



STADT BIETIGHEIM - BISSINGEN

BETEILIGUNGSBERICHT  
FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR

2022



# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2022	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	32
3. Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH	35
4. Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	38
5. Bietigheimer Wohnbau GmbH	46
6. Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH	58
7. SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH	65
8. Omnibusverkehr Spillmann GmbH	73
9. Regionale Kliniken Holding RHK GmbH	84
10. Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH	85
11. Kreisbau Enz-Neckar eG	86
12. Felsengartenkellerei Besigheim eG	87
13. Volksbank Ludwigsburg eG	88
Anlage 1 - Nachweis der übernommenen Bürgschaften	89
Anlage 2 - Mitgliedsbeiträge	90

## **Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2022**

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 2022.

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 Dezember 2023

Hanus  
Erster Bürgermeister

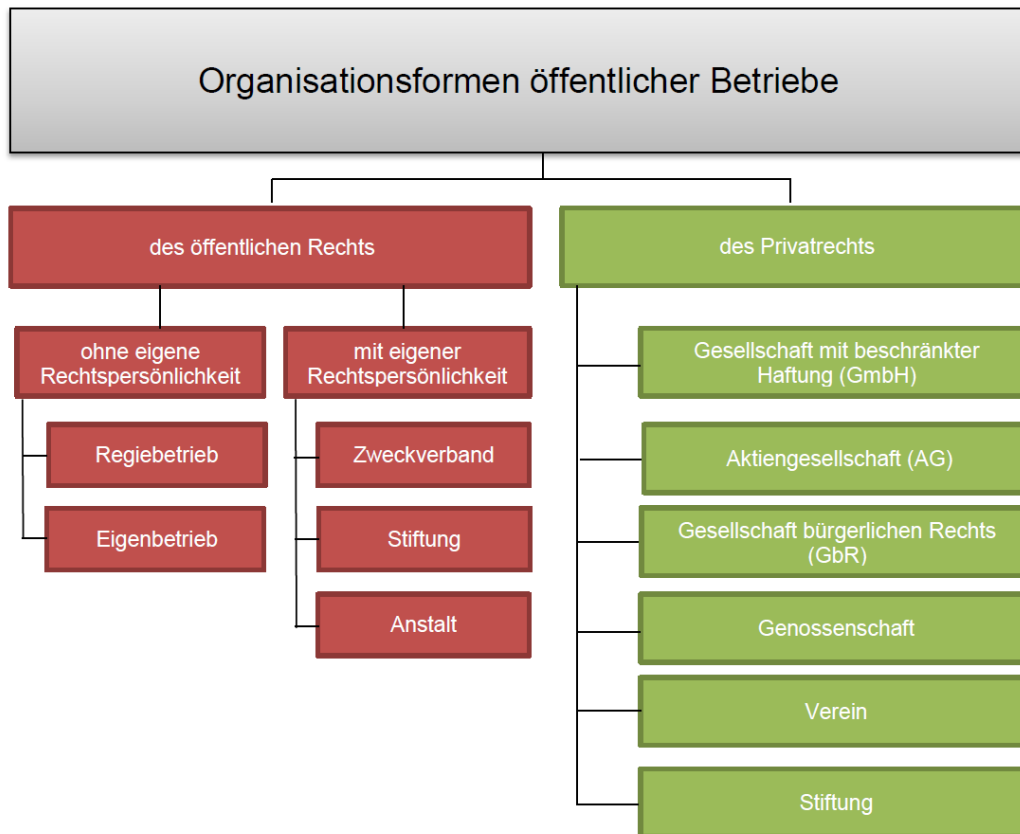
## **Beteiligungen der Stadt Bietigheim-Bissingen**

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 Aktiengesetz (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 2021 haben sich folgende Änderungen im Beteiligungsportfolio der Stadt Bietigheim-Bissingen ergeben:

- Zum Jahresbeginn hat B. Walter seine Geschäftsführertätigkeit bei der Bietigheimer Wohnungsprivatisierungs GmbH und der SüdWERT aufgenommen.
- Bei den Stadtwerken Oberriexingen hat C. König die Geschäftsführung von J. Hübner übernommen.

# Beteiligungen / Stiftungen Stadt Bietigheim-Bissingen

100 %

**Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH –**  
Geschäftsführer: C. Schüler, EBM M. Hanus

100 %

100 %

94 %

1 %

**Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH**  
Geschäftsführer: R. Mastenbroek,  
EBM M. Hanus

**Bietigheimer Wohnbau GmbH**  
Geschäftsführer: C. Schüler

**Omnibusverkehr Spillmann GmbH**  
Geschäftsführer: B. Menekse

50 %

**Pattonville Energie und Wasser GmbH**  
Geschäftsf.: R. Mastenbroek, C. Schneider

**Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**  
Geschäftsführer: B. Walter

**Stiftung zur Förderung von Sozialeinrichtungen in Bietigheim-Bissingen**  
Vors.: OB J. Kessing,  
EBM M. Hanus, K. Wittig

5 %

50 %

**EWE Energie & Wasser Eichwald GmbH**  
Geschäftsführer: R. Mastenbroek

**SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**  
Geschäftsführer: B. Walter

100 %

49 %

**VES Ver- und Entsorgungsgesellschaft mbH Sersheim -** Geschäftsf.:  
L. Reiber, S. Grau

**Board27.de GmbH & Co. OHG**  
Geschäftsf.: U. Sachse,  
C. Schüler, S. Gläser

50 %

**Bürgerstiftung Bietigheim-Bissingen**  
Vors.: OB J. Kessing

100 %

49 %

**Stadtwerke Oberriexingen GmbH (SWOri)**  
Geschäftsführer: R. Mastenbroek, C. König

**Westside City Immobilien GbR**  
Geschäftsführer: J. Kessing, M. Oswald

50 %

49 %

**Schütt Verwaltungsgesellschaft mbH** Geschäftsführer: M. Katic

**Kronensaal Betriebs GmbH**  
Geschäftsführer: J. Dörr

45 %

49 %

**Schütt Tiefbau GmbH & Co. KG**  
Geschäftsführer: M. Katic

**RKH Regionale Kliniken Holding u. Services GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Jörg Martin

15 %

33,3 %

**Biogutvergärung Bietigheim GmbH -** Geschäftsführer: Dr. F. Westermann, R. Glock, R. Mastenbroek

**RKH Kliniken Ludwigsburg - Bietigheim gGmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Jörg Martin

12,25 %

24,9 %

**Biogasaufbereitung Oberriexingen GmbH -** Geschäftsführer: R. Mastenbroek

**Zweckverband Industrie-Gewerbegebiet Laiern**  
Verbandsvorsitz: BM M. Bernhard

50 %

16,7 %

**Energiepartner GmbH**  
Geschäftsführer: O. Wiebecke

**Zweckverband Bietigheimer Weg**  
Verbandsvorsitz: BM S. Lehnert

40 %

16,7 %

**KommunalPartner Beteiligungs GmbH** Geschäftsführer: O. Wiebecke

**Zweckverband Eichwald**  
Verbandsvorsitz: BM H. Albrich

25 %

< 10 %

**SüdWestdeutsche Stromhandels GmbH** Geschäftsführer:  
D. Henne

**KommONE** < 10 %

< 10 %

**SüdWestStrom Windpark Suckow GmbH & Co KG**  
Geschäftsführer: D. Henne

**NEV – Neckar-Energieverband** < 10 %

**Kreisbau Enz - Neckar eG** < 10 %

**Zweckverband Bodenseewasserversorgung**  
Verbandsvorsitz: OB M. Beck

**Felsengartenkellerei Besigheim** < 10 %

**Volksbank Ludwigsburg** < 10 %

## Zusammenstellung ausgewählter Daten der wichtigsten Unternehmen, Beteiligungen und Einrichtungen zum 31.12.2022

### 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	225.253.799,21 €	2.333.643,36 €	212.374.614,59 €	10.545.539,76 €	68.257.856,73 €	32.000.000,00 €	100	6.152.080,23 €	-589.251,57 €	4
Kronensaal- Betriebs-GmbH	342.285,63 €	31.676,00 €	0,00 €	310.554,08 €	143.953,36 €	25.564,59 €	45	963.768,70 €	11.922,95 €	3
Stadtwerke Bietigheim- Bissingen GmbH	194.952.453,89 €	120.912.930,95 €	10.513.214,23 €	61.440.733,07 €	97.607.340,30 €	14.100.000,00 €	100	142.829.967,01 €	0,00 €	247
Bietigheimer Wohnbau GmbH	255.985.079,44 €	107.815.819,61 €	17.882.810,81 €	129.349.496,44 €	110.241.105,37 €	35.000.000,00 €	100	87.812.027,83 €	2.597.000,00 €	157
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungs- gesellschaft mbH	17.018.628,19 €	0,00 €	3.773.550,26 €	13.245.077,93 €	2.135.293,07 €	540.000,00 €	94,9	2.171.741,99 €	0,00 €	0
SüdWERT - Wohnungs- privatisierungs GmbH	109.668.701,31 €	17.272,39 €	758.679,03 €	108.801.873,61 €	104.205.916,11 €	520.000,00 €	100	23.528.278,49 €	0,00 €	9
Omnibusverkehr Spillmann	9.538.344,57 €	6.277.836,00 €	1.500,00 €	3.192.366,54 €	7.222.038,48 €	500.000,00 €	1	7.767.885,04 €	0,00 €	97
<b>Summe</b>	<b>812.759.292,24 €</b>	<b>237.389.178,31 €</b>	<b>245.304.368,92 €</b>	<b>326.885.641,43 €</b>	<b>389.813.503,42 €</b>	<b>82.685.564,59 €</b>	<b>540,90</b>	<b>271.225.749,29 €</b>	<b>2.019.671,38 €</b>	<b>517</b>

Anmerkung 1: Die Westside City Immobilien GbR kann aufgrund der Umstellung auf die Einnahme-Überschussrechnung hier nicht mehr aufgeführt werden.

Anmerkung 2: 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 31.12.2022

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	95,32	4,68	69,14	30,86	72,54	-176,74	-0,38
Kronensaal- Betriebs-GmbH	9,27	90,73	35,47	64,53	382,64	3,07	9,82
Stadtwerke Bietigheim- Bissingen GmbH	68,43	31,52	46,87	53,13	68,50	1,60	2,43
Bietigheimer Wohnbau GmbH	49,42	50,53	44,88	55,12	90,81	3,28	2,26
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungs- gesellschaft mbH	22,17	77,83	87,25	12,75	393,48	0,00	0,00
SüdWERT - Wohnungs- privatisierungs GmbH	0,73	99,21	4,41	95,59	602,57	0,00	0,00
Omnibusverkehr Spillmann GmbH	66,35	33,47	17,98	82,02	27,10	0,00	0,00

Anmerkung : Die Westside City Immobilien GbR kann aufgrund der Umstellung auf die Einnahme-Überschussrechnung hier nicht mehr aufgeführt werden.

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  
Michael Hanus

#### **1.1.3 Aufsichtsrat**

Jürgen Kessing  
*Vorsitzender*

Thomas Reusch-Frey, *stv. Vorsitzender*

Thomas Wiesbauer (bis 28.04.2022)

Lara Breier (ab 29.06.2022)

Hermann Eppler

Marcus List

Manuela Buchholz

Simone Schmidt

Dr. Wassilios Amanatidis

Eberhard Blatter

Ines Brodbeck

Dr. Georg Mehrle (bis 07.04.2022)

Klaus Michael Mauch (ab 07.04.2022)

**1.2. Bilanz zum 31.12.2022**  
**Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH**

*Aktiva*

<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		1,50
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Bauten	2.333.639,86	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>3,50</u>	2.333.643,36
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	204.768.450,62	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<u>7.606.163,97</u>	212.374.614,59
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen gegen Gesellschafter	412.734,84	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.548.070,74	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>109.732,44</u>	7.070.538,02
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
		3.475.001,74
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u><u>225.253.799,21</u></u></b>

**1.2. Bilanz zum 31.12.2022**  
**Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH**

*Passiva*

<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
I. Gezeichnetes Kapital	32.000.000,00	
II. Kapitalrücklage	50.073.239,17	
III. Gewinnrücklage	22.158.789,28	
IV. Bilanzgewinn	<u>51.514.938,75</u>	
<b>Eigenkapital gesamt</b>		155.746.967,20
<b>B. <u>Rückstellungen</u></b>		
1. Steuerrückstellungen	1.184.975,28	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>64.000,00</u>	1.248.975,28
<b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.751.476,98	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80,00	
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	56.532.788,62	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.803.690,05	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.169.821,08</u>	68.257.856,73
<b>D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>225.253.799,21</u></b>

**1.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022**  
**Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH**

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		333.401,87
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.591.345,83
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-13.304,32	
b) Soziale Abgaben u. Aufw. f. Altersversorgung u. Unterstützung	<u>-2.879,93</u>	-16.184,25
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-65.651,16
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-113.975,13
6. Erträge aufgrund von Gewinnabführungsverträgen	3.897.428,12	
7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	228.364,68	
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	101.539,73	
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-3.985.998,41	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.917.580,66</u>	-1.676.246,54
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-628.277,59</u>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-575.586,97</b>
13. Sonstige Steuern		-13.664,60
<b>14. Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss (+)</b>		<b>-589.251,57</b>
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		52.104.190,32
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>51.514.938,75</u></b>



## 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

Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 6,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen

Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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

		2022	2021	Veränderung
Umsatzerlöse	Mio. EUR	139,0	112,3	+ 24 %
Bilanzsumme	Mio. EUR	195,0	167,0	+ 17 %
Gewinnabführung	Mio. EUR	- 2,2	1,9	- 216 %

2022 war ein herausforderndes Jahr. Es war geprägt von rasant steigenden Preisen an den Energiebörsen, Inflation und unsicheren Rahmenbedingungen. Die Bundesregierung hat zudem immer wieder Maßnahmen beschlossen, die die Verbraucher bei den stark gestiegenen Energiepreisen entlasten sollen. Insgesamt hat die Bundesregierung 2022 drei Entlastungspakete im Gesamtvolumen von rund 100 Milliarden auf den Weg gebracht.

So wurden eine Gas- und Wärmepreisbremse sowie eine Strompreisbremse eingeführt. Darüber hinaus fiel die EEG-Umlage für Stromkunden von 3,72 Cent pro Kilowattstunde zum 1. Juli 2022 weg. Die Bundesregierung hat die für 2023 geplante Abschaffung der EEG-Umlage um ein halbes Jahr vorgezogen.

Im Jahr 2022 stieg der Umsatz um 23,8% auf 138,98 Mio. EUR (Vorjahr 112,3 Mio. EUR). Dennoch konnte ein Verlust in Höhe von 2,2 Mio. EUR (1,93 Mio. EUR Gewinn im Vorjahr) nicht verhindert werden. Er wurde vertragsgemäß mit der Städtischen Holding Bietigheim-Bissingen GmbH verrechnet. Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen am Energiemarkt konnten die SWBB nicht wie gewohnt den geplanten Gewinn realisieren. Von den Umsatzerlösen entfallen auf Strom (Netz, Vertrieb, DL, Erzeugung) 84,2 Mio. EUR (Vorjahr 68,0 Mio. EUR), Gas 26,5 Mio. EUR (Vorjahr: 20,5 Mio. EUR), Wasser 6,4 Mio. EUR (Vorjahr: 5,8 Mio. EUR), Fernwärme 11,9 Mio. EUR (Vorjahr: 9,4 Mio. EUR), Bäder/Eishalle 2,9 Mio. EUR (Vorjahr: 1,9 Mio. EUR) und Abwasser 8,7 Mio. EUR (Vorjahr: 8,2 Mio. EUR). Der Materialaufwand stieg um 35,7 % auf 109,3 Mio. EUR an (Vorjahr 80,6 Mio. EUR) und verursachte so ein Defizit, was vor allem an Nachbeschaffungen an den volatilen Strom- und Gasspotmärkten und den Regelenergieausgleichskäufen lag.

Die Vermögenslage entwickelte sich wie folgt: Die Bilanzsumme stieg von 167 Mio. EUR auf 195 Mio. EUR. 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 ausschlaggebend. Das Anlagevermögen legte von 122,6 auf 133,4 Mio. EUR zu und das Eigenkapital wuchs von 90,7 Mio. EUR auf 91,4 Mio. EUR, so dass die

Eigenkapitalquote aufgrund der erhöhten Bilanzsumme von 54,3 % auf 46,9% sank. Das Anlagevermögen ist zu 68,5% (Vorjahr 73,4%) durch Eigenkapital finanziert.

Die Finanzlage des Unternehmens ist zufriedenstellend. Die Verbindlichkeiten stiegen von 70,1 Mio. EUR im Vorjahr auf 97,6 Mio. EUR zum Ende des Jahres 2022. Die Liquiditätslage ist nicht nur geprägt durch die üblichen saisonalen Unterschiede, sondern inzwischen vor allem durch erhöhte Energiepreise, die unter anderem auch eine stärkere Vorfinanzierung gegenüber den regelmäßigen Abschlagszahlungen bedingen. Zur Finanzierung der Investitionen in neue Projekte wurde im Mai ein Darlehen über 7 Mio. EUR aufgenommen und zwei Darlehen über 5 und 10 Mio. EUR wurden nach Jahresende ab Januar 2023 in Anspruch genommen. Gleichzeitig wurden im Jahr 2022 rund 2,75 Mio. EUR 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 2022 mit einem Jahresüberschuss von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.) ab. Der Jahresüberschuss wird in voller Höhe den Rücklagen zugeführt. Die Aufwendungen aus dem Gewinnabführungsvertrag betragen EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 4,6 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 personelle Kapazitäten z.T. in den Bauprojekten des Anlagevermögens gebunden wurden.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden für nur 35 (Vorjahr: 176) Einheiten des Anlage- und Umlaufvermögens Kaufverträge beurkundet.

Der Schwerpunkt der Verkaufstätigkeiten entfiel auf das Bauträgergeschäft. 34 (Vorjahr: 161) Einheiten wurden in diesem Segment im Jahr 2022 verkauft. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2022 insg. 186 (31. Dezember 2021: 216) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin konnten an die Käufer 99 Einheiten (Vorjahr: 79) übergeben werden. Zum 31. Dezember 2022 waren von den im Bau befindlichen Einheiten 31 (31. Dezember 2021: 174) Einheiten verkauft. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 39,0 Mio. um EUR 16,3 Mio. auf EUR 55,3 Mio. erhöht.

Zum 31. Dezember 2022 waren Vorratsgrundstücke mit einer Fläche von 121.898 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2021: 129.284 m<sup>2</sup>) im Bestand.

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH ist als Verwalter gemäß dem WEG tätig. Die Zuständigkeit umfasst zum 31. Dezember 2022 insgesamt 721 Eigentümergemeinschaften mit 21.884 Einheiten (31. Dezember 2021: 779 Eigentümergemeinschaften, 23.302 Einheiten). Hier haben wir uns im Zuge einer Portfoliobereinigung bei "unrentablen" WEG's (zu weit entfernte und/oder zu kleine WEG's oder bei WEG'en mit zu niedrigen Gebühren) nicht mehr zur Verwaltung gestellt.

Im Bereich Hausverwaltung für Dritte werden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 insg. 702 Wohn- und Gewerbeeinheiten und im Bereich Facility Management zwei Einkaufsmärkte betreut (2021: 716 Einheiten).

Die Immobilienfremdverwaltung ist konjunkturrestant. 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, Jettingen und Herrenberg mit einer Bruttogesamtfläche von rund 20 ha.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 6,6 Mio. um EUR 0,2 Mio. auf EUR 6,4 Mio. Die Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung belaufen sich auf EUR 6,3 Mio. (Vorjahr 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 gegenüber dem Vorjahr von EUR 1,8 Mio. um EUR 0,5 Mio. auf EUR 1,3 Mio. und entsprechen unseren Planungen.

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

### **SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

Im Geschäftsjahr 2022 konnten 3 Wohnanlagen mit einem Umfang von 33 Wohneinheiten erworben werden. Weiterhin konnten 97 Kaufverträge (im Vorjahr 167) wirksam verbucht werden. Außerdem wurden 2 Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2023 erfolgen wird.

Der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung beträgt EUR 2.170.670,13 (Vorjahr EUR 3.640.164,65).

Die Geschäftsführung ist im Rahmen der derzeitigen Marktlage mit dem Geschäftsverlauf zufrieden.

## **Linien-, Miet- und Reiseverkehr**

### **Omnibusverkehr Spillmann GmbH**

Die Busverkehrsunternehmen befanden sich im Jahr 2022 in der bisher schwersten Krise.

Nach zwei Jahren Corona Pandemie gehörten die Busunternehmen zu der Branche, die durch hohe Einnahmerückgänge wirtschaftlich am härtesten getroffen wurden. Durch den Krieg in der Ukraine zu Beginn des Jahres 2022 folgten zusätzlich extreme Preissteigerungen beim Diesel, welcher einen hohen Kostenanteil einnimmt. Mangel an AdBlue, Probleme bei der Ersatzteilbeschaffung und die Tarifanpassung belasteten die Kosten erschwerend, welche die Verkehrsunternehmen aus eigener Tasche „vorstrecken“ mussten, ohne einen unterjährigen Ausgleich zu erhalten. Ein teilweiser Ausgleich für die extremen Kostensteigerungen aus 2022 ist zeitversetzt erst im Jahr 2023 vorgesehen.

Ein zügig einberufener Stützungsakt zwischen Land und Aufgabenträger im April 2022 in Form einer Soforthilfe Diesel scheiterte über längere Monate aufgrund von Uneinigkeit von Land und den Kreisen. Die Verkehrsunternehmen erbrachten weiter ihre Leistung in vollem Umfang ohne Ausgleich der Mehrkosten. ÖPNV ist Daseinsvorsorge und bedarf der Zuverlässigkeit. Dieselbe Zuverlässigkeit erwarten die Verkehrsunternehmen nun von den Systembeteiligten. Von den Aufgabenträgern und vom Land Baden-Württemberg, das mit den

Unternehmen im Land eine Verkehrswende zu schultern hat. Es ist daher umso wichtiger, dass diese Kosten in den Verkehrsverträgen angemessen fortgeschrieben werden.

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. Der ÖPNV Rettungsschirm endete zum 31.12.2022.

Kein Ausgleich erfolgte für die durch die Corona Pandemie verursachten Mehraufwendungen. Dies führte insgesamt dazu, dass weiterhin die Mehrkosten für die um 30 % höheren Betriebsleistungen ab 1.1.2020 in der Mindereinnahmenberechnung, sowie durch die Ukraine Krise bedingten Kostensteigerungen den größten Anteil zum Delta im ÖPNV im Jahr 2022 beigesteuert haben.

Die Touristik hatte in den vergangenen Jahren mit Deckungsbeiträgen dazu beigetragen, das Delta der unterjährig steigenden ÖPNV Kosten teilweise abzufedern. Während der Corona Pandemie befand sich die Touristik zwischen 2020 und 2022 größtenteils in Kurzarbeit. In diesem Zeitraum wurde dieses Geschäftsfeld verkleinert und wird ab dem Jahr 2023 auf Sicht den Marktentwicklungen wieder schrittweise angepasst.

### Ertragslage

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr 2022 nicht 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:

	2018 Mio. EUR	2019 Mio. EUR	2020 Mio. EUR	2021 Mio. EUR	2022 Mio. EUR
Sonstige betriebliche Erträge	2,9	2,1	3,6	4,3	1,6
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	7,0	7,5	8,0	6,6	3,9
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	0,3	0,2	1,7	1,4	4,0

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 127 auf TEUR 114. Das Ergebnis nach Steuern hat sich von EUR 4,70 Mio. um EUR 5,3 Mio. auf EUR -0,6 Mio. reduziert.

Das Jahresergebnis liegt mit EUR -0,6 Mio. um EUR 4,9 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 4,3 Mio. Bezogen auf die Summe des Stammkapitals und der Kapitalrücklage zum 31. Dezember 2021 von EUR 82,1 Mio. (Vorjahresstichtag: EUR 82,0 Mio.) beträgt die Verzinsung -0,07 (Vorjahr: 5,3) Prozent. Der Jahresfehlbetrag wird mit dem Bilanzgewinn verrechnet.

### Finanzlage

Die Gesellschaft finanziert sich zum 31. Dezember 2022 wie im Vorjahr zu 69 Prozent intern und zu 31 Prozent extern. Die Investitionen betragen im Geschäftsjahr EUR 3,7 Mio. (Vorjahr EUR 4,9 Mio.) und entfielen wie im Vorjahr auf Anteile an verbundenen Unternehmen.

## Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2022

	2022 (Mio. EUR)	2021 (Mio. EUR)
Periodenergebnis	-589	4.341
+ 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	3.426	925
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.289	1.080
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.115	-805
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.728</b>	<b>5.608</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.370	1.929
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 3.689	- 4.876
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 2.319</b>	<b>- 2.947</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	93	100
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	- 1.401	- 1.640
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 1.309</b>	<b>- 1.541</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	100	1.120
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.374	2.255
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.475</b>	<b>3.374</b>

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

Zum 31. Dezember 2022 bestanden zugesagte, aber nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von EUR 3,0 Mio.

### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2022 hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag von EUR 226,3 Mio. um EUR 1,0 Mio. auf EUR 225,3 Mio. reduziert.

Das Anlagevermögen hat sich zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag von EUR 212,5 Mio. um EUR 2,2 Mio. auf EUR 214,7 Mio. erhöht. Das Umlaufvermögen hat sich von EUR 13,9 Mio. um EUR 3,4 Mio. auf EUR 10,5 Mio. reduziert.

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich das Eigenkapital von EUR 156,2 Mio. um EUR 0,5 Mio. auf EUR 155,7 Mio. reduziert. In diesem Zeitraum haben sich die Rückstellungen von EUR 2,5 Mio. um EUR 1,3 Mio. auf EUR 1,2 Mio. reduziert und die Verbindlichkeiten sind von EUR 67,5 Mio. um EUR 0,8 Mio. auf EUR 68,3 Mio. gestiegen.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2022 wie im Vorjahr 69 Prozent.

Das Betriebskapital (Working Capital) hat sich im Geschäftsjahr 2022 von EUR 7,6 Mio. um EUR 2,1 Mio. auf EUR 5,5 Mio. reduziert.

Der Deckungsgrad des Anlagevermögens durch Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 73 Prozent (31. Dezember 2021: 74 Prozent).

## Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

		2019	2020	2021	2022
Eigenkapitalrentabilität	%	4,7	4,4	2,8	-0,4
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,1	3,9	2,8	0,6
EBITDA	Mio. EUR	9,9	10,4	10,1	0,9
Mitarbeiter		2	2	2	2

## Nachtragsbericht

Hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen des Ukraine-Konfliktes auf das Geschäftsjahr 2023 verweisen wir auf die Berichterstattung im Prognosebericht des Lageberichts.

## Prognosebericht

### Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Die Auswirkungen des Konflikts in der Ukraine sind nach wie vor schwer absehbar. Oberste Priorität haben in der aktuellen Situation die Gewährleistung der Versorgungssicherheit und der dynamische Ausbau der erneuerbaren Energien. 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 zunehmen.

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

In 2023 werden die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen ihre Rolle als Infrastruktur-Dienstleister in der Region weiter festigen und das Fernwärmenetz konsequent ausbauen. Auch der Glasfaserausbau wird weiterhin ein großes Thema sein.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen aufgrund des Ukraine-Konfliktes und des umkämpften Energiemarktes werden die SWBB die Herausforderungen aktiv angehen und Antworten auf deren Umsetzung finden.

### Bietigheimer Wohnbau GmbH

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland ist seit Anfang 2020 bis ins Jahr 2022 immer noch geprägt von der Covid-19-Pandemie. Darüber hinaus hat der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine die Energiepreise und die Inflation explodieren lassen und im Nachgang die Zinsentwicklung mitgezogen.

Die weiterhin stark steigenden Baupreise z. T. durch Materialpreiserhöhungen, z. T. durch Auflagen zur Energieeinsparung und z. T. auch durch Fachkräftemangel sind ein weiteres großes Problem.

In dieser Gemengelage (hohe Zinsen, hohe Preise) ist der Neubauverkauf fast komplett eingebrochen und wird sich auch kurzfristig ohne Veränderung eines der Parameter nicht beleben lassen.

Die BW reagiert darauf, indem sie keine großen Bauvorhaben mehr neu und sukzessive kleinere Baufelder zu bebauen beginnt.

Insgesamt ist es schwierig, die genauen Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf auch in anderen Bereichen der Gesellschaft zu rechnen. 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 Bausträgergeschäft bereits jetzt sehr schwierig. Darüber hinaus wird es ebenfalls immer schwieriger Bauzeiten zu halten.

Inwieweit sich der Markt bezüglich Kosten dem veränderten Zinsumfeld anpassen wird, bleibt abzuwarten. Beim jetzigen Zinsumfeld ist eine Investition in den Bau von Wohnungen nicht mehr rentabel möglich.

Es ist nicht geplant, die Ausrichtung des Unternehmens hinsichtlich der Geschäftspolitik, den Absatzmärkten und den Produkten in Gänze zu ändern.

Lediglich neue Grundstücksankäufe werden noch 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.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat wieder im Vergleich zum Vorjahr etwas zugenommen. Die BW geht davon aus, dass diese Entwicklung weitergehen wird, da die Baufertigstellungen die benötigten Wohnungen nicht erreichen wird und wie zuvor ausgeführt die Kaufpreise in Verbindung mit den hohen Zinsen (um 4%) für langfristige Hypothekendarlehen den Kauf für viele nicht mehr möglich machen, die dann auf eine Mietwohnung ausweichen werden.

Aus den Bereichen Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltung für Dritte werden auch weiterhin, 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, da hier die Verkaufspreise, anders als im Neubau in Verbindung mit den gestiegenen Zinsen zu noch erschwinglichen Absolutkaufpreisen führen.

Die BW erwartet für das Geschäftsjahr 2023 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 93,4 Mio. und ein Jahresergebnis in Höhe von EUR 1,3 Mio.

### **SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

Die Gesellschaft plant für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Umsatz in Höhe von TEUR 13.537 und einem Jahresüberschuss vor Steuern von TEUR 628.



Für die im Unternehmen vorhandene Mehrjahresplanung wurde die momentane Konjunktur- und Marktlage entsprechend berücksichtigt. Aufgrund der Veränderungen am Zinsmarkt seit Juni 2022 ergibt sich ein sehr deutlicher Nachfragerückgang. Die Verkaufsplanung für das Jahr 2022 wurde anhand des noch vorhandenen Wohnungsportfolios und der neu erworbenen Wohnanlage vorgenommen.

Das Verkaufsvolumen wird sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 nahezu halbieren und damit deutlich verringern.

Jedoch werden die weiteren Entwicklungen der Konjunktur sowie das Zinsniveau für den Geschäftsverlauf mitentscheidend sein.

### **Omnibusverkehr Spillmann GmbH**

Nach zwei Jahren Pandemie sind die Nachwirkungen weiterhin spürbar. Die Fahrgastzahlen und die Fahrgeldeinnahmen sind noch nicht auf Vorpandemie-Niveau. Die anhaltende Energiekrise hält die Kosten stabil hoch. Der Schwerpunkt liegt auf den hohen Dieselpreisen. Es gibt keine oder kaum eine Möglichkeit, die Kosten weiterzugeben (im Vergleich zum Güterverkehr, Handel und Handwerk). Denn die Ticketpreise sind letztlich politisch vorgegeben.

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

Gefordert wird aus der Branche ein sog. Gewerbediesel mit einem reduzierten Energiesteuersatz oder einer Steuerentlastung für den öffentlichen Personennahverkehr nach § 56 Energiesteuergesetz. Dazu muss der Rückerstattungssatz angehoben werden. So gelangen die Unternehmen beim Diesel in ÖPNV-Unternehmen zum Mindeststeuersatz nach EU-Recht.

Tarife werden auf Verbundebene festgelegt und sollen sozialverträglich sein. Und sie sollen nach politischem Willen ja eher sinken mit der Einführung des Landesjugendtickets BaWü und des 49 Euro Deutschland Tickets.

Das Land Baden-Württemberg strebt den Ausbau des ÖPNV mit Erreichbarkeiten von 5 bis 24 Uhr und der Verdopplung der Fahrgastzahlen bis 2030. an. Dies erfordert ausreichend Fahrpersonal. Aufgrund der Demografie wird der Fahrpersonalmangel allerdings ständig größer. Autonomes Fahren kann nur ein Baustein sein. Viel wichtiger und dringlicher ist die Reform des Busführerscheins.

In 2023 stehen Lohntarifverhandlungen an. Diese Erhöhungen müssen an den Fahrgast weitergegeben werden, sofern die Aufgabenträger nicht bereit sind, noch stärker als bisher in die finanzielle Verantwortung zu gehen.

Die am 2. August 2021 in Kraft getretenen Vorgaben der europäischen Clean Vehicles Directive (CVD) und des deutschen Umsetzungsgesetzes über die Beschaffung sauberer Straßenfahrzeuge bindet einerseits Aufgabenträger, andererseits Verkehrsunternehmen, in ihren Beschaffungen und Ausschreibungen eine Quote von sauberen und auch emissionsfreien Fahrzeugen einzuhalten.

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) betankte Busse. Andere Alternativen sind momentan nicht absehbar. „Emissionsfrei“ sind bislang Elektro- und Wasserstoff-Busse oder Wasserstoffverbrenner (die es bislang nicht gibt).

Während die anderen Bundesländer eine gemeinsame Lösung einer Branchenvereinbarung angehen, beschreitet das Land Baden-Württemberg aktuell einen Sonderweg mit der Umsetzung der CVD-Richtlinie (EU) 2019/1161. Erklärtes Ziel: Übererfüllung der Mindest-Quotenziele und schnellere Transformation – weg vom Diesel hin zum E-Bus/Wasserstoff-Bus. Dies soll für alle Busse gelten, für Stadtlinien als auch Überlandbusse. So sollen bereits ab dem 1. Januar 2028 in Baden-Württemberg nur noch 100 % emissionsfreie Neufahrzeuge für den ÖPNV zugelassen werden.

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 bzw. angedachten Landesvorgaben 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. In den Hochrechnungen sind daher die Vollkosten vordergründig zu berücksichtigen.

Die Nachfrage nach Bus- und Gruppenreisen legt 2023 wieder leicht zu und bringt eine positive Stimmung. Die Anzahl der Busparkplätze und Haltemöglichkeiten in den Städten, insbesondere im Innenstadtbereich und an touristischen Sehenswürdigkeiten, nehmen hingegen ab. Der Bus als umweltfreundliches Verkehrsmittel wird gegenüber dem Individualverkehr benachteiligt. Bustouristen tätigen bei ihren Ausflügen durchschnittliche Zusatzausgaben und sind somit ein wichtiger Wirtschaftsfaktor zur Belebung der Innenstädte.

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 on 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 eine 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 immer neue Herausforderungen. Diesen begegnen die SWBB mit innovativen Dienstleistungen vor Ort.

Dies trägt zum einen dazu bei, die Wertschöpfung vor Ort zu halten – als Dienstleister und Arbeitgeber. Zum anderen stellen sich die SWBB so optimal für die Zukunft auf.

So haben die SWBB 2022 den Aufbau des Glasfasernetzes in Bietigheim-Bissingen in die Wege geleitet. Im Juni 2022 wurde in diesem Zuge ein Kooperationsvertrag mit der Deutschen Telekom geschlossen. Gemeinsam wollen SWBB und Deutsche Telekom Wohngebiet für Wohngebiet in den nächsten 8 Jahren erschließen. Die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen berücksichtigen bei Instandsetzungsarbeiten und Neubau die Glasfaserleitungen bereits mit, sodass Synergien beim Tiefbau genutzt und Kosten eingespart werden können.

Insgesamt sollen 90 Prozent der rund 20.000 Haushalte in Bietigheim-Bissingen mit Glasfaseranschlüssen ausgestattet werden. Dabei ist vereinbart, das gesamte Stadtgebiet zu erschließen.

### **Bietigheimer Wohnbau GmbH**

Bedingt durch die hohen Zinsen sehen wir Chancen für den Ankauf von interessanten Projekten, die von kleineren Projektentwicklern und Bauträgern nicht mehr alleine gestemmt werden können.

Durch das hohe Zinsniveau in Verbindung mit den hohen Baukosten hat die Neubauimmobilie stark an Attraktivität verloren. Demgegenüber sehen wir aber im Maklergeschäft und auch in der Privatisierung gute Chancen auf weitere Verkäufe, da der Spread im Verkaufspreis zur Neubauimmobilie die Bestandsimmobilie attraktiv macht.

Durch weitere Optimierung und fortschreitende Digitalisierung interner Arbeitsabläufe, insbesondere im Bereich der verwaltungsmäßigen Betreuung, sehen wir Chancen die Rentabilität des Bereiches noch weiter zu optimieren.

Weiterhin erfolgt durch den geplanten Ausbau des Anlagevermögens und sukzessive Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete eine weitere Stärkung der Umsatzerlöse aus diesem Bereich.

### **SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

Durch die hohen Kaufpreise bei Neubauobjekten und die deutlich nachlassenden Neubautätigkeiten, ergibt sich gegebenenfalls eine Verschiebung der Kaufinteressenten weg von Neubauobjekten hin zu Bestandsobjekten. Aufgrund des fehlenden Wohnraums und der Zinsbelastung zeigen sich Tendenzen, dass es zu einer deutlichen Nachfragezunahme auf dem Mietwohnungsmarkt kommt. Diese Entwicklung wird zu steigenden Mieten, was wiederum bei gleichbleibenden Kaufpreisen zu steigenden Renditen führt. Daher ergeben sich neben den Risiken des Zinsniveaus auch Chancen für Verkäufer von Bestandsimmobilien.

Aufgrund der veränderten Nachfragesituation rücken gezielte Marketing- und Werbemaßnahmen wieder deutlich stärker in den Fokus als in den vergangenen Jahren. Dabei werden in regelmäßiger Abstimmung mit der Vertriebsorganisation objekt-, standort- und wohnungsspezifische Aktivitäten festgelegt.

### **Omnibusverkehr Spillmann GmbH**

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 CO<sub>2</sub>-Reduktionszielen seitens der EU hat die Thematik nochmals an Brisanz hinzugewonnen und der Handlungsdruck zugenommen.

Im ersten Jahr der Einführung des landesweiten Jugendtickets und 49 Euro Deutschland Ticket ist bei den ÖPNV Nutzern zunächst eine Umschichtung der Ticketarten zu erwarten. In den folgenden Jahren wird beim Bund und dem Land davon ausgegangen, dass die zu erwartende wachsende allgemeine Akzeptanz zu einem Anstieg der Fahrgastzahlen und -einnahmen beitragen wird.

## Risikobericht

### **Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH**

Bisher ist nicht abzusehen, welche Folgen die politische Lage in der Ukraine haben und wie lange die Auseinandersetzung noch andauern wird. Insgesamt werden mittelfristig vor allem der massive Ausbau erneuerbarer Energien und eine diverse Beschaffungsstruktur 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 mit klaren verlässlichen regulatorischen und politischen Rahmenbedingungen absolute Priorität haben.

### **Bietigheimer Wohnbau GmbH**

Aufgrund des Kriegs in der Ukraine und den sich daraus ergebenden Folgen (Primär Baukostensteigerungen durch Inflation und Zinssteigerungen) ergeben sich naturgemäß Risikofaktoren, die aber bereits im Prognosebericht dargestellt wurden.

Das Bauträgeschäft 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. Wir versuchen durch eine sorgfältige Auswahl der im Bauprogramm zu realisierenden Bauprojekte die Risiken zu minimieren.

Durch die Rahmenbedingungen, Baukosten in Verbindung mit Zinsen, ist es derzeit nicht mehr rentabel möglich Wohnungen zu bauen und zu vermieten. Auch der Verkauf ist durch die hohen Zinsen negativ beeinflusst. Zurzeit ist unser Vermarktungsangebot durch die guten Verkäufe aus den letzten Jahren sowieso sehr begrenzt. Neue Projekte werden nur selektiv und in angemessener Größenordnung in den Markt gebracht.

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 Bauträgeschäft bereits jetzt sehr schwierig. Darüber hinaus wird es ebenfalls immer schwieriger Bauzeiten zu halten.

Durch die seit Januar 2021 drastisch steigenden Energiepreise, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- 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.

Darüber hinaus sind die Kosten für die energetische Modernisierung ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor, der mit den zurzeit geltenden Zinssätzen ebenfalls finanziert werden muss und voraussichtlich weitere Aufwände bedeutet. Hier bleibt es abzuwarten wie der Gesetzgeber das gesamtwirtschaftliche Ziel der CO<sub>2</sub> Reduktion fördertechisch begleitet.

Weiterhin beobachten wir laufend die weitere Zinsentwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagieren bedarfsweise unter Zugrundelegung unseres Risikomanagementsystems.

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. Durch die deutlich gestiegenen Zinsen am Kapitalmarkt ergeben sich für das Unternehmen im Wesentlichen folgende Risiken.

Zum einen bedeuten steigende Zinsen, vor allem im kurzfristigen Bereich, ein Risiko für die laufende Liquidität und Renditen der Bestandsobjekte. Im worst case könnten die Überschüsse der Objekte die gestiegenen Zinskosten nicht mehr decken. Durch ein quartalsweises Risikomanagementsystem, monatliche Projektstatusberichte und regelmäßige Überwachung der Liquidität erfolgt eine entsprechende Risikoüberwachung. Risikoreduzierungen/-begrenzungen werden fortlaufend geprüft und im Bedarfsfall ergriffen wie exemplarisch durch Zinsobergrenzenvereinbarungen bei variablen Finanzierungen.

Zum anderen bedeuten die gestiegenen Zinskosten (v. a. im langfristigen Bereich) einen deutlichen Einbruch der Käufernachfrage bei gleichbleibenden Kaufpreisen und dadurch verlängerte Vertriebszeiträume. Mögliche erforderliche Kaufpreiszugeständnisse können zu geringeren Erlösen führen.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, insbesondere der Mieterlöse führen trotz der derzeitigen Sorgen der Mieter bezüglich der Energiekosten aktuell noch zu keinen wesentlichen gestiegenen Mietausfällen. Daher wird davon ausgegangen, dass sich auch im Geschäftsjahr 2023 keine wesentlichen Erhöhungen in Folge von Mietausfällen ergeben. Allerdings führt die gesunkene Kaufnachfrage zu längeren Vermarktungszeiträumen auch bei Leerwohnungen. Daher ergeben sich etwas höhere Leerstandsquoten als bisher üblich. Eine kurzfristige Vermietung bei einem nichterfolgten Verkauf der Wohnung ist aufgrund der hohen Mietwohnungsnachfrage in der Regel kurzfristig möglich.

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

### **Omnibusverkehr Spillmann GmbH**

Die Dieselpreise erwartet das Unternehmen in moderater Höhe unterhalb des Vorjahres, allerdings noch deutlich über dem Niveau vor Ausbruch der Ukraine Krise. Die Fahrtgeldeinnahmen erholen sich nach der Corona Pandemie langsam wieder, allerdings geht die Firma Spillmann davon aus, dass diese im Jahr 2023 weiterhin unter den vor Corona in den Verkehrsverträgen prognostizierten Annahmen liegen werden.

Der Manteltarifvertrag hat eine Laufzeit von fünf Jahren (bis Ende Dezember 2026). Aufgrund der Neuregelungen des Manteltarifvertrages (insbesondere höhere Schichtzeitenentlohnung und Erhöhung und Vereinheitlichung von Zuschlägen) sind die Personalkosten bei den Omnibusunternehmen zum Teil stark gestiegen.

Der Baden-Württemberg-Index ÖPNV Straße für das Jahr 2023 berücksichtigt neben der Ecklohn Entwicklung auch die Kostenveränderung aufgrund des neuen Mantels. 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.

### **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 2022 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 trotz des negativen Jahresergebnisses von -589.251,57 € eine Kapitalzuführung in Höhe von 85.414,23 €.

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 85.414,23 € an die Stadt zu bezahlen. Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber dem Alleingesellschafter Stadt lagen zum 31.12.2022 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 2022 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. Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG zum 31.12.2022**  
**Westside City Immobilien GbR**

		Euro
<b>A. Betriebseinnahmen</b>		
1. Einnahmen	2.483.895,46 €	
2. Privatanteile	2.976,00 €	
3. Neutrale Erträge	32.150,60 €	
4. Umsatzsteuer	529.955,52 €	
<b>Summe Betriebseinnahmen</b>		<b>3.048.977,58 €</b>
<b>B. Betriebsausgaben</b>		
1. Materialausgaben		
a) Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	-1.370.623,02 €	
b) Fremdleistungen	-558.484,48 €	-1.929.107,50 €
2. Steuern, Versicherungen und Beiträge		
		-4.186,81 €
3. Werbe- und Reisekosten		
		-4.488,75 €
4. Instandhaltung und Werkzeuge		
		-722,60 €
5. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf Anlagevermögen	-584.934,00 €	
b) Abschreibung auf geringwertige Anlagegüter	0,00 €	-584.934,00 €
6. Verschiedene Kosten		
		-62.434,03 €
7. Vorsteuer		
		-333.539,30 €
8. Umsatzsteuer-Zahlung		
		-251.194,55 €
<b>Summe Kosten</b>		<b>-3.170.607,54 €</b>
9. Neutrale Aufwendungen		
		-1.322,95 €
<b>Summe Betriebsausgaben</b>		<b>-3.171.930,49</b>
<b>C. Betrieblicher Verlust</b>		<b>-122.952,91</b>
<b>D. Steuerliche Korrekturen</b>		
<b>Hinzurechnungen</b>		
1. Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben		
a) Bewirtungskosten		0,00 €
<b>Summe Hinzurechnungen</b>		<b>0,00 €</b>
<b>E. Steuerlicher Verlust nach § 4 Abs. 3 EStG</b>		<b>-122.952,91</b>

## 2.3 Lagebericht

Die Betriebsprüfung bei der Westside City Immobilien GbR für die Jahre 2016 bis 2018 wurde Ende 2022 abgeschlossen. Seitdem musste die Art der Gewinnermittlungsmethode verändert werden. Das Finanzamt verlangt für die vermögensverwaltende GbR durchgängig seit 2016 über alle Jahre und auch für die Zukunft eine Einnahmen-Überschussrechnung gemäß § 4 Abs. 3 Einkommenssteuergesetz. Über die Betriebsprüfung hinaus wurden auch gleich die Gewinnermittlungen für die Jahre 2019 bis 2021 umgestellt und eine geänderte Steuererklärung eingereicht.

Zusammenfassend lässt sich für den Betriebsprüfungszeitraum feststellen, dass sich das Ergebnis deutlich erhöht hat. Allerdings kommt es in den Jahren 2019 bis 2021 zu hohen Umkehreffekten und niedrigeren steuerlichen Ergebnissen. Über die Totalperiode ist Umstellung der Gewinnermittlungsmethode für den Zeitraum bis 2021 um ca. 150.000 Euro vorteilhaft. Dieser positive Effekt wird jedoch durch anstehende Nachzahlungszinsen für die Jahre 2016 bis 2018 bei den Anteilseignern der GbR teilweise kompensiert.

### **Kapitalzuführungen/-entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen**

Das variable Kapital wurde im Jahr 2022 um 10.770,72 € verringert. Daher lag der Wert am Jahresende bei 12.394.529,72 €.

### **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 Dörr

**3.1.3 Gesellschafter sind**

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

**3.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022**  
**Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH**

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		388.880,99
2. Sonstige betriebliche Erträge		574.887,71
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		-560.526,63
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-4.358,14
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.970,00	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-9.447,07</u>	
		-18.417,07
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-9.745,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-360.301,09
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		159,78
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.342,40
10. Ergebnis nach Steuern		11.922,95
11. sonstige Steuern		<u>0,00</u>
<b>12. Jahresergebnis</b>		<b><u><u>11.922,95</u></u></b>

### **3.4 Lagebericht**

Im Jahr 2022 waren die Veranstaltungsräume Kronenzentrum, Kelter und Kleinkunstkeller wie folgt besucht:

Im Kronenzentrum konnten im Jahr 2022 bei 128 Veranstaltungen ca. 11.000 Besucher verzeichnet werden. Hierbei handelte es sich ausschließlich um Veranstaltungen des städtischen Kulturamtes, der Vereine und private Veranstaltungen.

In der Kelter fanden im Jahr 2022 insgesamt 19 Veranstaltungen mit ca. 1.400 Besuchern statt, wobei berücksichtigt werden muss, dass die privaten Belegungen durch die Herren Koppe und Majer, die Pächter, nicht enthalten sind.

Im Kleinkunstkeller wurden im Jahr 2022 bei 24 Veranstaltungen ca. 1.000 Gäste gezählt. In diesen Zahlen sind die privaten Belegungen durch das Cafe Galerie nicht enthalten.

Im Jahr 2022 wurden damit 171 Veranstaltungen abgewickelt.

### **Kapitalzuführungen/Entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen**

Die Stammkapitaleinlage der Stadt Bietigheim-Bissingen blieb im Jahr 2022 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  
Michael Hanus

##### **4.1.3 Aufsichtsrat**

Jürgen Kessing  
*Vorsitzender*

Hermann-Martin Eppler, *stv. Vorsitzender*  
Axel Armbruster  
Eberhard Blatter  
Uwe Careni  
Marcus List (bis 28.06.2022)  
Werner Kiemle  
Albrecht Kurz  
Stephan Muck  
Götz Noller  
Jürgen Weller (ab 28.06.2022)  
Thomas Wiesbauer (bis 28.04.2022)  
Karin Wittig (ab 28.06.2022)

**4.2. Bilanz zum 31.12.2022**  
**Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH**

*Aktiva*

<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Gegebene Baukostenzuschüsse	95.501,09	
2. Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	<u>1.889.948,53</u>	1.985.449,62
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Bauten	32.224.513,45	
2. Technische Anlagen und Maschinen	73.116.766,77	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.621.429,79	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>13.950.220,94</u>	120.912.930,95
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	10.008.230,59	
2. Genossenschaftsanteile und sonstige Ausleihungen	500,00	
3. Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	<u>504.483,64</u>	10.513.214,23
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.686.870,32	
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	<u>202.749,23</u>	1.889.619,55
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.793.275,74	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.973.158,65	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.856.966,32	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.820.182,57</u>	59.443.583,28
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
		107.530,24
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>100.126,02</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>194.952.453,89</u></u>

**4.2. Bilanz zum 31.12.2022**  
**Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH**

*Passiva*

<b>A. Eigenkapital</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
I. Gezeichnetes Kapital	14.100.000,00	
II. Kapitalrücklage	73.907.062,18	
III. Andere Gewinnrücklagen	<u>3.375.669,68</u>	91.382.731,86
 <b>B. Empfangene Ertragszuschüsse</b>		 489.408,75
 <b>C. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen		5.395.445,29
 <b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.674.261,32	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	25.362.588,68	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.742.460,11	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.251.332,29	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.892.109,38	
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 453 T€, davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4 T€	6.684.588,52	
		97.607.340,30
 <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		 77.527,69
 <b>Bilanzsumme</b>		 <u><b>194.952.453,89</b></u>



**4.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022**  
**Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH**

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse	147.244.766,56	
abzüglich Energiesteuern	<u>-8.260.165,02</u>	
Umsatzerlöse ohne Energiesteuern	138.984.601,54	
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.337.300,43	
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>1.549.322,27</u>	141.871.224,24
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-102.885.486,91	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-6.398.307,67</u>	-109.283.794,58
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-12.690.779,28	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung		
davon für Altersversorgung 927 T€	<u>-3.579.436,46</u>	-16.270.215,74
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.013.574,07
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-10.444.081,39
8. Erträge aus Beteiligungen		851.973,46
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		106.769,31
- davon aus verbundenen Unternehmen 0 T€		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-590.423,53
- davon an verbundene Unternehmen 259 T€		
11. Sonstige Steuern		-451.848,37
12. Gewinn-/Verlustausgleich aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages		2.223.970,67
<b>13. Jahresergebnis</b>		<u><u><b>0,00</b></u></u>

## 4.4 Lagebericht

### Wirtschaftliche Lage

Trotz Inflation, Ukraine-Krieg und anhaltender Lieferprobleme ist die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 1,9 Prozent, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine und extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Jahr 2021 war die deutsche Wirtschaft noch um 2,9 Prozent gewachsen.

Im Jahr 2022 wurden in Deutschland 574 Terrawattstunden Strom erzeugt (2021 waren es 585 Terrawattstunden). Der Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung stieg 2022 gegenüber 2021 von 40,5 Prozent auf 44,6 Prozent. Dabei nahm die Stromeinspeisung aus Windkraft im Vergleich zum Vorjahr um 2 Prozent zu (2022: 21,7 Prozent). Die Stromeinspeisung aus Photovoltaik nahm im Vergleich zu 2021 um 2,1 Prozent zu (2022: 19,0 Prozent). Die Preise auf dem Strommarkt entwickelten sich rasant und standen mit einem Rekordniveau von über 1.000 EUR/MWh (Peak) auf einem Allzeithoch.

Derzeit ist eine leichte Entspannung am Energiemarkt zu beobachten. Dazu tragen zum einen die gut gefüllten Gasspeicher aufgrund des milden Winters bei. Zum anderen tritt Anfang März 2023 eine sogenannte Gas-, Wärme- und Strompreisbremse in Kraft, die die Verbraucherinnen und Verbraucher entlasten soll. Dennoch ist keine Rückkehr zu den günstigen Strompreisen der letzten Jahre zu erwarten. Vielmehr muss man sich darauf einstellen, dass Energiepreise, gleich ob Strom oder Erdgas, weiterhin auf hohem Niveau verbleiben.

### Erlöse und Ergebnisse

Die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Städtischen Holding Bietigheim-Bissingen GmbH mit Sitz in Bietigheim-Bissingen. Ihr Kerngeschäft umfasst den Vertrieb von Strom-, Gas- und Abwasser und Wärmedienstleistungen. Zudem ist sie für den Betrieb der Netze verantwortlich. Die SWBB betreibt auch die Bäder und Eishallen in Bietigheim-Bissingen. Rundum versorgt werden die Kunden mit einem umfangreichen Produkt- und Leistungsangebot, das kontinuierlich weiterentwickelt und den Kundenbedürfnissen angepasst wird. Diese Rundum-Versorgung stellen die rund 250 Mitarbeiter\*innen sicher.

Im Jahr 2022 stieg der Umsatz um 23,8 Prozent auf 138,98 Mio. EUR (Vorjahr 112,3 Mio. EUR). Dennoch konnte ein Verlust in Höhe von 2,2 Mio. EUR (1,93 Mio. EUR Gewinn im Vorjahr) nicht verhindert werden. Er wurde vertragsgemäß mit der Städtischen Holding Bietigheim-Bissingen GmbH verrechnet. Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen am Energiemarkt konnten die SWBB nicht wie gewohnt den geplanten Gewinn realisieren. Von den Umsatzerlösen entfallen auf Strom (Netz, Vertrieb, DL, Erzeugung) 84,2 Mio. EUR (Vorjahr 68,0 Mio. EUR), Gas 26,5 Mio. EUR (Vorjahr: 20,5 Mio. EUR), Wasser 6,4 Mio. EUR (Vorjahr: 5,8 Mio. EUR) Fernwärme 11,9 Mio. EUR (Vorjahr: 9,4 Mio. EUR), Bäder/Eishalle 2,9 Mio. EUR (Vorjahr: 1,9 Mio. EUR) und Abwasser 8,7 Mio. EUR (Vorjahr: 8,2 Mio. EUR). Der Materialaufwand stieg um 35,7 Prozent auf 109,3 Mio. EUR an (Vorjahr 80,6 Mio. EUR) und verursachte so ein Defizit, was vor allem an Nachbeschaffungen an den volatilen Strom- und Gasspotmärkten lag.

Die Vermögenslage entwickelte sich wie folgt: Die Bilanzsumme stieg von 167 Mio. EUR auf 195 Mio. EUR. 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 ausschlaggebend. Das Anlagevermögen legte von 122,6 auf 133,4 Mio. EUR zu und das Eigenkapital wuchs von 90,7 Mio. EUR auf 91,4 Mio. EUR, sodass die Eigenkapitalquote aufgrund der erhöhten Bilanzsumme von 54,3 Prozent auf 46,9 Prozent sank. Das Anlagevermögen ist zu 68,5 Prozent (Vorjahr 73,4 Prozent) durch Eigenkapital finanziert.

Die Finanzlage des Unternehmens ist zufriedenstellend. Die Verbindlichkeiten stiegen von 70,1 Mio. EUR im Vorjahr auf 97,6 Mio. EUR zum Ende des Jahres 2022. Die Liquiditätslage ist nicht nur geprägt durch die üblichen saisonalen Unterschiede, sondern inzwischen vor allem durch erhöhte Energiepreise, die unter anderem auch eine stärkere Vorfinanzierung gegenüber den regelmäßigen Abschlagszahlungen bedingen. Zur Finanzierung der Investitionen in neue Projekte wurde im Mai ein Darlehen über 7 Mio. EUR aufgenommen und zwei Darlehen über 5 und 10 Mio. EUR wurden nach Jahresende ab Januar 2023 in Anspruch genommen. Gleichzeitig wurden im Jahr 2022 rund 2,75 Mio. EUR für die Tilgung von Darlehen aufgewendet.

### **Aktuelle Situation der Energiewirtschaft**

2022 war ein herausforderndes Jahr. Es war geprägt von rasant steigenden Preisen an den Energiebörsen, Inflation und unsicheren Rahmenbedingungen. Die Bundesregierung hat zudem immer wieder Maßnahmen beschlossen, die die Verbraucher bei den stark gestiegenen Energiepreisen entlasten sollen. Insgesamt hat die Bundesregierung 2022 drei Entlastungspakete im Gesamtvolumen von rund 100 Milliarden auf den Weg gebracht.

So wurde eine Gas- und Wärmepreisbremse sowie eine Strompreisbremse eingeführt. Darüber hinaus fiel die EEG-Umlage für Stromkunden von 3,72 Cent pro Kilowattstunde zum 1. Juli 2022 weg. Die Bundesregierung hat die für 2023 geplante Abschaffung der EEG-Umlage um ein halbes Jahr vorgezogen.

### **Unsere Herausforderungen**

Nachdem die letzten zwei Jahre im Zeichen von Corona standen, rückten 2022 ganz ungeahnte Themen in den Fokus. Mit dem Beginn des Ukraine-Krieges begann die Sorge um die Versorgungssicherheit und die rasant gestiegenen Energiepreise hielten alle in Atem. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen für Verbraucher galt es, schnell umzusetzen – was für die gesamte Branche und auch für Stadtwerke Bietigheim-Bissingen einen exorbitanten Mehraufwand darstellte. Insbesondere die Verbrauchsabrechnung und das Kundenzentrum haben diese Herausforderungen in unsicheren Zeiten trotz Verzögerungen durch den IT-Dienstleister bisher professionell gemeistert.

Mehr denn je rückte in diesen Zeiten der Fokus auf erneuerbare Energien, die die Versorgungssicherheit gewährleisten. So wurde in 2022 gemeinsam mit der Stadt Bietigheim-Bissingen ein neues PV-Dächer-Programm aufgesetzt, das 1000 kW für die nächsten vier Jahre umfasst. Schon seit vielen Jahren werden auf Schuldächern kleine PV-Anlagen angebracht, die jährlich rund 35.000 kWh Strom erzeugen und zugleich den Schulen als Demonstrationsobjekt für den Unterricht dienen.

2022 wurden vier Photovoltaikanlagen auf Schuldächern in Betrieb genommen. Insgesamt 750 Module wurden aufgebaut. Mit diesen vier neuen Anlagen erzeugen die SWBB jährlich rund 250.000 kWh Strom, die ins Netz eingespeist werden. Diese reichen aus, um die vier Schulen jährlich mit Strom zu versorgen.

Auch wurde 2022 der Ausbau des Fernwärmenetzes konsequent vorangetrieben. Neben dem Ausbau des Netzes ist nun auch der Rohbau der Energiezentrale Mitte fertiggestellt. 2023 soll diese neue, innovative Kraft-Wärme-Kopplungsanlage in Betrieb gehen.

Das Thema Elektromobilität stand auch im Berichtsjahr wieder auf der Agenda. So haben die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen nicht nur auf dem eigenen Werksgelände Lademöglichkeiten geschaffen, sondern auch das Ladenetz in der Stadt ausgebaut. Erstmals wurden auch Bürgerinnen und Bürger gebeten, Ladestandorte vorzuschlagen und für diese abzustimmen. So entstanden beispielweise im Stadtteil Buch und an der EgeTrans Arena im Frühjahr 2022 weitere Ladepunkte.

## Chancen und Risiken

Der zunehmende Wettbewerb in der Energiewirtschaft stellt die Branche vor immer neue Herausforderungen. Diesen begegnen die SWBB mit innovativen Dienstleistungen vor Ort. Dies trägt zum einen dazu bei, die Wertschöpfung vor Ort zu halten – als Dienstleister und Arbeitgeber. Zum anderen stellen sich die SWBB so optimal für die Zukunft auf.

So haben die SWBB 2022 den Aufbau des Glasfasernetzes in Bietigheim-Bissingen in die Wege geleitet. Im Juni 2022 wurde in diesem Zuge ein Kooperationsvertrag mit der Deutschen Telekom geschlossen. Gemeinsam wollen SWBB und Deutsche Telekom Wohngebiet für Wohngebiet in den nächsten acht Jahren erschließen. Die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen berücksichtigen bei Instandsetzungsarbeiten und Neubau die Glasfaserleitungen bereits mit, sodass Synergien beim Tiefbau genutzt und Kosten eingespart werden können.

Insgesamt sollen 90 Prozent der rund 20.000 Haushalte in Bietigheim-Bissingen mit Glasfaseranschlüssen ausgestattet werden. Dabei ist vereinbart, das gesamte Stadtgebiet zu erschließen.

Bisher ist nicht abzusehen, welche Folgen die politische Lage in der Ukraine haben und wie lange die Auseinandersetzung noch andauern wird. Insgesamt werden mittelfristig vor allem der massive Ausbau erneuerbarer Energien und eine diverse Beschaffungsstruktur 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 mit klaren verlässlichen regulatorischen und politischen Rahmenbedingungen absolute Priorität haben.

## Ausblick

Die Auswirkungen des Konflikts in der Ukraine sind nach wie vor schwer absehbar. Oberste Priorität haben in der aktuellen Situation die Gewährleistung der Versorgungssicherheit und der dynamische Ausbau der erneuerbaren Energien. 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 zunehmen.

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

In 2023 werden die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen ihre Rolle als Infrastruktur-Dienstleister in der Region weiter festigen und das Fernwärmenetz konsequent ausbauen. Auch der Glasfaserausbau wird weiterhin ein großes Thema sein.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen aufgrund des Ukraine-Konfliktes und des umkämpften Energiemarktes werden die SWBB die Herausforderungen aktiv angehen und Antworten auf 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 247, davon sind 10 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 2022 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 BW Partner 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 der Verlust von der Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH ausgeglichen.

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

**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 (bis 07.04.2022)  
Klaus Michael Mauch (ab 08.04.2022)  
Jürgen Weller  
Karin Wittig

**5.2 Bilanz zum 31.12.2022**  
**Bietigheimer Wohnbau GmbH**

*Aktiva*

	Euro	Euro
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensbestände</b>		
Gewerbliche Schutzrechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		804.418,26
<b>II. Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	56.070.630,89	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.574.237,74	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.607,92	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	359.715,69	
Anlagen im Bau	16.757.002,71	
Geleistete Anzahlungen	49.624,66	107.815.819,61
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	17.731.373,64	
Beteiligungen	50.000,00	
Sonstige Ausleihungen	95.537,17	
Andere Finanzanlagen	5.900,00	17.882.810,81
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>126.503.048,68</b>
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	16.735.063,88	
Bauvorbereitungskosten	3.829.002,41	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	47.657.585,15	
Grundstücke mit fertigen Bauten	17.719.714,91	
Unfertige Leistungen	13.202.975,56	
Andere Vorräte	73.802,37	
Geleistete Anzahlungen	20.589,79	99.238.734,07
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	248.317,32	
Forderungen aus Grundstückverkäufen	2.035.041,52	
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	0,00	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	285.054,39	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.295.967,89	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	69.453,50	
Sonstige Vermögensgegenstände	155.313,30	9.089.147,92
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	17.758.748,92	
Bausparguthaben	3.262.865,53	21.021.614,45
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>129.349.496,44</b>
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		132.534,32
<b>Bilanzsumme</b>		<b>255.985.079,44</b>

**5.2 Bilanz zum 31.12.2022**  
**Bietigheimer Wohnbau GmbH**

*Passiva*

	Euro	Euro
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		35.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		23.052.913,17
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	12.357.000,00	
Bauerneuerungsrücklage	37.468.000,00	
Andere Gewinnrücklagen	6.997.145,00	56.822.145,00
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>114.875.058,17</b>
<b>C. <u>Rückstellungen</u></b>		
Rückstellungen für Pensionen u.ä.Verpflchtungen	1.003.765,00	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	4.682.464,14	
Sonstige Rückstellungen	22.873.228,68	28.559.457,82
<b>D. <u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.210.578,74	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.215,12	
3. Erhaltene Anzahlungen	35.185.979,25	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	1.982.629,34	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuung	107.132,40	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.774.103,13	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.650.739,27	
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	
9. Verbindlichkeiten aus dem Gewinnabführungsvertrag	3.897.428,12	
10. Sonstige Verbindlichkeiten	427.300,00	110.241.105,37
<b>E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		2.309.458,08
<b>Bilanzsumme</b>		<b>255.985.079,44</b>



**5.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022**  
**Bietigheimer Wohnbau GmbH**

	Euro	Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.350.299,07	
b) aus Verkauf von Grundstücken	55.253.618,67	
c) aus Betreuungstätigkeit	6.368.535,02	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.284.334,70</u>	79.256.787,46
<b>2. Erhöhung des Bestandes</b>		
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.685.680,38
<b>3. Aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen</b>		191.548,04
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		6.517.441,09
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-9.263.804,08	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-46.085.086,48	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-8.247.918,31</u>	<u>-63.596.808,87</u>
<b>6. Rohergebnis</b>		27.054.648,10
<b>7. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-8.195.911,32	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung Davon für Altersversorgung: 592.111,02 €	<u>-1.905.568,85</u>	<u>-10.101.480,17</u>
<b>8. Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.109.293,69
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-7.628.922,63
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>	1.744.267,62	
<b>11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	1.158,27	
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	100.825,35	
davon aus verbundenen Unternehmen: 33.839,55 €		1.846.251,24
davon aus Abzinsung nach §253 HGB 25.250,97 €		
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-1.203.468,23
davon aus verbundene Unternehmen: 82.912,72 €		
davon aus Abzinsung nach §253 HGB 131.002,60 €		
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		6.857.734,62

**5.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022**  
***Bietigheimer Wohnbau GmbH***

	Euro	Euro
<b>15. Sonstige Steuern</b>		-363.306,50
<b>16. Gewinnabführung</b>		<u>-3.897.428,12</u>
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>2.597.000,00</b>
<b>18. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>		
In gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-649.000,00	
In die Bauerneuerungsrücklage	-1.948.000,00	<b><u>-2.597.000,00</u></b>
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b><u><u>0,00</u></u></b>

## 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 auszubauen.

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 Konzern 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 2022

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrag der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben

des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet.

Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. In Baden-Württembergs lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung 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 Gewerbeeinheiten. Trotz der breiten Streuung hinsichtlich der Wohnformen und Preiskategorien war der Verkauf aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Baukosten, Zinsentwicklung, Unsicherheiten über weitere Entwicklung und Inflation) sehr schwierig. Für das vergangene Jahr stand neben dem Verkauf neugebauter Immobilien auch weiterhin 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 nur 35 (Vorjahr: 176) Einheiten des Anlage- und Umlaufvermögens Kaufverträge beurkundet.

Der Schwerpunkt der Verkaufstätigkeiten entfiel auf das Bauträgergeschäft. 34 (Vorjahr: 161) Einheiten wurden in diesem Segment im Jahr 2022 verkauft. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2022 insg. 186 (31. Dezember 2021: 216) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin konnten an die Käufer 99 Einheiten (Vorjahr: 79) übergeben werden. Zum 31. Dezember 2022 waren von den im Bau befindlichen Einheiten 31 (31. Dezember 2021: 174) Einheiten verkauft. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 39,0 Mio. um EUR 16,3 Mio. auf EUR 55,3 Mio. erhöht.

Zum 31. Dezember 2022 waren Vorratsgrundstücke mit einer Fläche von 121.898 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2021: 129.284 m<sup>2</sup>) im Bestand.

Die Gesellschaft ist an der board27.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 16,2 Mio. leicht um EUR 0,2 Mio. auf EUR 16,4 Mio. gesteigert. Die Nettokaltmieten der Wohnungen sind fast identisch zum Vorjahr geblieben und liegen mit 7,27 €/qm (Vorjahr 7,16 €/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 2022 EUR 0,7 Mio. (Vorjahr EUR 1,9 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 2022 insgesamt 723 Eigentümergemeinschaften mit 21.958 Einheiten (31. Dezember 2021: 779 Eigentümergemeinschaften, 23.302 Einheiten). Hier haben wir uns im Zuge einer Portfoliobereinigung bei "unrentablen" WEG's (zu weit entfernte und/oder zu kleine WEG's oder bei WEG'en mit zu niedrigen Gebühren) nicht mehr zur Verwaltung gestellt.

Im Bereich Hausverwaltung für Dritte werden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 insg. 702 Wohn- und Gewerbeeinheiten und im Bereich Facility Management zwei Einkaufsmärkte betreut (2021: 716 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, Jettingen und Herrenberg mit einer Bruttogesamtfläche von rund 20 ha.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 6,6 Mio. um EUR 0,2 Mio. auf EUR 6,4 Mio. Die Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung belaufen sich auf EUR 6,3 Mio. (Vorjahr 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 gegenüber dem Vorjahr von EUR 1,8 Mio. um EUR 0,5 Mio. auf EUR 1,3 Mio. und entsprechen unseren Planungen.

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

## **Wichtige Ereignisse 2022**

### **VERKAUFSSTART IN BIETIGHEIM-BISSINGEN, BIRKENWEG 10**

Wohnen im gewachsenen und idyllischen Bissingen: Hier ging die BW mit 11 hochwertigen Eigentumswohnungen an den Markt. Die 3- und 4-Zimmer- Wohnungen mit ca. 75 bis ca. 106 m<sup>2</sup> blicken nach Süden und sind dadurch hell und gemütlich. Das in allen Wohnungen

verlegte hochwertige Echtholzparkett erzeugt eine harmonische und warme Atmosphäre. Apropos warm: Eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sorgt für die richtige Wohlfühltemperatur und bringt Geborgenheit in das neue Zuhause. Das modern designte Badezimmer überrascht mit bodengleichen Duschen, elektrischem Handtuchheizkörper sowie geschmackvollen Armaturen und Sanitärgegenständen renommierter Hersteller. Hinzu kommt eine umweltfreundliche Energieversorgung durch die bivalente Wärmeerzeugungsanlage – alles spricht fürs Wohnen im Birkenweg!

## **BW VERLEIHT ZUM ZWEIUNDZWANZIGSTEN MAL DIE QUALITÄTSKELLE**

Bereits Tradition hat die „Qualitätskelle“, mit der die BW mittlerweile seit über zwei Jahrzehnten besondere Leistungen von Handwerksunternehmen am Bau auszeichnet. Auch 2022 gab es fünf ausgewählte Handwerksbetriebe, die durch vorbildliche und hervorragende Arbeit in den Bereichen Kundenorientierung, Qualität, Termintreue und Zuverlässigkeit beim Kundendienst glänzten. Die Bewertung der Kriterien erfolgte wie stets durch die von der BW beauftragten Bauleiter sowie durch die BW-Mitarbeiter in der Abteilung Projektentwicklung. Auch Kundenerfahrungen mit den Handwerksbetrieben fließen in die Bewertung mit ein.

Die „Qualitätskelle 2022“ haben erhalten:

- Leix Bodenbeläge GmbH, Backnang-Heiningen (zum 9. Mal)
- Rigo Mayer Elektro GmbH, Bietigheim-Bissingen (zum 4. Mal)
- Maler Scheuerle GmbH, Stuttgart (zum 3. Mal)
- Gottlob Rommel Bauunternehmung GmbH & Co. KG, Stuttgart (zum 2. Mal)
- Hetzner Metallbau GmbH & Co. KG, Bad Mergentheim-Wachbach (zum 1. Mal)

## **BW ERHÄLT ZUM DRITTEN MAL EINE BESONDERE AUSZEICHNUNG FÜR AUS- UND WEITERBILDUNG**

Bereits zum dritten Mal in Folge erhielt die BW eine ganz besondere Auszeichnung für vorbildliche Aus- und Weiterbildung. Gemeinsam zum Immobilien-Experten werden! Alle Mitarbeiter tragen mit viel Engagement und Einsatzbereitschaft ihr fundiertes Fachwissen bei und stehen Veränderungen von Bestehendem wie Neuem positiv gegenüber. Weiterbildungsmaßnahmen werden speziell auf den Tätigkeitsbereich jedes Mitarbeiters abgestimmt und oft ergreifen diese selbst die Initiative, bilden sich zusätzlich an Abend- und Wochenendkursen weiter. Das erfordert viel Disziplin, eine große Menge an Motivation und Durchhaltevermögen. Auf all das ist die BW schon ein bisschen stolz!

## **DIE BW FÄHRT NACHHALTIG**

Alle reden über Nachhaltigkeit. Die BW fährt sie. Schon seit geraumer Zeit spielt die nachhaltige Orientierung eine essentielle Rolle im Unternehmen. Heute steht sie mehr denn je im Fokus – nicht nur der Umwelt zuliebe. Die Entscheidung für Elektroautos als Firmenwagen sowie E-Bikes für Kurzstreckenfahrten war ein wichtiger Schritt und daher eine Investition in die Zukunft, in der konventionelle Kraftstoffe kaum noch eine Rolle spielen werden. Neueste Bereicherung des Fuhrparks: ein BW-Lastenbike.

## **FAKTEN – FAKTEN – FAKTEN**

Die Gesamtheit der verwalteten Immobilienwerte (Assets under Management) belaufen sich auf über 5 Mrd. €. Weit über 14.000 Neubaueinheiten und eine Vielzahl von gewerblichen Einheiten und Sonderbauten wurden seit Bestehen der BW gebaut und verkauft. Unzählige Menschen konnten so den Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen. In ca. 22.000 Wohnungen leben derzeit Menschen, deren Immobilien von unseren spezialisierten Fachleuten im kaufmännischen und technischen Bereich verwaltet werden. Der Mietwohnungsbereich war für die Stadt Bietigheim-Bissingen und uns als Tochter immer ein wichtiges Anliegen. Inzwischen hat die BW über 2.000 Mietwohnungen in der Verwaltung, davon viele öf-

fentlich geförderte. Weiterhin haben wir als kommunales Wohnungsunternehmen und Partner der Städte und Gemeinden weit über 1.000 ha Bauland geschaffen.

## **WAS DIE BW MITARBEITENDEN BIETET**

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 alle Vorteile 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.

## **ARCHITEKTURWETTBEWERB BEIM IBA'27-VORHABEN „WOHNEN AM FLUSS IN UN- TERTÜRKHEIM“ DAS GRUNDSTÜCK DER BW IM FOKUS**

„IBA'27-Netz“ nennt sich die umfassende Projektplattform, die zukunftsweisende Vorhaben aus der ganzen Region Stuttgart zusammenbringt. Aus diesem Pool an Projekten identifiziert die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) diejenigen baulichen Vorhaben, die das Potenzial haben, bis zum Präsentationsjahr 2027 als Ausstellungsorte weiterentwickelt zu werden. Eines dieser Vorhaben heißt „Wohnen am Fluss in Untertürkheim“. Auf dem Grundstück Inselstraße 140 plant die BW eine Neubebauung. Auch für Teile des Nachbargrundstücks Inselstraße 144 im Eigentum der EnBW soll im gleichen Zuge eine Planung entwickelt werden. Noch ist das Grundstück der BW mit einem Bürogebäude bebaut. Zielstellung des von der BW in Kooperation mit der EnBW ausgeschriebenen internationalen Architekturwettbewerbs war folgende: Transformation des gewerblich genutzten Areals in ein urbanes Wohnquartier mit zukunftsweisenden, gemischt genutzten Gebäudetypologien am Wasser. Im Jahr 2022 tagte und entschied das Preisgericht. Elf eingereichte Arbeiten wurden von den Jurymitgliedern begutachtet und bewertet. Die großartige Lage am Wasser und der nicht einfache, aber wertvolle Bestand inspirierten vielfältige Ideen für neue Wohnformen sowie Gedanken und Lösungsansätze rund um das Thema „Wohnen am Wasser“, das in Stuttgart bisher ein Schattendasein fristet.

## **ERFOLGREICHE ERSCHLIESSUNG „IN DEN BEETEN“ IN INGERSHEIM**

Mit Scherenschnitt ins neue Baugebiet! Das fast sechs Hektar große Areal „In den Beeten“ in Ingersheim ist erschlossen und wird seit Anfang 2023 bebaut. Insgesamt 31 Bauplätze warten auf glückliche Eigentümer. Nicht ohne Stolz berichtet Carsten Schüler über die vergleichsweise niedrigen Erschließungskosten von unter 5 Mio. €. Möglich wird ein derartiges Vorhaben, wenn alle Partner zusammenspielen und von Anfang an Hand in Hand arbeiten.

## **BW SCHAFFT NEUEN BEZAHLBAREN WOHNRAUM IN SACHSENHEIM, OBERRIEXIN- GER STRASSE – 33 PROZENT NIEDRIGERE MIETE**

Gemeinsam mit der Stadt Sachsenheim hat die BW 13 geförderte Mietwohnungen gebaut. Ende April 2022 konnten bereits die ersten Bewohnerinnen und Bewohner mit Wohnberechtigungsschein einziehen. Die Wohnungsmiete liegt 33 Prozent unter der ortsüblichen Miete. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind ca. 53 bis ca. 97 m<sup>2</sup> groß, modern und funktional geschnitten. Drei Wohnungen sind barrierefrei, alle Etagen sind über ein geräumiges Treppenhaus oder über einen Aufzug zu erreichen. Bereits im Juli 2016 fasste der Sachsenheimer Gemeinderat einen Beschluss, der den Grundstein zu dem nun fertiggestellten Gebäude legte. Damals schon sei man sich der Notwendigkeit von bezahlbarem und sozialem Wohnraum bewusst gewesen. Diesem frühen Startschuss folgte ein Bieterverfahren, das die BW für sich entschied.

## **Kapitalzuführungen/-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 99,98 % 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 157 Beschäftigte.
- Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen 3.296,68 €.
- Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

## **5.5 Bericht des Aufsichtsrates**

In vier Sitzungen im Jahr 2022 und durch schriftliche Informationen wurde der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung über die Geschäftstätigkeit und die geplanten Maßnahmen des Unternehmens rechtzeitig und umfassend informiert. Insbesondere über dramatische Auswirkungen durch den Ukrainekrieg, die darauffolgende Energiekrise sowie die erheblichen Zinsschritte durch die Europäische Zentralbank auf die Immobilien- und Baupreise wurde unverzüglich und voll inhaltlich informiert.

Der Aufsichtsrat war dadurch über alle wichtigen geschäftlichen Vorgänge und Auswirkungen 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 31.12.22 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 19.07.23 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 2022 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 positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2022.

## **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**

Benjamin Walter

#### **6.1.3 Aufsichtsrat**

Jürgen Kessing  
*Vorsitzender*

Carsten Schüler  
Dieter Wizemann

**6.2. Bilanz zum 31.12.2022**  
***Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH***

*Aktiva*

	Euro	Euro
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>		
<b>I. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		3.773.550,26
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.244.956,73	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	13.244.956,73
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Guthaben bei Kreditinstituten		121,20
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>17.018.628,19</u></b>

**6.2. Bilanz zum 31.12.2022**  
**Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

*Passiva*

	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>		
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>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	27.925,85	
2. Sonstige Rückstellungen	7.384,50	35.310,35
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179,70	
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.135.113,37	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	2.135.293,07
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>17.018.628,19</u></b>

**6.3. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022**  
***Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH***

	<b>Euro</b>
1. Sonstige betriebliche Erträge	1.071,86
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-280.926,24
3. Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages	2.170.670,13
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00
6. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-28.100,05
<b>7. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.862.715,70</b>
8. Aufwendungen aus Gewinnabführung	-1.862.715,70
9. Jahresüberschuss	0,00
10. Gewinnvortrag aus Vorjahren	2.909.713,12
11. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	0,00
12. Ausschüttung an die Gesellschafterin	0,00
<b>13. Bilanzgewinn</b>	<b><u>2.909.713,12</u></b>

## 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.

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

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 +24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstieges fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

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

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 annähernd um 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, Vermögen-, Finanz- und Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2022 konnten bei der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH 4 Wohnanlagen mit einem Umfang von 60 Wohneinheiten erworben werden. Von den 60 Wohneinheiten sind dabei 27 im Bau befindlich. Weiterhin konnten 97 Kaufverträge (im Vorjahr 167) wirksam verbucht werden. Außerdem wurden 2 Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2023 erfolgen wird.

Im Geschäftsjahr sind Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages mit der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen, in Höhe von EUR 2.170.670,13 (im Vorjahr EUR 3.640.164,65) entstanden.

Im Geschäftsjahr sind Aufwendungen aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH, Bietigheim-Bissingen, in Höhe von EUR 1.712.715,70 (im Vorjahr EUR 2.474.742,02) und der Kreissparkasse Ludwigsburg, Ludwigsburg in Höhe von EUR 150.000,00 (im Vorjahr EUR 190.000,00) entstanden

Die Eigenkapitalquote beträgt 87,25 % (im Vorjahr 81,19 %).

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 31.12.2022 einen Betrag in Höhe von TEUR 2.171 (Vorjahr TEUR 3.640) auf.

### **Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

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

Durch die hohen Kaufpreise bei Neubauobjekten und die deutlich nachlassenden Neubautätigkeiten, ergibt sich gegebenenfalls eine Verschiebung der Kaufinteressenten weg von Neubauobjekten hin zu Bestandsobjekten. Aufgrund des fehlenden Wohnraums und der Zinsbelastung zeigen sich erste Tendenzen, dass es zu einer deutlichen Nachfragezunahme auf

dem Mietwohnungsmarkt kommt. Diese Entwicklung wird zu steigenden Mieten, was wiederum bei gleichbleibenden Kaufpreisen zu steigenden Renditen führt. Daher ergeben sich neben den Risiken des Zinsniveaus auch Chancen für den Verkäufer von Bestandsimmobilien.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, insbesondere der Mieterlöse führen trotz der derzeitigen Sorgen der Mieter bezüglich der Energiekosten aktuell noch zu keinen wesentlich gestiegenen Mietausfällen. Daher wird davon ausgegangen, dass sich auch im Geschäftsjahr 2023 keine wesentlichen Erhöhungen in Folge von Mietausfällen ergeben. Allerdings führt die gesunkene Kaufnachfrage zu längeren Vermarktungszeiträumen auch bei Leerwohnungen. Daher ergeben sich etwas höhere Leerstandsquoten als bisher üblich. Eine kurzfristige Vermietung bei einem nichterfolgten Verkauf der Wohnung ist aufgrund der hohen Mietwohnungsnachfrage in der Regel kurzfristig möglich.

### **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 deutlich niedrigeren Verkaufsvolumen als im Vorjahr gerechnet.

Jedoch werden die weiteren Entwicklungen der Konjunktur sowie das Zinsniveau für den Geschäftsverlauf mitentscheidend sein.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnet die SüdWERT mit einem Jahresüberschuss vor Steuern von TEUR 628, 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**

Benjamin Walter

#### **7.1.3 Aufsichtsrat**

Jürgen Kessing  
*Vorsitzender*

Carsten Schüler  
Dieter Wizemann

**7.2. Bilanz zum 31.12.2022**  
**SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

*Aktiva*

	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	10.892,37	
2. Anzahlungen immaterielle Vermögensgegenstände	15.815,10	26.707,47
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.272,39	
2. Anzahlungen Sachanlagen	0,00	17.272,39
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	683.679,03	
2. Beteiligungen	75.000,00	758.679,03
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Bauvorbereitungskosten	13.766,05	
2. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	99.199.265,41	
3. Unfertige Leistungen	1.880.368,96	
4. Geleistete Anzahlungen	4.764.668,21	105.858.068,63
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	579.855,83	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	656.021,14	
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.520,29	
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	489.363,38	1.740.760,64
<b>III. Flüssige Mittel</b>		1.203.044,34
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		64.168,81
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>109.668.701,31</u></b>

**7.2. Bilanz zum 31.12.2022**  
**SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

*Passiva*

	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>		
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
<b>C. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen		626.189,38
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.635.892,54	
2. Erhaltene Anzahlungen	2.250.328,49	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	343.992,28	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.177.493,24	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.515.985,03	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	13.244.956,73	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	37.267,80	104.205.916,11
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>109.668.701,31</u></b>

**7.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022**  
**SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

	Euro	Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.203.655,38	
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	16.390.750,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.947,50	21.618.352,88
<b>2. Erhöhungen des Bestands an</b> zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		
a) Bestandsveränderungen bei Verkaufsbauten	14.658.899,86	
b) Bestandsveränderungen aus Veräußerungen	-13.276.245,78	
c) Bestandsminderungen aus Wertminderungen	-768.890,92	
d) Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	1.856.692,73	
e) Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	-1.664.394,66	806.061,23
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.103.864,38
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-2.492.529,54	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-15.520.512,05	-18.013.041,59
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-553.667,45	
b) Soziale Abgaben	-108.132,31	-661.799,76
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		-7.386,95
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-1.007.892,41
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>		0,00
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		6.370,32
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-1.526.312,50
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		2.318.215,60
<b>12. Sonstige Steuern</b>		-147.545,47
<b>13. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag</b>		-2.170.670,13
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>0,00</b>
<b>15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		1.059.078,96
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b><u>1.059.078,96</u></b>

## 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. Das hauptsächliche Geschäftsgebiet ist Baden-Württemberg, Bayern und Hessen und im Jahr 2022 wurden insgesamt drei Häuser in Thüringen erworben.

Gegenstand des Unternehmens ist im Rahmen seiner kommunalen Aufgabenstellung der Erwerb von Immobilien, auch Wohnungsimmobilen, deren Verwaltung, Vermietung und Verpachtung, die Aufteilung in Wohnungseigentum sowie alle mit solchen Geschäften üblicherweise im Zusammenhang stehenden Vermittlungstätigkeiten. Ein Schwerpunkt ist die Weiterveräußerung, insbesondere der Verkauf an bisherige Mieter zu bevorzugten Bedingungen.

Die Gesellschaft besitzt Objekte an den Standorten Amberg, Bad Reichenhall, Bad Vilbel, Böblingen, Bönningheim, Bötzingen, Erfurt, Heidelberg, Heusenstamm, Leimen, Ludwigsburg, Rastatt, Stuttgart und Weinstadt-Endersbach.

Die SüdWERT ist 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 einer breiten Schicht der Bevölkerung zum Eigentum verholfen werden, um somit eine Vorsorge für das Alter zu ermöglichen.

### Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 +24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstieges fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im

Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

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

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 annähernd um 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 2022 konnten 3 Wohnanlagen mit einem Umfang von 33 Wohneinheiten erworben werden. Weiterhin konnten 97 Kaufverträge (im Vorjahr 167) wirksam verbucht werden. Außerdem wurden 2 Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2023 erfolgen wird.

Der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung beträgt EUR 2.170.670,13 Mio. (Vorjahr: EUR 3.640.164,65 Mio.).

Die Geschäftsführung ist im Rahmen der derzeitigen Marktlage mit dem Geschäftsverlauf zufrieden.

### **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Verringerung der Bilanzsumme um TEUR 1.484 resultiert hauptsächlich aus dem geänderten Bilanzausweis der erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 2.514, der Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute in Höhe von TEUR 16.979, der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 1.300, der Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 14.495 sowie dem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 1.485. Die flüssigen Mittel sind um TEUR 5.142 zurückgegangen.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über flüssige Mittel in Höhe von TEUR 1.203 und einen nicht in Anspruch genommenen Kreditrahmen von TEUR 26.851.

In den Rückstellungen sind Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 124 enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben von TEUR 64.657 um TEUR 16.979 auf TEUR 81.636 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 1.469 auf TEUR 2.171 verringert.

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen mit TEUR 16.391 (Vorjahr TEUR 25.667) aus dem Verkauf von Grundstücken und mit TEUR 5.204 (Vorjahr TEUR 4.278) aus der Hausbewirtschaftung.

Die Ertragslage ist geordnet.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

## **Personal**

Die 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. Durch die deutlich gestiegenen Zinsen am Kapitalmarkt ergeben sich für das Unternehmen im Wesentlichen folgende Risiken.

Zum einen bedeuten steigende Zinsen, vor allem im kurzfristigen Bereich, ein Risiko für die laufende Liquidität und Renditen der Bestandsobjekte. Im worst-case könnten die Überschüsse der Objekte die gestiegenen Zinskosten nicht mehr decken. Durch ein quartalsweises Risikomanagementsystem, monatliche Projektstatusberichte und regelmäßige Überwachung der Liquidität erfolgt eine entsprechende Risikoüberwachung. Risikoreduzierungen/-begrenzungen werden fortlaufend geprüft und im Bedarfsfall ergriffen wie exemplarisch durch Zinsobergrenzenvereinbarungen bei variablen Finanzierungen.

Zum anderen bedeuten die gestiegenen Zinskosten (v.a. im langfristigen Bereich) einen deutlichen Einbruch der Käufernachfrage bei gleichbleibenden Kaufpreisen und dadurch verlängerte Vertriebszeiträume. Mögliche erforderliche Kaufpreiszugeständnisse können zu geringeren Erlösen führen.

Durch die hohen Kaufpreise bei Neubauobjekten und die deutlich nachlassenden Neubautätigkeiten, ergibt sich gegebenenfalls eine Verschiebung der Kaufinteressenten weg von Neubauobjekten hin zu Bestandsobjekten. Aufgrund des fehlenden Wohnraums und der Zinsbelastung zeigen sich Tendenzen, dass es zu einer deutlichen Nachfragezunahme auf dem Mietwohnungsmarkt kommt. Diese Entwicklung wird zu steigenden Mieten führen, was wiederum bei gleichbleibenden Kaufpreisen zu steigenden Renditen führt. Daher ergeben sich neben den Risiken des Zinsniveaus auch Chancen für Verkäufer von Bestandsimmobilien.

Aufgrund der veränderten Nachfragesituation rücken gezielte Marketing- und Werbemaßnahmen wieder deutlich stärker in den Fokus als in den vergangenen Jahren. Dabei werden in regelmäßiger Abstimmung mit der Vertriebsorganisation objekt-, standort- und wohnungsspezifische Aktivitäten festgelegt.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, insbesondere der Mieterlöse führen trotz der derzeitigen Sorgen der Mieter bezüglich der Energiekosten aktuell noch zu keinen wesentlich gestiegenen Mietausfällen. Daher wird davon ausgegangen, dass sich auch im Geschäftsjahr 2023 keine wesentlichen Erhöhungen in Folge von Mietausfällen ergeben. Allerdings führt die gesunkene Kaufnachfrage zu längeren Vermarktungszeiträumen auch bei Leerwohnungen. Daher ergeben sich etwas höhere Leerstandsquoten als bisher üblich. Eine kurzfristige Vermietung bei einem nichterfolgten Verkauf der Wohnung ist aufgrund der hohen Mietwohnungsnachfrage in der Regel kurzfristig möglich.

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

### **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. Um bei einem Objekt das Zinsänderungsrisiko abzusichern, wurde im Jahr 2022 ein Zinscap abgeschlossen.



## **Ausblick**

Die Gesellschaft plant für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Umsatz in Höhe von TEUR 13.537 und einem Jahresüberschuss vor Steuern von TEUR 628.

Für die im Unternehmen vorhandene Mehrjahresplanung wurde die momentane Konjunktur- und Marktlage entsprechend berücksichtigt. Aufgrund der Veränderungen am Zinsmarkt seit Juni 2022 ergibt sich ein sehr deutlicher Nachfragerückgang. Die Verkaufsplanung für das Jahr 2022 wurde anhand des noch vorhandenen Wohnungsportfolios und der neu erworbenen Wohnanlage vorgenommen.

Das Verkaufsvolumen wird sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 nahezu halbieren und damit deutlich verringern.

Jedoch werden die weiteren Entwicklungen der Konjunktur sowie das Zinsniveau für den Geschäftsverlauf mitentscheidend sein.

## **Sonstige Angaben**

- Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich neun Angestellte beschäftigt, wovon ein Arbeitnehmer auf Teilzeitbasis arbeitet.
- Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen 7.650,00 €.
- Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

**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 31.12.2022**  
**Omnibusverkehr Spillmann GmbH**

*Aktiva*

	Euro	Euro
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an und Werten	49.674,67	
2. Geschäfts- oder Firmenwert	1,00	49.675,67
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	530.904,00	
2. Technische Anlagen und Maschinen	3.155,00	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.743.777,00	
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	6.277.836,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	1.250,00	
2. Genossenschaftsanteile	250,00	1.500,00
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Roh-,Hilfs- und Betriebsstoffe	196.521,76	
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0,00	196.521,76
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	424.653,28	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.746.889,34	
3. Forderungen gegen Gesellschafter	16.204,81	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	544.584,36	2.732.331,79
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>		263.512,99
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		16.966,36
<b>Bilanzsumme</b>		<b>9.538.344,57</b>

**8.2. Bilanz zum 31.12.2022**  
**Omnibusverkehr Spillmann GmbH**

*Passiva*

<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
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	<u>0,00</u>	1.715.429,99
<b>B. <u>Rückstellungen</u></b>		
I. Sonstige Rückstellungen		449.777,09
<b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.631.907,41	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellung	1.710,00	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	302.104,35	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	990.000,00	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>296.316,72</u>	7.222.038,48
<b>D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		151.099,01
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u><u>9.538.344,57</u></u></b>

**8.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022**  
**Omnibusverkehr Spillmann GmbH**

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		6.906.177,79
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		0,00
3. sonstige betriebliche Erträge		861.707,25
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-1.391.993,32	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-5.431,71</u>	-1.397.425,03
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.939.370,49	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-794.236,01</u>	-4.733.606,50
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.930.743,96
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.418.460,20
8. Erträge aus Beteiligungen		5,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		74,03
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-42.109,71
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-1.754.381,33</b>
12. Sonstige Steuern		-7.646,41
13. Erträge aus Verlustübernahme		1.762.027,74
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b><u>0,00</u></b>

## 8.4 Lagebericht

### Wirtschaftlicher Verlauf und Ausblick

Die Busverkehrsunternehmen haben sich im Jahr 2022 in der bisher schwersten erlebten Krise befunden.

Nach zwei Jahren Corona Pandemie gehörten die Busunternehmen zu der Branche, die durch hohe Einnahmerückgänge wirtschaftlich am härtesten getroffen wurden. Durch den Krieg in der Ukraine zu Beginn des Jahres 2022 folgten zusätzlich extreme Preissteigerungen beim Diesel, welcher einen hohen Kostenanteil einnimmt. Mangel an AdBlue, Probleme bei der Ersatzteilbeschaffung und die Tarifierung belasteten die Kosten erschwerend, welche die Verkehrsunternehmen aus eigener Tasche vorstrecken mussten ohne einen unterjährigen Ausgleich zu bekommen. Ein teilweiser Ausgleich für die extremen Kostensteigerungen aus 2022 ist zeitversetzt erst im Jahr 2023 vorgesehen.

Ein zügig einberufener Stützungsakt zwischen Land und Aufgabenträger im April 2022 in Form einer Soforthilfe Diesel scheiterte über längere Monate hinweg aufgrund von Uneinigkeit von Land und den Kreisen. Die Verkehrsunternehmen erbrachten weiter ihre Leistung in vollem Umfang ohne Ausgleich der Mehrkosten. ÖPNV ist Daseinsvorsorge und bedarf der Zuverlässigkeit. Dieselbe Zuverlässigkeit erwarten die Verkehrsunternehmen nun von den Systembeteiligten. Von den Aufgabenträgern und vom Land Baden-Württemberg, das mit den Unternehmen im Land eine Verkehrswende zu schultern hat.

Es ist daher umso wichtiger, dass diese Kosten in den Verkehrsverträgen angemessen fortgeschrieben werden.

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. Der ÖPNV Rettungsschirm endete zum 31.12.2022.

Kein Ausgleich erfolgte für die durch die Corona Pandemie verursachten Mehraufwendungen. Dies führte insgesamt dazu, dass weiterhin die Mehrkosten für die um 30 % höheren Betriebsleistungen ab 1.1.2020 in der Mindereinnahmenberechnung, sowie durch die Ukraine Krise bedingten Kostensteigerungen den größten Anteil zum Delta im ÖPNV im Jahr 2022 beigetragen haben.

Die Touristik hatte in den vergangenen Jahren mit Deckungsbeiträgen dazu beigetragen das Delta der unterjährig steigenden ÖPNV Kosten teilweise abzufedern. Während der Corona Pandemie befand sich die Touristik zwischen 2020 und 2022 größtenteils in Kurzarbeit. In diesem Zeitraum wurde dieses Geschäftsfeld gesund geschrumpft und wird ab dem Jahr 2023 auf Sicht den Marktentwicklungen wieder schrittweise angepasst.

Wir rechnen in 2023 mit dem gleichen Abschreibungsniveau des Vorjahres. Bei den Lohnkosten gehen wir mit einer starken Erhöhung von rund 12 % aus. Zum 30. April 2023 läuft der Lohntarifvertrag aus. Es ist daher bis in den Herbst 2023 wieder mit Streiktagen zu rechnen und die Forderungen einschließlich Inflationsausgleich werden deutlich höher ausfallen als in den Vorjahren.

Die Ausgleichsleistungen für das neu eingeführte landesweite Jugendticket und 49 Euro Deutschland Ticket für das Jahr 2023 stehen bei Redaktionsschluss noch aus. Wenn sich

die Fahrgeldeinnahmen nicht wieder auf das Niveau der Phase vor der Corona Pandemie einpendeln gehen wir nach aktuellem Stand von einem ähnlichen Ergebnis für das Jahr 2023 aus.

### **Chancen und Risiken**

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 CO<sub>2</sub>-Reduktionszielen seitens der EU hat die Thematik nochmals an Brisanz hinzugewonnen und der Handlungsdruck zugenommen.

Im ersten Jahr der Einführung des landesweiten Jugendtickets und 49 Euro Deutschland Ticket ist bei den ÖPNV Nutzern zunächst eine Umschichtung der Ticketarten zu erwarten. In den folgenden Jahren wird beim Bund und dem Land davon ausgegangen, dass die zu erwartende wachsende allgemeine Akzeptanz zu einem Anstieg der Fahrgastzahlen und -einnahmen beitragen wird.

Die Dieselpreise erwarten wir in moderater Höhe unterhalb des Vorjahres, allerdings noch deutlich über dem Niveau vor Ausbruch der Ukraine Krise. Die Fahrgeldeinnahmen erholen sich nach der Corona Pandemie langsam wieder, allerdings gehen wir davon aus, dass diese im Jahr 2023 weiterhin unter den vor Corona in den Verkehrsverträgen prognostizierten Annahmen liegen werden.

Der Manteltarifvertrag hat eine Laufzeit von fünf Jahren bis Ende Dezember 2026. Aufgrund der Neuregelungen des Manteltarifvertrages (insbesondere höhere Schichtzeitenentlohnung und Erhöhung und Vereinheitlichung von Zuschlägen) sind die Personalkosten bei den Omnibusunternehmen zum Teil stark gestiegen.

Der Baden-Württemberg-Index ÖPNV Straße für das Jahr 2023 berücksichtigt neben der Ecklohn Entwicklung auch die Kostenveränderung aufgrund des neuen Mantels.

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.

### **Ertragslage**

Die Ausgleichsleistungen erfolgen in einer Fortschreibungsnachzahlung im Jahresversatz, d.h. die Spitzabrechnung und Auszahlung vom Aufgabenträger erfolgt nach Ermittlung und Veröffentlichung des Kostenindex des statistischen Bundesamtes und dem Baden-Württemberg-Index ÖPNV Straße im September des Folgejahres. Das Delta beträgt im laufenden Geschäftsjahr jährlich ca. 400 Tsd. Euro. Dieses Delta umfasst in der Regel die unterjährig steigenden Tariflohnerhöhungen im Personalbereich und gestiegenen Treibstoffkosten.

In Zusammenhang mit der Kommunalisierung der § 15 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.

In Summe beträgt das Grunddelta zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres jährlich rund 1,1 Mio. Euro.

Die Dieselpreise sind durch die Ukraine Krise im Jahr 2022 um 65 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

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 8,6 % (i.Vj. -4,3%) gestiegen.

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 zum 1. Dezember 2021 aus dem Lohntarifabschluss vom 23. November 2021 welcher im Jahr 2022 ganzjährig aufschlug. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren mit den Hochphasen der Corona Pandemie wurde die Verkehrsleistung im Jahr 2022 erstmals wieder ohne Einschränkung vollumfänglich gefahren, so dass das Lohnstundenvolumen dadurch insgesamt wieder deutlich gestiegen ist.

Die Abschreibungshöhe blieb nahezu unverändert. Das Durchschnittsalter der größtenteils geförderten Busflotte mit Hybridantrieb beträgt 6 Jahre.

Die ÖPNV Fahrgeldeinnahmen sind im Jahr 2022 um rund 4,5 % Prozent wieder leicht gestiegen. Der Bustouristikumsatz ist um insgesamt 140,1 % gestiegen nachdem dieser im Vorjahr um 62,9 % zurückgegangen war.

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. Kein Ausgleich erfolgte für die durch die Corona Pandemie verursachten Mehraufwendungen.

Dies führte insgesamt dazu, dass weiterhin die Mehrkosten für die um 30 % höheren Betriebsleistungen ab 1.1.2020 in der Mindereinnahmenberechnung, sowie durch die Ukraine Krise bedingten Kostensteigerungen und die Manteltarifanpassung den größten Anteil zum Delta im ÖPNV im Jahr 2022 beigetragen haben.

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

Die Geschäftsleitung hat den Beirat im Juni 2022 über die zu erwartenden hohen Verluste für das laufende Geschäftsjahr vorsorglich informiert.

In der Liquiditätsplanung gab es in 2022 keine Abweichungen. Die Tilgungen der Verbindlichkeiten verliefen ganzjährig planmäßig.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte ein Verlust von 1.762.027,74 €. Der Umsatz erhöhte sich um 7,4 %. Die Rohertragsquote ist um 6,2 % gesunken. Ein negatives Betriebsergebnis wurde erzielt.

Der mittelbare Ausgleich des Defizits erfolgt auf gesellschaftsrechtlicher Ebene. Das Vorjahresergebnis lag bei einem Negativergebnis von 1.363.482,36 €.

Die Ukraine Krise und die Nachwirkungen der Corona Pandemie haben in seinen Auswirkungen die Geschäftsbereiche ÖPNV und Bustouristik weiterhin stark getroffen. Die extrem hohen Dieselkosten führten insgesamt dazu das Delta des durch die Öffentliche Hand unterfinanzierten ÖPNV weiter zu erhöhen.

Die extrem wechselnden Marktbedingungen konnten mit schnellen Gegenmaßnahmen ganzheitlich angepasst werden um höhere Verluste auszuschließen. Die tiefgreifenden Anpassungen aus den Pandemie Vorjahren wurden in 2022 fortgeführt. Dazu hat das gesamte Spillmann Personal mit Ihrem Einsatz einen großen Anteil dazu beigetragen.



## Jahresübersicht

### ÖPNV

Nachdem es in den Jahren 2020 und 2021 zu pandemiebedingten Fahrplaneinschränkungen kam, wurde für die Fahrgäste im Jahr 2022 wieder das volle Leistungsangebot gefahren.

Geprägt war das Berichtsjahr vom schrittweisen Wegfall von Corona-Regeln und der weitgehenden „Rückkehr zur Normalität“, wobei im ÖPNV die Maskenpflicht noch ganzjährig beibehalten wurde.

Ende 2022 lagen die Fahrgastzahlen bei etwa 90 % des „Vor-Corona-Niveaus“. Das Delta erklärt sich insbesondere durch den Teilmarkt Berufsverkehr, da viele Unternehmen weiterhin Ihren Beschäftigten großzügige Homeoffice-Regelungen anbieten.

Durch das deutschlandweit gültige „9 €-Ticket“ war in den Monaten Juni bis August 2023 auch im Spillmann Linienverkehr eine um etwa 20 bis 30 % erhöhte Nachfrage zu beobachten. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um induzierten Verkehr, also Fahrten, die es ohne das Ticket gar nicht gegeben hätte, vor allem im Freizeitverkehr (z. B. Tagesausflüge). Da im Spillmann Netz keine touristischen Hotspots liegen, kam es jedoch zu keinen Kapazitätsengpässen. Das eigentliche verkehrspolitische Ziel, im größeren Umfang Verkehr vom MIV auf den ÖPNV zu verlagern, wurde nicht erreicht.

Zur Verbesserung der Fahrplanstabilität wurde der Linienweg der Linie 559 Bietigheim ZOB – Gewerbegebiet Büttenwiesen zum Fahrplanwechsel 2021/22 geringfügig angepasst. Gegen die Lastrichtung wird zwischen den Haltestellen Steinheimer Straße und ZOB seitdem ohne Zwischenhalt auf dem geographisch direkten Weg gefahren.

## Ausblick

Nach zwei Jahren Pandemie sind die Nachwirkungen weiterhin spürbar. Die Fahrgastzahlen und die Fahrgeldeinnahmen sind noch nicht auf Vorpandemie-Niveau. Die anhaltende Energiekrise hält die Kosten stabil hoch. Der Schwerpunkt liegt auf den hohen Dieselpreisen – mit dem großen Unterschied zum Güterverkehr, zum Handel und zum Handwerk, dass keine oder nur eine geringe Möglichkeit besteht, die Kosten weiterzugeben. Denn die Ticketpreise sind letztlich politisch vorgegeben.

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

Gefordert wird aus der Branche ein sog. Gewerbediesel mit einem reduzierten Energiesteuersatz oder einer Steuerentlastung für den öffentlichen Personennahverkehr nach § 56 Energiesteuergesetz. Dazu muss der Rückerstattungssatz angehoben werden. So kommt man dann beim Diesel in ÖPNV-Unternehmen zum Mindeststeuersatz nach EU-Recht.

Tarife werden auf Verbundebene festgelegt und sollen sozialverträglich sein. Und sie sollen nach politischem Willen ja eher sinken mit der Einführung des Landesjugendtickets BaWü und des 49 Euro Deutschland Tickets.

Das Land Baden-Württemberg strebt den Ausbau des ÖPNV mit Erreichbarkeiten von 5 bis 24 Uhr und der Verdopplung der Fahrgastzahlen bis 2030 an. Dies erfordert ausreichend Fahrpersonal. Wegen der Demografie wird der Fahrpersonalmangel allerdings ständig größer. Autonomes Fahren kann nur ein Baustein sein. Viel wichtiger und dringlicher ist die Reform des Busführerscheins.

In 2023 stehen Lohntarifverhandlungen an, die angesichts der hohen Inflation einen teuren Abschluss nach sich ziehen werden. Diese Teuerungen müssen an den Fahrgast weitergegeben werden, sofern die Aufgabenträger nicht bereit sind, noch stärker als bisher in die finanzielle Verantwortung zu gehen.

Die am 2. August 2021 in Kraft getretenen Vorgaben der europäischen Clean Vehicles Directive CVD und des deutschen Umsetzungsgesetzes über die Beschaffung sauberer Straßenfahrzeuge bindet einerseits Aufgabenträger, andererseits Verkehrsunternehmen, in ihren Beschaffungen und Ausschreibungen eine Quote von sauberen und auch emissionsfreien Fahrzeugen einzuhalten.

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) betankte Busse – andere Alternativen sind momentan nicht absehbar. „Emissionsfrei“ sind bislang Elektro- und Wasserstoff-Busse oder Wasserstoffverbrenner (die es bislang nicht gibt).

Während die anderen Bundesländer eine gemeinsame Lösung über eine Branchenvereinbarung angehen, beschreitet das Land Baden-Württemberg aktuell einen Sonderweg mit der Umsetzung der CVD-Richtlinie (EU) 2019/1161. Erklärtes Ziel:

Übererfüllung der Mindest-Quotenziele und schnellere Transformation – weg vom Diesel hin zum E-Bus/Wasserstoff-Bus. Dies soll für alle Busse gelten, für Stadtlinien als auch Überlandbusse. So sollen bereits ab dem 01. Januar 2028 in Baden-Württemberg nur noch 100 % emissionsfreie Neu-Fahrzeuge für den ÖPNV zugelassen werden.

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 bzw. angedachten Landesvorgaben 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. In den Hochrechnungen sind daher die Vollkosten vordergründig zu berücksichtigen.

Die Nachfrage nach Bus- und Gruppenreisen legt 2023 wieder leicht zu und sorgt für eine positive Stimmung. Die Anzahl der Busparkplätze und Haltemöglichkeiten in den Städten, insbesondere im Innenstadtbereich und an touristischen Sehenswürdigkeiten, nehmen hingegen ab. Der Bus als umweltfreundliches Verkehrsmittel wird gegenüber dem Individualverkehr benachteiligt. Bustouristen tätigen bei ihren Ausflügen durchschnittliche Zusatzausgaben und sind somit ein wichtiger Wirtschaftsfaktor zur Belebung der Innenstädte.

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 eine 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 2022 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 2022 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 31.12.2022 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 2022 unter den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Energiekrise nach Ausbruch des Ukraine-Krieges 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 31.12.2022 sind an der Genossenschaft 892 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 31.12.2022 sind an der Genossenschaft 1.395 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 31.12.2022 sind an der Genossenschaft 131.395 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.



## Übersicht über gewährte Bürgschaften und Gewährträgerschaften

Bürgschaften				
Darlehensnehmer	Gläubiger	Genehmigungsdatum	Ursprüngliche Höhe	Haftungssumme zum 31.12.2022
			Euro	Euro
<b>Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH</b>	Südwestdeutsche Landesbank	08.01.1996	2.556.459,41	994.076,98
	Kreissparkasse Ludwigsburg	18.03.2013	8.000.000,00	3.757.400,00
			<b>10.556.459,41</b>	<b>4.751.476,98</b>
<b>Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH</b>	VR-Bank Neckar-Enz eG	25.04.2017	4.000.000,00	3.562.499,54
	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	26.08.2021	4.000.000,00	4.000.000,00
	Postbank	26.08.2021	2.400.000,00	2.400.000,00
	Kreissparkasse Ludwigsburg	13.09.2022	5.600.000,00	5.600.000,00
			<b>26.000.000,00</b>	<b>25.562.499,54</b>
<b>Wohnungsbaudarlehen Private (Lakra)</b>	Landeskreditbank Baden-Württemberg	lfd. - gesetzlich	<b>6.871.741,68</b>	<b>2.290.580,56</b>
<b>Gesamtsumme städtische Bürgschaften</b>			<b>36.556.459,41</b>	<b>32.604.557,08</b>

Gewährträgerschaften zu Gunsten des <u>Kommunalen Versorgungsverbands Baden-Württemberg (KVBW)</u>				
Mitglied	Absicherung	Übernahmdatum	Höhe gesamte Gewährträgerschaft 31.12.2022	Haftungssumme Stadt zum 31.12.2022
			Euro	Euro
<b>Stiftung zur Förderung von Sozialeinrichtungen</b>	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	05.09.1973	1.400.000,00	1.400.000,00
<b>Bietigheimer Wohnbau GmbH</b>	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	28.07.1971	15.000.000,00	15.000.000,00
<b>Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH</b>	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	12.07.1978	19.800.000,00	19.800.000,00
<b>RKH Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH</b>	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	25.01.1994	459.600.000,00	114.900.000,00
<b>RKH Gesundheit - Regionale Kliniken Holding und Services GmbH</b>	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	13.07.2006	25.500.000,00	4.774.875,00
<b>Gesamtsumme Gewährträgerschaften KVBW</b>				<b>155.874.875,00</b>

Gewährträgerschaften zu Gunsten der <u>Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank)</u>				
Begünstigtes Unternehmen	Absicherung	Übernahmdatum	Höhe gesamte Gewährträgerschaft 31.12.2022	Haftungssumme Stadt zum 31.12.2022
<b>Bürgerstiftung Bietigheim-Bissingen</b>	Rückzahlungsanspruch Förderzuschuss Wohnbau	05.10.2017 / 01.08.2019	2.433.500,00	2.156.351,39
<b>Bürgerstiftung Bietigheim-Bissingen</b>	Rückzahlungsanspruch Förderzuschuss Wohnbau	07.04.2022 / 08.06.2022	601.700,00	601.700,00
<b>Gesamtsumme Gewährträgerschaften L-Bank</b>				<b>2.758.051,39</b>

Stand: 30.09.2023

## 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 €	
	Deutsches Jugendherbergswerk	200 €	
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	24.500 €	I-10
	Kommunale Gemeinschaftsstelle	2.500 €	
	Kommunaler Arbeitgeberverband, Stuttgart	4.500 €	
	Gemeindetag Baden-Württemberg	15.800 €	
	Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.	400 €	
1221	Förderungsmitgliedschaft Verkehrswacht	2.000 €	II-32
1223	Fachverband der Landesbeamten, 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	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
	Kreisseniorerrat Ludwigsburg	50 €	
	Verein Lebenshilfe e.V.	150 €	
	Alzheimergesellschaft	200 €	
4210	Sportregion Stuttgart	100 €	II-41
	Arbeitsgemeinschaft Sportämter Deutschland		
5110-061	Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundliche Kommunen	2.500 €	III-61
	Energieagentur des Kreises Ludwigsburg e.V. (LEA)	16.500 €	
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 €	
<b>Summe</b>		<b>161.400 €</b>	