzender*
Rolf Schmid

8.2. Bilanz zum 31.12.2021
Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Aktiva

	Euro	Euro
A. <u>Anlagevermögen</u>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an und Werten	51.273,67	
2. Geschäfts- oder Firmenwert	1,00	51.274,67
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	553.515,00	
2. Technische Anlagen und Maschinen	2,00	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.873.679,00	
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	36.177,00	6.463.373,00
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	1.250,00	
2. Genossenschaftsanteile	250,00	1.500,00
B. <u>Umlaufvermögen</u>		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	121.492,89	
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0,00	121.492,89
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	481.507,55	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.400.174,83	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	117.665,34	1.999.347,72
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		271.281,67
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		14.783,67
 Bilanzsumme		8.923.053,62

8.2. Bilanz zum 31.12.2021
Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Passiva

A. <u>Eigenkapital</u>	Euro	Euro
I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00	
II. Kapitalrücklage	1.075.626,79	
III. Gewinnrücklagen		
1. Satzungsmäßige Rücklagen	93.413,03	
IV. Gewinnvortrag	46.390,17	
V. Jahresüberschuss	0,00	1.715.429,99
 B. <u>Rückstellungen</u>		
I. Sonstige Rückstellungen		418.756,24
 C. <u>Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.608.395,54	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellung	0,00	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	163.113,10	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	653.218,85	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	209.747,88	6.634.475,37
 D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		154.392,02
 Bilanzsumme		8.923.053,62

8.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021
Omnibusverkehr Spillmann GmbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		6.430.170,41
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		3.723,06
3. sonstige betriebliche Erträge		809.026,16
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	879.078,23	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>18.115,44</u>	897.193,67
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.577.442,12	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>782.254,92</u>	4.359.697,04
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.918.096,16
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.371.580,36
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3,26
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		46.059,47
10. Ergebnis nach Steuern		-1.357.149,93
11. Sonstige Steuern		6.332,43
12. Erträge aus Verlustübernahme		1.363.482,36
Jahresüberschuss		<u>0,00</u>

8.4 Lagebericht

Wirtschaftlicher Verlauf und Ausblick

Die Pandemie hat auch im Jahr 2021 alle Lebensbereiche massiv getroffen. Insbesondere den öffentlichen Personenverkehr und die Touristik. Der zweite harte Lockdown erfolgte bereits am 16. Dezember 2020 und dauerte rund ein halbes Jahr unter bestimmten Öffnungsstufen bis Mitte Mai 2021. Die Fahrgastzahlen im ÖPNV lagen weit unter dem Vorkrisenniveau, welche die Verkehrswende und die deutschen Emissionsminderungsziele insgesamt deutlich erschwert haben. Die Bustouristiksaison konnte nach einer Verordnung des Landes Baden-Württemberg erst nach dem 28. Juni 2021 unter Auflagen starten und endete nach kurzer Zeit wieder nach dem bundesweiten Anstieg der Inzidenzahlen Mitte Oktober 2021. Dadurch fielen die wirtschaftlich wichtigen Saisonmonate April bis Juni und Reisen zu Weihnachtsmärkten und Silvester- und Skireisen zum Jahresende vollständig aus.

Dieser Jahresverlauf insgesamt führte zu einem erschwerten Grad der Planungssicherheit, der höher ausfiel als noch im ersten Pandemiejahr 2020.

Neben Corona war das Jahr 2021 auch gekennzeichnet durch eine harte Tarifrunde. Unbeeinflusst von der schwierigen Situation, in der sich die Verkehrsunternehmen befanden, erfolgten zwölf Verhandlungsrunden. 17 Streiktage und drei Kundgebungen brauchte es für den Abschluss: Nach fast neun Monaten hatten sich der Verband WBO und die Gewerkschaft Verdi am 23. November 2021 auf die Neuausgestaltung des Manteltarifvertrages geeinigt und dabei den Lohntarif (+ 2,25%) gleich mit abgehandelt. Dieser Abschluss führt zukünftig zu massiven Kostensteigerungen in 2022 und für die Folgejahre, welche die Verkehrsunternehmen nicht allein auffangen werden können.

Hier ist die öffentliche Hand nun gefordert nicht nur die Ausgleichsmittel für die Mantelrahmenbedingungen den Verkehrsunternehmen zur Verfügung zu stellen, sondern dadurch ebenso die Grundlage für die angestrebte Verkehrswende zu legen künftig gutes Personal für diesen Beruf attraktiv zu halten und dem Fahrermangel entgegenzuwirken.

Die Verdopplung der Nachfrage im öffentlichen Nahverkehr bis zum Jahr 2030 (Bezugsjahr 2010) ist einer der zentralen Bausteine der Landesregierung Baden-Württemberg zur erfolgreichen Umsetzung der Verkehrswende im Sinne der Klimaschutzziele. Mit den verschärften CO₂-Reduktionszielen seitens der EU hat die Thematik nochmals an Brisanz hinzugewonnen und der Handlungsdruck zugenommen.

Eine Bezugsberechtigung aus Mitteln des Rettungsschirms 2021 bestand für die Bustouristik aufgrund der Beteiligungsverhältnisse der Omnibusverkehr Spillmann GmbH weiterhin nicht.

Im ÖPNV hingegen wurden zwar die finanziellen Verluste durch den Rettungsschirm des Bundes und des Landes ausgeglichen allerdings nur zu rund 80 %. Kein Ausgleich erfolgte für die durch die Corona Pandemie verursachten Mehraufwendungen.

Weiterhin wurden im Gesamtverbund besonders schwer die ÖPNV Busunternehmen mit Neuverträgen getroffen. Wie im Jahr zuvor wurden keine Ausgleichsmittel für die höheren Betriebsleistungen der Neuverträge 2020 berücksichtigt. Die Mehrkosten für die bei Spillmann seit 1.1.2020 erhöhten Betriebsleistungen von rund 30 % wurden in der Mindereinnahmenberechnung nicht berücksichtigt und hat insgesamt betrachtet zum größten Verlustanteil auch im Jahr 2021 geführt.

Ein ÖPNV Rettungsschirm für das Jahr 2022 steht bei Redaktionsschluss noch aus. Wenn der Rettungsschirm 2022 keine wesentlichen Verbesserungen und Korrekturen beinhalten wird gehen wir nach aktuellem Stand von einem ähnlichen Ergebnis für das Jahr 2022 aus.

Chancen und Risiken

Auch für das Jahr 2022 wird mit Einnahmerückgängen von rund 25 % gegenüber der Vorpandemiezeit gerechnet. Das hohe Infektionsgeschehen im 1.Quartal und das sich ändernde Mobilitätsverhalten wie Home-Office und Tendenzen in Richtung Individualverkehr haben dazu beigetragen.

Die Kostenseite wird durch den Ukraine Krieg verursachten Rekordpreisen für Treibstoffe und Energie schwer belastet. Die Inflation befindet sich auf sehr hohem Niveau.

Für die weitere Planungssicherheit wird es wichtig sein zu klären, wer das Defizit aus den Einnahmeverlusten im ÖPNV und die zunehmenden Kosten übernimmt und in welcher Höhe. Das Land wünscht weiterhin keine Abstriche vom üblichen Leistungsumfang. Die Verkehrsunternehmen gehen in Vorkasse ohne unterjährig einen Ausgleich bzw. vorgezogenen Ausgleich vom Land zu erhalten. Die ÖPNV Busunternehmen gehen damit vollumfänglich in Vorleistung und tragen das Risiko.

Im Frühsommer 2022 soll vom Bund das 9 Euro Ticket für zunächst 3 Monate eingeführt werden, das als Anreiz dienen soll vom zunehmenden Individualverkehr mit seinen aktuell hohen Treibstoffkosten aus dem ÖPNV umzusteigen. Dies könnte als Chance für den ÖPNV gewertet werden.

Allerdings ist bei Redaktionsschluss die Finanzierung zwischen Bund, Länder und Verkehrsunternehmen und die operative Abwicklung noch unklar. Wir erwarten auch hier, dass die Verkehrsunternehmen wieder zunächst in Vorkasse gehen und die ohnehin schwierige wirtschaftliche Situation dadurch noch weiter belastet wird. Ebenso werden höhere Verwaltungs- und Abwicklungskosten in den Verkehrsunternehmen mit der Einführung des 9 Euro Tickets erwartet. Offen ist auch, ob der Bund und die Länder die um rund 85 % vom Normalpreis abweichenden subventionierten Tickets den Verkehrsunternehmen zu 100 % ausgleichen oder für weitere Defizitkomponenten dort sorgen.

In der Bustouristik erwarten wir zum Sommer eine Aufhellung des Marktes. Entscheidend wird allerdings die Entwicklung des Infektionsgeschehens zum Jahresende sein. Die Prognosen für 2022 fallen zu diesem Zeitpunkt noch verhalten aus.

Ertragslage

Die ÖPNV Ausgleichsleistungen durch das Land und dem Aufgabenträger erfolgen in einer Fortschreibungsnachzahlung im Jahresversatz, d.h. die Auszahlung vom Aufgabenträger erfolgt nach Ermittlung und Veröffentlichung des Kostenindex des statistischen Bundesamtes im Juni des Folgejahres. Das Delta beträgt im laufenden Geschäftsjahr jährlich ca. 300 Tsd. Euro. Dieses Delta umfasst in der Regel die unterjährig steigenden Tariflohnerhöhungen im Personalbereich und gestiegenen Treibstoffkosten.

In Zusammenhang mit der Kommunalisierung der 45a Mittel fließen diese seit 2020 an die Stadt Bietigheim-Bissingen. Es entsteht bei der Omnibusverkehr Spillmann GmbH ein zusätzliches Delta in Höhe von rund 650 Tsd. Euro.

Durch den Jahresversatz beträgt das Grunddelta zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres jährlich rund 1 Mio Euro.

Die Dieseldkosten sind im Jahr 2021 um 19,3 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 wurden vom Bund mehrere Maßnahmen beschlossen, die ab 2021 verstärkt zum Tragen kamen. Zentrales Element ist hierzu die Einführung einer CO₂-Bepreisung.

Der Personalstand hat sich im Vergleich zum Vorjahr in der Anzahl um 5 reduziert. Die Personalkosten einschließlich sozialer Abgaben sind im Vergleich zum Vorjahr um rund -4,3 % (i.Vj. +1 %) gesunken.

Der Lohntarifabschluss vom 22. März 2019 führte zu einer Erhöhung von 2,0 % ab 1. Januar 2021. Im selben Jahr 2021 erfolgte eine zweite Erhöhung von 2,25% zum 1. Dezember 2021 aus dem Lohntarifabschluss vom 23. November 2021. Dieser ist gültig bis 30. April 2023.

Die Abschreibung erhöhte sich um rund 216.000 Euro. Der Kauf von 12 Linienbussen im Vorjahr und der damit verbundenen Anpassung an den seit 1.1.2020 um 30 % erhöhten Leistungsumfang hat im Jahr 2021 erstmals vollumfänglich in der Abschreibung aufschlagen. Das Durchschnittsalter der größtenteils geförderten Busflotte mit Hybridantrieb beträgt 6 Jahre.

Die ÖPNV Fahrgeldeinnahmen sind im Jahr 2021 um rund 5,9 % Prozent wieder leicht gestiegen, nachdem diese in 2020 um rund 30 % zurückgegangen waren. Der Bustouristikumsatz ist um insgesamt 62,9 % gesunken.

Die durch die Corona Pandemie bedingten Verluste wurden aus dem ÖPNV – Rettungsschirm des Bundes und des Landes nur zum Teil ausgeglichen. Diese beschränkten sich lediglich auf die Mindereinnahmen aus Fahrgasttarifen reduziert auf 85 %. Kein Ausgleich erfolgte für die durch die Corona Pandemie verursachten Mehraufwendungen.

Die Mehrkosten für die um 30 % höheren Betriebsleistungen ab 1.1.2020 wurden in der Mindereinnahmenberechnung nicht berücksichtigt und haben insgesamt betrachtet zum größten Verlustanteil im Jahr 2021 geführt.

Für die Mittel des Rettungsschirms Bustouristik war Spillmann nicht bezugsberechtigt und hat daher keinen Ausgleich erhalten.

Die Geschäftsleitung hat den Beirat im Juni 2021 über die zu erwartenden hohen Verluste für das laufende Geschäftsjahr vorsorglich informiert.

Nach den im Vorjahr zügig eingeleiteten Steuerungsmassnahmen und dem zwischenzeitlichen Eingang der Mittel aus dem ÖPNV Rettungsschirm hat sich die Liquiditätsslage in 2022 beruhigt. Die Tilgungen der Verbindlichkeiten ganzjährig vollständig und termingerecht gemäß den Vereinbarungen In der Liquiditätsplanung gab es in 2021 keine Abweichungen.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte ein Verlust von 1.363.482,36 €. Der Umsatz erhöhte sich um 3,7 %. Die Rohertragsquote stieg um 0,4 %. Ein negatives Betriebsergebnis wurde erzielt.

Der mittelbare Ausgleich des Defizits erfolgt auf gesellschaftsrechtlicher Ebene. Das Vorjahresergebnis lag bei einem Negativergebnis von 1.660.775,81 €.

Die Corona Pandemie hat in seinen Auswirkungen den Geschäftsbereich ÖPNV und insbesondere die Bustouristik weiterhin stark getroffen. Durch das behördliche Berufsverbot konnte die Bustouristik nicht dazu beitragen das Delta des durch die Öffentliche Hand unterfinanzierten ÖPNV abzufedern.

Die ständig wechselnden Corona Bedingungen konnten mit schnellen Gegenmaßnahmen ganzheitlich angepasst werden um höhere Verluste auszuschließen. Die tiefgreifenden An-

passungen aus dem Vorjahr wurden in 2021 fortgeführt. Dazu hat das gesamte Spillmann Personal mit Ihrem Einsatz einen großen Anteil dazu beigetragen.

Jahresübersicht

ÖPNV

Wie bereits im Vorjahr, war der Geschäftsbereich ÖPNV im Jahr 2021 weiterhin stark von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt.

Trotz der coronabedingt verhaltenen Fahrgastzahlen wurde – mit Ausnahme des Wegfalls der Schulbusse während der Schulschließungen sowie des Nachtbusverkehrs im ersten Halbjahr – das vollständige Fahrplanangebot aufrechterhalten. Durch eine intelligente Steuerung der Stundenkonten ist es gelungen, auch in den Monaten mit reduziertem Fahrplanangebot ohne die Einführung von Kurzarbeit im Bereich des Fahrpersonals auszukommen.

Im Zuge der steigenden Inzidenzen im Herbst wurde zum 20. November 2021 mit dem neuen Bundesinfektionsschutzgesetz die 3-G-Regel in Bus und Bahn eingeführt. Für eine Mitfahrt musste der Fahrgast vollständig gegen COVID-19 geimpft, von der Krankheit genesen oder negativ darauf getestet sein. Lediglich für den Schülerverkehr gab es eine Ausnahmeregelung. Die Einhaltung der 3-G-Regel wurde mit eigenem und externem, von den Ordnungsbehörden beauftragtem Kontrollpersonal überprüft. Ab dem 13. Dezember 2021 wurde das Fahrplanangebot zu den Stoßzeiten des Schulverkehrs mit zusätzlichen Verstärkerfahrten ergänzt, für die Reisebusse eingesetzt wurden. Dieses Angebot wurde durch ein Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg ermöglicht.

Im Rahmen des Tarifkonfliktes im mittelständischen Omnibusgewerbe wurde der Spillmann Linienverkehr an insgesamt sieben Tagen im Berichtsjahr (und damit umfangreicher als je zuvor) durch die Gewerkschaft ver.di bestreikt. Vor allem hinsichtlich der Pausenregelungen lagen die Vorstellungen von Arbeitgebern und Arbeitnehmern lange weit auseinander, bevor im November dann doch eine Einigung erzielt werden konnte.

Neu strukturiert wurde der Nachtverkehr. Während die Nachtbuslinien zuvor Gegenstand eines verkehrsunternehmenübergreifenden Kooperationsvertrages mit dem Landkreis Ludwigsburg waren, wurden sie nun in die Linienbündel des Tagverkehrs integriert. Der Linienweg des Nachtbusses N57 zwischen Bietigheim und Bönnigheim wurde an die Linie 554 angeglichen.

Ausblick

Die wirtschaftliche Lage in den Busbetrieben ist extrem angespannt. Seit Kriegsbeginn in der Ukraine haben sich die Dieselpreise in einem 2-Wochen-Zeitraum um allein 30 % erhöht und befinden sich weiterhin auf Rekordniveau. Angesichts des Krieges in der Ukraine muss damit gerechnet werden, dass die Preise sich auf diesem hohen Niveau etablieren.

Die Ausgleichsleistungen erfolgen in einer Fortschreibungsnachzahlung im Jahresversatz, d.h. die Auszahlung vom Aufgabenträger erfolgt nach Ermittlung und Veröffentlichung des Kostenindex des statistischen Bundesamtes im Juni des Folgejahres. Das Delta steigt dadurch unterjährig dynamisch an. Die Verkehrsunternehmen können diese Ausnahmesituation nicht über ein ganzes Jahr vorfinanzieren. Die Ausgleichsleistungen müssen daher in das laufende Geschäftsjahr vorgezogen werden in Form von Abschlagszahlungen.

Dabei sind die Kostenfortschreibungsklauseln beim Aufgabenträger ebenso neu anzupassen die in den zehn Jahre laufenden Vertrag auf linear steigende Dieselpreise fußen. Die extremen Steigerungen beim Dieselpreis jetzt sind darin nicht eingerechnet.

Der im November 2020 vom Ministerium für Verkehr Baden-Württemberg, vom Städte- und Landkreistag Baden-Württemberg und vom Verband Baden-Württembergischer Omnibusunternehmen (WBO) beschlossene Baden-Württemberg-Index ÖPNV Straße ist einzigartig in Deutschland. Der Index gewährleistet eine vollständige Kostenfortschreibung insbesondere in den kostenintensiven Kostengruppen Personal und Treibstoff. Im Frühjahr 2021 wurden zum ersten Mal für eine Kostenfortschreibung zum 1. Januar 2021 die Zahlen durch das Verkehrsministerium Baden-Württemberg veröffentlicht. Der Baden-Württemberg-Index wird jährlich erstellt und veröffentlicht. Ziel des Index ist es, eine einheitliche Kostenfortschreibung von Verkehrsleistungen im Land sicherzustellen. Dies fördert flächendeckend einen qualitativen ÖPNV und eine gesetzestreue Entlohnung des Fahrpersonals gemäß Tarifreuegesetz. Wir erwarten vom Aufgabenträger die Anwendung des vom Land Baden-Württemberg bundeslandspezifisch erstellten und empfohlenen Baden-Württemberg-Index ÖPNV Straße.

Zu den hohen Spritpreisen kommt die Pandemie hinzu: Nach wie vor fehlen Busunternehmen Fahrgäste. Wir erwarten vom Land den Schadensausgleich von 85 auf 100 Prozent aufzustocken und auch für 2022 zeitnah einen Rettungsschirm aufzuspannen.

Als Verkehrsunternehmen haben wir die gesamte Pandemiezeit hindurch nahezu das volle ÖPNV-Angebot gefahren, was ausdrücklich auch von den politischen Verantwortlichen gefordert wurde.

Die ständig wechselnden Corona-Bedingungen konnten im Betrieb umgesetzt werden. Dabei ist es gelungen, Fahrer/innen, deren Arbeitsbedingungen deutlich schwieriger geworden sind, mit allen Mitteln zu halten. Eine Ausgleichsquote von 85 Prozent steht aber in einem deutlichen Missverhältnis zu dieser Leistungskontinuität, die es so in keiner Branche gegeben hat.

Das Busförderprogramm 2021 stand unter den am 2. August 2021 in Kraft getretenen Vorgaben der europäischen Clean Vehicles Directive CVD und des deutschen Umsetzungsgesetzes über die Beschaffung sauberer Straßenfahrzeuge. Fast 80 % der Fördermittel entfielen auf besonders klimaverträgliche Fahrzeuge (unter anderem E-Busse und Hybridfahrzeuge).

Die CVD bindet einerseits Aufgabenträger, andererseits Verkehrsunternehmen, in ihren Beschaffungen und Ausschreibungen eine Quote von sauberen und auch emissionsfreien Fahrzeugen einzuhalten. Das Bundesförderprogramm vom 8. September 2021 für Busse mit alternativen Antrieben sieht aktuell eine 80%ige Förderhöhe der Fahrzeug-Mehrkosten vor. Somit ist unklar, wer die fehlenden 20 % finanziert. Die CVD Zeitachse ist in zwei Phasen unterteilt:

Bis 31. Dezember 2025: 45 Prozent (22,5 Prozent davon emissionsfrei, die andere Hälfte „sauber“). Ab 2026 bis 31. Dezember 2030: 65 Prozent (32,5 Prozent davon emissionsfrei, die andere Hälfte „sauber“).

Als „sauber“ gelten im Prinzip Plug-In Hybride, Erdgas (CNG) Fahrzeuge und mit GTL (synthetischer Kraftstoff des Shell-Konzerns) betankte Busse – andere Alternativen sind momentan nicht absehbar. „Emissionsfrei“ sind bislang Elektro- und Wasserstoff-Busse oder Wasserstoffverbrenner (die es bislang nicht gibt).

Ein Busunternehmen wird die immensen Kosten für die Beschaffung der Fahrzeuge und den Aufbau einer entsprechenden Infrastruktur nicht alleine stemmen können. Ob die bisherige Busförderung gegebenenfalls aufgestockt wird, um die CVD-Vorgaben umzusetzen oder ob es hierfür getrennte Förderrichtlinien geben wird, ist noch offen. Wichtig für die Unternehmen ist dabei die Planungssicherheit. Die Umstellung auf alternative Antriebstechnologien stellt in der unternehmerischen Praxis eine riesige Herausforderung dar, die den reinen Beschaffungsprozess für Fahrzeuge weit überschreitet. Der Aufbau der Ladeinfrastruktur, Neuerun-

gen in der Werkstatt, veränderte Abläufe und Planung, Fortbildungen für das Personal und auch die unvermeidbaren Doppelstrukturen bringen hohe Belastungen mit sich.

Die seit 2020 geltenden neuen Vergabefinanzierungsrichtlinien sind auf diese Themen für nachhaltige Mobilität nicht ausgerichtet, da diese sich lediglich an Grenzkosten orientieren. Auch sind in diesen Richtlinien die Transformationskosten für die Digitalisierung und Fahrgastkonnektivität im ÖPNV nicht vorgesehen. Es ist daher zu erwarten, dass bereits in den ersten Jahren nach der neuen Vergabe, der Zeit nach Corona und der Zeit vor nachhaltiger Mobilität und digitaler Transformation die Finanzierungsrichtlinien nochmals grundlegend neu verhandelt und erstellt werden müssen.

Die Corona Krise hat Spillmann wie auch viele andere Unternehmen in der Branche, in beiden Geschäftsbereichen ÖPNV und Bustouristik mit besonderer Härte getroffen. Es ist davon auszugehen, dass die dadurch entstandenen wirtschaftlichen Schäden voraussichtlich zwei Jahre benötigen wird bis diese wieder abgetragen werden.

Im neuen Verkehrsvertrag zum 1.1.2020 wurde der Leistungsumfang um 30 % erhöht. Hohe Investitionen in die Erweiterung der Fahrzeugflotte und Erhöhung des Personalstandes wurden getätigt. Die hierzu erforderlichen Mehreinnahmen konnten aufgrund der Krise nicht generiert werden. Dieser doch wesentliche Faktor hat im Rettungsschirm des Bundes und der Länder keine Berücksichtigung gefunden. Die Mehrkosten gingen zu Lasten der Busunternehmen im gesamten Verkehrsverbund.

Die behördlichen Berufsverbote für die Bustouristik in den letzten beiden Jahren hatten zur Folge, dass dieser nahezu nicht stattfand und keine Einnahmen den Abschreibungen entgegenstanden. Für die Mittel des Rettungsschirms Bustouristik war Spillmann nicht bezugsberechtigt und hat daher keinen Ausgleich erhalten.

Seit dem 1. April 2020 ist die gesamte Touristikabteilung in Kurzarbeit Null. Am 1.5.2022 ist geplant die Touristikabteilung wieder zu öffnen. Es wird daher aktuell davon ausgegangen, dass die Bustouristik bis Jahresende in der Reiseveranstaltung noch sehr verhalten anlaufen wird. Die Konzentration wird insgesamt auf das Jahr 2023 gelegt. In der Busvermietung gehen wir in 2022 von einem etwas höheren Anstieg aus.

Die Zukunft für die Bustouristik sehen wir weiterhin positiv. Hierfür sprechen der demografische Wandel, aber auch das zunehmende nachhaltige Konsumverhalten und das neue Orientierungsbewusstsein bei der Wahl der Verkehrsmittel. Das umweltfreundlichste Verkehrsmittel der Reisebus hat gute Aussichten in dieser gesellschaftlichen Entwicklung zunehmend an Bedeutung zu gewinnen. Busreisen bieten ein gutes PreisLeistungsverhältnis organisiert alles aus einer Hand. Der Trend für die gewonnene Zeit während der Anreise wird nicht nur mehr ausschließlich von der jüngeren Generation zur Kommunikation online oder offline geschätzt.

Besonders in der Corona Pandemie wurde die volkswirtschaftliche Relevanz der Bustouristik deutlich, die jährlich mit Millionen Fahrgästen in regionale und bundesweite Zielorte anreist verbunden mit hohen Geldströmen in diese Destinationen. Ebenso relevant ist der soziale return of investment der Bustouristik, die dafür sorgt, dass Senioren soziale Kontakte knüpfen insbesondere mit Blick auf die vielen aktuell und zukünftig alleinstehenden Menschen. Die Bustouristik nimmt hier einen bislang in dieser Deutlichkeit noch nicht wahrgenommene wichtige soziale Funktionsrolle ein.

Die Firma Spillmann wird weiterhin auf Sicht fahren und Maßnahmen umsetzen die Substanz zu erhalten, die Belegschaft weiterhin durch die Krise zu führen und sie in der digitalen Transformation und nachhaltiger Mobilität mitzunehmen.

Kapitalzuführungen/Entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen

Die Stammkapitaleinlage der Stadt Bietigheim-Bissingen blieb im Jahr 2021 unverändert. Sie beträgt 2.045,17 €.

Finanzbeziehung zur Stadt

Zwischen der Städtischen Holding GmbH, die sich zu 100 % im Eigentum der Stadt Bietigheim-Bissingen befindet, und den Tochtergesellschaften Bietigheimer Wohnbau GmbH, Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH, und Omnibusverkehr Spillmann GmbH, bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Demnach sind entstehende Jahresfehlbeträge durch die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH auszugleichen.

Sonstige Angaben

Das Busunternehmen hatte in diesem Geschäftsjahr durchschnittlich 97 Beschäftigte.

Bericht des Beirats

Die Geschäftsführung unterrichtete im Geschäftsjahr 2021 den Beirat in regelmäßigen Abständen über die Lage und Entwicklung des Unternehmens in mehreren Sitzungen. Der Beirat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts der Omnibusverkehr Spillmann GmbH wurde durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Lehleiter & Partner vorgenommen. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der erforderliche Bestätigungsvermerk gemäß § 322 HGB wurde ohne Einschränkung erteilt. Der Beirat hat den Bericht der Prüfungsgesellschaft zur Kenntnis genommen und schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2021 festzustellen und die Geschäftsführung zu entlasten. Entsprechend dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag vom 28.11.1989 wird der Jahresfehlbetrag im Rahmen des Querverbundes innerhalb der Städtischen Holding ausgeglichen.

Für die im Geschäftsjahr 2021 im Rahmen der schwierigen pandemischen Situation geleistete, erfolgreiche Arbeit spricht der Beirat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Omnibusverkehr Spillmann GmbH Dank und Anerkennung aus.

Entsprechend dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag vom 28.11.1989 wird der Jahresfehlbetrag im Rahmen des Querverbundes innerhalb der Städtischen Holding ausgeglichen.

Für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Beirat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Omnibusverkehr Spillmann GmbH Dank und Anerkennung aus.

**9. RKH Gesundheit Regionale Kliniken Holding GmbH
Posilipostraße 4, 71640 Ludwigsburg**

9.1 Beteiligungsverhältnisse

Gesellschafter sind der Landkreis Ludwigsburg (50 %) mit 1.123.500 €, der Landkreis Karlsruhe (22 %) mit 494.340 €, die Stadt Bietigheim-Bissingen (15 %) mit 337.050 € und der Enzkreis (13 %) mit 292.110 € Stammeinlage.

9.2 Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist laut § 2 des Gesellschaftsvertrages die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung des Landkreises Ludwigsburg mit leistungsfähigen, wirtschaftlich gesicherten Krankenhäusern sowie die medizinisch zweckmäßige und ausreichende Versorgung der in diesen Krankenhäusern behandelten Patienten.

9.3 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Die Gesellschaft erfüllt ihre Aufgabe umfassend.

10. RKH Gesundheit Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH
Posilipostraße 4, 71640 Ludwigsburg

10.1 Beteiligungsverhältnisse

Gesellschafter sind die Regionale Kliniken Holding RKH GmbH (51 %) mit 2.805.000 €, der Landkreis Ludwigsburg (36,75 %) mit 2.021.250 €, die Stadt Bietigheim-Bissingen (12,25 %) mit 673.750 € Stammeinlage.

10.2 Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist laut § 2 des Gesellschaftsvertrages die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung des Landkreises Ludwigsburg mit leistungsfähigen, wirtschaftlich gesicherten Krankenhäusern, sowie die medizinisch zweckmäßige und ausreichende Versorgung der in diesen Krankenhäusern behandelten Patienten.

10.3 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Die Gesellschaft erfüllt ihre Aufgabe umfassend.

11. KreisBau Enz-Neckar eG Uhlandstraße 98, 75417 Mühlacker

11.1 Beteiligungsverhältnisse

Zum 31.12.2021 sind an der Genossenschaft 872 Mitglieder beteiligt. Die Zahl der städtischen Geschäftsanteile beträgt 3 Stück. Ein Geschäftsanteil kostet 160 €.

11.2 Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Hauptaufgabe der KreisBau Enz-Neckar eG ist die Förderung der Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Daher saniert und modernisiert sie den Wohnungsbestand seit Jahren kontinuierlich, um den Mitgliedern und Mieter einen marktgerechten und ansprechenden Wohnraum anbieten zu können.

11.3 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Die KreisBau Enz-Neckar eG hat 699 Wohnungen bzw. Häuser. Davon sind 108 sozial gefördert. Des Weiteren ergibt sich der öffentliche Zweck aus der Beschreibung des Gegenstands des Unternehmens.

12. Felsengartenkellerei Besigheim EG Am Felsengarten 1, 74394 Hessigheim

12.1 Beteiligungsverhältnisse

Zum 31.12.2021 sind an der Genossenschaft 1.418 Mitglieder beteiligt. Die Zahl der städtischen Geschäftsanteile beträgt ein Stück. Ein Geschäftsanteil kostet 525 €.

12.2 Gegenstand des Unternehmens

Durch die Pflege der außergewöhnlichen Lagen, wie es nur wenige in den deutschen Weinanbaugebieten gibt, wird der Erhalt einer einzigartigen Kulturlandschaft gesichert.

12.3 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Die Genossenschaft erfüllt ihre Aufgabe umfassend.

13. VR-Bank Ludwigsburg eG
Schwieberdinger Str. 25, 71636 Ludwigsburg

13.1 Beteiligungsverhältnisse

Zum 31.12.2021 sind an der Genossenschaft 136.018 Mitglieder beteiligt. Die Zahl der städtischen Geschäftsanteile beträgt 10 Stück. Ein Geschäftsanteil kostet 50 €.

13.2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Durchführung von banküblichen und ergänzenden Geschäften, sowie des Waren- und Dienstleistungsgeschäfts, insbesondere

- a) die Pflege des Spargedankens, vor allem durch Annahme von Spareinlagen;
- b) die Annahme von sonstigen Einlagen;
- c) die Gewährung von Krediten aller Art;
- d) die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie die Durchführung von Treuhandgeschäften;
- e) die Durchführung des Zahlungsverkehrs;
- f) die Durchführung des Auslandsgeschäfts einschließlich des An- und Verkaufs von Devisen und Sorten;
- g) die Vermögensberatung, Vermögensvermittlung und Vermögensverwaltung;
- h) der Erwerb und die Veräußerung sowie die Verwahrung und Verwaltung von Wertpapieren und anderen Vermögenswerten;
- i) die Vermittlung oder der Verkauf von Bausparverträgen, Versicherungen und Reisen;
- j) der gemeinschaftliche Einkauf landwirtschaftlicher Bedarfsartikel;
- k) der gemeinschaftliche Verkauf landwirtschaftlicher Erzeugnisse;
- l) der Handel mit sonstigen Waren und Erbringung sonstiger Dienstleistungen;
- m) die Vermittlung von Immobilien.

13.3 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Zweck der Genossenschaft ist die wirtschaftliche Förderung und Betreuung der Mitglieder.

Die Genossenschaft erfüllt ihre Aufgabe umfassend.

Bürgschaften

Darlehensnehmer	Gläubiger	Genehmigungsdatum	Ursprüngliche Höhe der Bürgschaftsübernahme EUR	Haftungssumme zum 31.12.2021 EUR
Städtische Holding Bietigheim-Bissingen	Südwestdeutsche Landesbank	08.01.1996	2.556.459,41 €	1.112.119,00 €
	Kreissparkasse Ludwigsburg	18.03.2013	4.000.000,00 €	492.000,00 €
	Kreissparkasse Ludwigsburg	18.03.2013	8.000.000,00 €	4.521.800,00 €
			14.556.459,41 €	6.125.919,00 €
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen	VR-Bank Neckar-Enz eG	25.04.2017	4.000.000,00 €	3.812.500,00 €
	Kreissparkasse Ludwigsburg	25.03.2020	6.000.000,00 €	6.000.000,00 €
	Kreissparkasse Ludwigsburg	02.11.2020	4.000.000,00 €	4.000.000,00 €
	Kreissparkasse Ludwigsburg	27.07.2021	4.000.000,00 €	4.000.000,00 €
	Postbank - Niederlassung der Deutschen Bank AG	06.09.2021	2.400.000,00 €	2.400.000,00 €
			20.400.000,00 €	20.212.500,00 €
Sozialstiftung	KVBW	24.10.1995	unbestimmt	unbestimmt
			unbestimmt	unbestimmt
Gesamtsumme städtische Bürgschaften			34.956.459,41 €	26.338.419,00 €

Stand: 29.09.2022

Mitgliedsbeiträge

Produktgruppe	Bezeichnung	Beitrag	Amt
1114-001	Europa-Union	100 €	I-01
	Deutsch-Japanische Gesellschaft	100 €	
	Schwäbischer Heimatbund	100 €	
	Volksbund deutscher Kriegsgräber	200 €	
	Deutsch-Französisches Institut	200 €	
	Mayors for Peace	100 €	
1122	Fachverband der Kommunalkassenverwalter	50 €	II-20
	Kommunaler Pool Region Stuttgart	50 €	
1123	Deutscher Versicherungsschutzverband	500 €	I-23
1125-070	Verband kommunaler Stadtreinigung, Köln	1.200 €	III-70
1126-10	Städtetag Baden-Württemberg	23.300 €	I-10
	Kommunale Gemeinschaftsstelle	2.500 €	
	Kommunaler Arbeitgeberverband, Stuttgart	4.500 €	
	Gemeindetag Baden-Württemberg	14.400 €	
	Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.	400 €	
1221	Förderungsmitgliedschaft Verkehrswacht	2.000 €	II-32
1223	Fachverband der Standesbeamten, Stuttgart	150 €	II-32
1260	Kreisfeuerwehrverband Ludwigsburg	2.300 €	II-32
2520	Museumsverband B-W	100 €	II-41
	Freundeskreis Landesmuseum Württemberg	100 €	
	ICOMOS	100 €	
	Verein für Museumspädagogik B-W	100 €	
2521	Württ. Geschichts- und Altertumsverein, Stuttgart	50 €	II-41
	Historischer Verein für Stadt und Kreis, Ludwigsburg	50 €	
	Verein für Familien- und Wappenkunde, Stuttgart	50 €	
	WBG	50 €	
	Verein für Württembergische Kirchengeschichte	50 €	
2610	Inthega-Mitgliedschaft	500 €	II-41
2620			
2620	Kunstverein Ludwigsburg	50 €	II-41
2630	Verband der Musikschulen Deutschlands	4.500 €	II-41
2720	Deutscher Bibliotheksverband	600 €	II-41
3180	Dachverband für Seniorenarbeit	50 €	II-32
	Kreissenioresrat Ludwigsburg	50 €	
	Verein Lebenshilfe e.V.	150 €	
	Alzheimergesellschaft	200 €	
4210	Sportregion Stuttgart	500 €	II-41
	Arbeitsgemeinschaft Sportämter Deutschland		
5110-061	Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundliche Kommunen	2.500 €	III-61
5530-020	Verband der Friedhofsverwalter Deutschland e.V.	100 €	II-20
5540	Kommunen für biologische Vielfalt	200 €	
5550	Forstkammer Baden-Württemberg, Stuttgart	300 €	I-23
5750	Touristik-Gemeinschaft Kraichgau-Stromberg	41.000 €	I-01
	Regio Stuttgart Marketing und Tourismus	35.000 €	
	AG Historische Fachwerkstädte	1.000 €	
	AG Deutsche Fachwerkstädte	3.000 €	
Summe		142.500 €	