STADT BIETIGHEIM-BISSINGEN

BETEILIGUNGSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024



I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2024	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	30
3. Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH	33
4. Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	38
5. Bietigheimer Wohnbau GmbH	49
6. Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH	61
7. SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH	68
8. Omnibusverkehr Spillmann GmbH	77
9. RKH Regionale Kliniken Holding u. Services GmbH	86
10. RKH Kliniken Ludwigsburg - Bietigheim gGmbH	87
11. Kreisbau Enz-Neckar eG	88
12. Felsengartenkellerei Besigheim eG	89
13. Volksbank Ludwigsburg eG	90
Anlage 1 - Nachweis der übernommenen Bürgschaften	91
Anlage 2 - Mitgliedsbeiträge	92

Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2024

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 2024.

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 2025

Hanus
Erster Bürgermeister

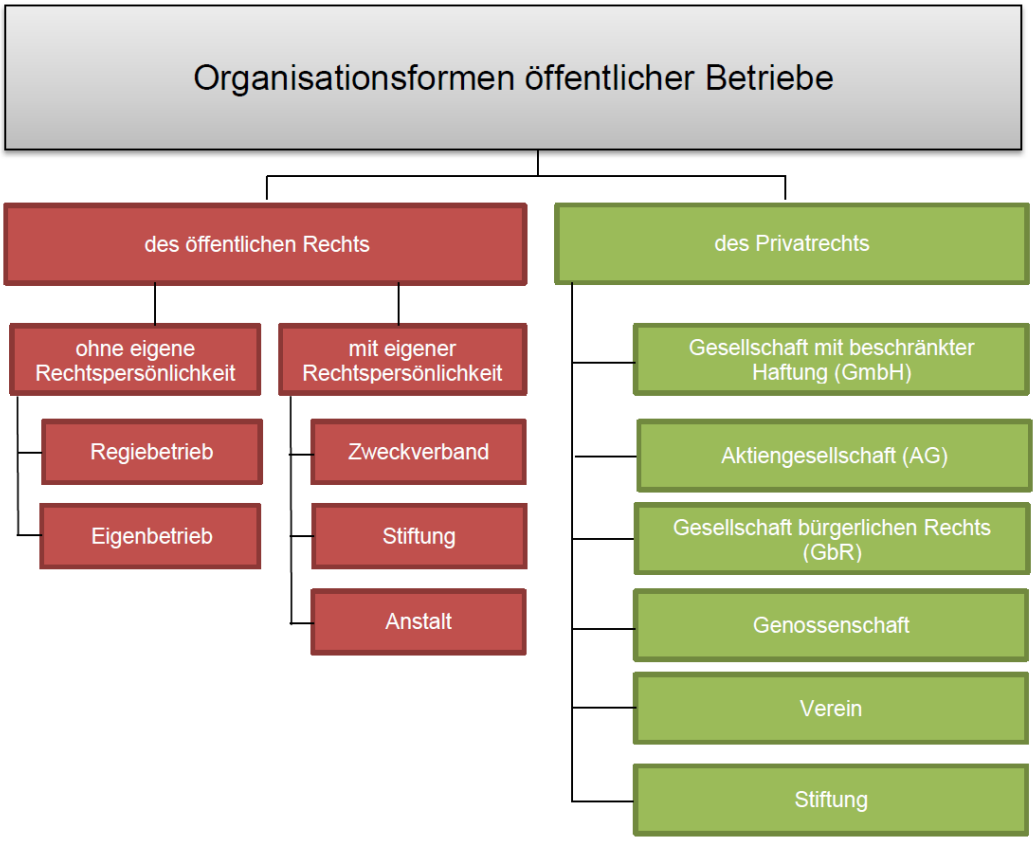
Beteiligungen der Stadt Bietigheim-Bissingen

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 Entschließungen 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 daran beteiligt. Aktuell gehören ihr 99,98 % der Anteile. Die restlichen 0,02 %werden von der Bietigheimer Wohnbau GmbH gehalten.

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.

Auch an der RKH Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH hält die Stadt Bietigheim-Bissingen nennenswerte Anteile. Dazu gehören die Kliniken Ludwigsburg, Bietigheim, Vaihingen/Enz und Marbach am Neckar. Gesellschafter sind hier die RKH 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 Arbeitsnehmer 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 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.

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH ist ihrerseits mit einem Stammkapitalanteil von 94,9 % an der Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH 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.de 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 GmbH sowie an der KommunalPartner Beteiligungs GmbH & Co.KG. 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 2023 haben sich folgende Änderungen im Beteiligungsportfolio der Stadt Bietigheim-Bissingen ergeben:

- Die Westside City Immobilien GmbH steigt aus der Westside City Immobilien GbR aus. Die Stadt erwirbt den restlichen Anteil und die Bietigheimer Wohnbau steigt mit 0,02% als zweiter Gesellschafter in die Westside City Immobilien GbR ein. M. Oswald scheidet als Geschäftsführer aus.
- J. Martin verlässt die RKH Kliniken als Einzelgeschäftsführer. Als Nachfolger werden Dr. M. Nickel als medizinischer Geschäftsführer und A. Hechenberger als kaufmännischer Geschäftsführer bestellt.
- Die Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH wird aufgrund gesetzlicher Vorgaben gegründet.

Beteiligungen / Stiftungen
Stadt Bietigheim-Bissingen

100 %

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

100 %

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

- 100 % — **Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH** Geschäftsf.: D. Dittes, M. Zieger
- 50 % — **Pattonville Energie und Wasser GmbH** Geschäftsf.: R. Mastenbroek, C. Schneider
- 50 % — **EWE Energie & Wasser Eichwald GmbH** Geschäftsführer: R. Mastenbroek
- 49 % — **VES Ver- und Entsorgungsgesellschaft mbH Sersheim** - Geschäftsf.: L. Reiber, S. Grau
- 49 % — **Stadtwerke Oberriexingen GmbH (SWOri)** Geschäftsführer: R. Mastenbroek
- 49 % — **Schütt Verwaltungsgesellschaft mbH** Geschäftsführer: M. Katic
- 49 % — **Schütt Tiefbau GmbH & Co. KG** Geschäftsführer: M. Katic
- 33,3 % — **Biogutvergärung Bietigheim GmbH** - Geschäftsführer: Dr. F. Westermann, R. Glock, R Mastenbroek
- 24,9 % — **Biogasaufbereitung Oberriexingen GmbH** - Geschäftsführer: R. Mastenbroek
- 16,7 % — **EnergiePartner GmbH** Geschäftsführer: O. Wiebecke
- 16,7 % — **KommunalPartner Beteiligungs GmbH & Co.KG** - Geschäftsführer: O. Wiebecke
- < 10 % — **SüdWestdeutsche Stromhandels GmbH** - Geschäftsführer: D. Henne
- < 10 % — **SüdWestStrom Windpark Suckow GmbH & Co KG** Geschäftsführer: D. Henne
- < 10 % — **Zweckverband Bodenseewasserversorgung** Verbandsvorsitz: OB M. Beck

100 %

Bietigheimer Wohnbau GmbH
Geschäftsführer: C. Schüler

- 94,9 % — **Bietigheimer Wohnungs-privatisierungsgesellschaft mbH** Geschäftsführer: B. Walter
  - 100 % — **SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH** Geschäftsführer: B. Walter
- 50 % — **Board27.de GmbH & Co. OHG** Geschäftsf.: U. Sachse, C. Schüler, S. Gläser
- 0,02 % — **Westside City Immobilien GbR** Geschäftsführer: J. Kessing — 99,98 %
- **Kronensaal Betriebs GmbH** Geschäftsführer: J. Dörr — 45 %
- **RKH Regionale Kliniken Holding u. Services GmbH** Geschäftsführer: Dr. M. Nickel, A. Hechenberger — 15 %
- **RKH Kliniken Ludwigsburg - Bietigheim gGmbH** Geschäftsführer: Dr. M. Nickel, A. Hechenberger — 12,25 %
- **Zweckverband Industrie-Gewerbegebiet Laiern** Verbandsvorsitz: BM M. Bernhard — 50 %
- **Zweckverband Bietigheimer Weg** Verbandsvorsitz: BM S. Lehnert — 40 %
- **Zweckverband Eichwald** Verbandsvorsitz: BM H. Albrich — 25 %
- **KommONE** — < 10 %
- **NEV – Neckar-Energieverband** — < 10 %
- **Kreisbau Enz - Neckar eG** — < 10 %
- **Felsengartenkellerei Besigheim** — < 10 %
- **Volksbank Ludwigsburg** — < 10 %

94 %

Omnibusverkehr Spillmann GmbH
Geschäftsführer: B. Menekse

1 %

5 %

Stiftung zur Förderung von Sozialeinrichtungen in Bietigheim-Bissingen
Vors.: OB J. Kessing — 100%

Bürgerstiftung Bietigheim-Bissingen
Vors.: OB J. Kessing — 100 %

Zusammenstellung ausgewählter Daten der wichtigsten Unternehmen, Beteiligungen und Einrichtungen zum 31.12.2024

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	224.496.998,12 €	2.202.341,04 €	215.540.390,99 €	6.754.264,59 €	68.456.434,33 €	32.000.000,00 €	100	4.462.198,33 €	-2.884.092,17 €	4
Kronensaal-Betriebs-GmbH	285.205,19 €	12.186,00 €	0,00 €	273.017,19 €	93.894,94 €	25.564,59 €	45	1.013.024,47 €	55.884,20 €	3
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	216.272.315,22 €	138.382.867,19 €	10.380.060,39 €	65.517.420,33 €	116.270.214,93 €	14.100.000,00 €	100	144.969.700,81 €	0,00 €	272
Bietigheimer Wohnbau GmbH	297.818.898,39 €	150.701.413,41 €	17.864.043,73 €	128.742.708,26 €	149.933.274,69 €	35.000.000,00 €	100	66.835.193,57 €	1.055.300,00 €	141
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungs-gesellschaft mbH	15.039.416,82 €	0,00 €	3.773.550,26 €	11.265.866,56 €	150.395,20 €	540.000,00 €	94,9	5.877.902,67 €	0,00 €	0
SüdWERT - Wohnungs-privatiserungs GmbH	123.909.647,19 €	10.620,58 €	758.679,03 €	113.383.676,07 €	118.811.588,18 €	520.000,00 €	100	12.380.048,31 €	0,00 €	9
Omnibusverkehr Spillmann	6.383.464,48 €	4.027.462,00 €	2.663,00 €	2.140.157,04 €	3.935.607,14 €	500.000,00 €	1	9.768.433,23 €	0,00 €	97
Summe	884.205.945,41 €	295.336.890,22 €	248.319.387,40 €	328.077.110,04 €	457.651.409,41 €	82.685.564,59 €	540,90	245.306.501,39 €	-1.772.907,97 €	526

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 31.12.2024

Beträge in Euro	**Vermögenslage**			**Finanzlage**					**Ertragslage**		
Gesellschaft/ Unternehmen	Anlagenintensität in %		Umlaufintensität in %	Eigenkapitalquote in %		Fremdkapitalquote in %		Anlagendeckung I in %	Umsatzrentabilität in %		Eigenkapitalrentabilität in %
Städt. Holding	96,99		3,01	69,28		30,72		71,43	0,00		0,00
Kronensaal-Betriebs-GmbH	4,27		95,73	40,56		59,44		949,23	18,70		48,30
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	69,65		30,29	42,33		57,41		60,78	0,00		0,00
Bietigheimer Wohnbau GmbH	56,72		43,23	40,71		58,50		71,78	1,20		0,87
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungs-gesellschaft mbH	25,09		74,91	98,73		1,27		393,48	0,00		0,00
SüdWERT - Wohnungs-privatiserungs GmbH	0,64		99,36	3,90		96,10		606,53	0,00		0,00
Omnibusverkehr Spillmann GmbH	63,91		36,04	26,87		67,55		42,05	0,00		0,00

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

Anlagenintensität: Prozentualer Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen. Eine hohe Anlagenintensität gilt als Indikator für einen kapital- und fixkostenintensiven Geschäftsbetrieb.

Umlaufintensität: Prozentualer Anteil des Umlaufvermögens am Gesamtvermögen.

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

Fremdkapitalquote: Prozentualer Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital.

Anlagendeckung I: Prozentualer Anteil des Eigenkapitals am Anlagevermögen. Die Kennzahl dient der Beurteilung der langfristigen Liquidität, da langfristig gebundene Vermögenswerte durch langfristiges Kapital finanziert werden sollten.

Umsatzrentabilität: Prozentualer Anteil des Jahresüberschusses an den Umsatzerlösen. Die Umsatzrentabilität misst den betrieblichen Erfolg zur Umsatztätigkeit.

Eigenkapitalrentabilität: Prozentualer Anteil des Jahresüberschusses am Eigenkapital. Diese zeigt, in welchem Umfang 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*

Dr. Wassilios Amanatidis (bis 22.07.2024)
Eberhard Blatter
Lara Breier (bis 22.07.2024)
Ines Brodbeck
Manuela Buchholz (bis 22.07.2024)
Salome Ebinger (ab 23.07.2024)
Ute Epple (ab 23.07.2024)
Hermann Eppler (bis 22.07.2024)
Marcus List
Klaus Michael Mauch (bis 22.07.2024)
Simone Schmidt (bis 22.07.2024)
Dr. Arno Steilner (ab 23.07.2024)
Claus Stöckle (ab 23.07.2024)
Dr. med. Alfred Theil (ab 23.07.2024)
Josef Walter (ab 23.07.2024)

1.2. Bilanz zum 31.12.2024
Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH

Aktiva

A.	**Anlagevermögen**	**Euro**	**Euro**
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		
	1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		1,50
II.	**Sachanlagen**		
	1. Grundstücke und Bauten	2.202.337,54	
	2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,50	2.202.341,04
III.	**Finanzanlagen**		
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	209.692.017,13	
	2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.848.373,86	215.540.390,99
B.	**Umlaufvermögen**		
I.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**		
	1. Forderungen gegen Gesellschafter	176.834,00	
	2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.302.463,28	
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	305.735,44	5.785.032,72
II.	**Guthaben bei Kreditinstituten**		969.231,87
Bilanzsumme			**224.496.998,12**

1.2. Bilanz zum 31.12.2024
Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH

Passiva

		Euro	Euro
A.	**Eigenkapital**		
I.	**Gezeichnetes Kapital**	32.000.000,00	
II.	**Kapitalrücklage**	55.862.824,94	
III.	**Gewinnrücklage**	22.158.789,28	
IV.	**Bilanzgewinn**	45.511.507,21	
	Eigenkapital gesamt		155.533.121,43
B.	**Rückstellungen**		
	1. Steuerrückstellungen	435.442,36	
	2. Sonstige Rückstellungen	72.000,00	507.442,36
C.	**Verbindlichkeiten**		
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.989.130,68	
	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.034,00	
	3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	56.532.788,62	
	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.474.589,29	
	5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.457.891,74	68.456.434,33
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		0,00
Bilanzsumme			**224.496.998,12**

1.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024
Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		380.168,63
2. Sonstige betriebliche Erträge		2.317.464,48
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-13.102,44	
b) Soziale Abgaben u.Aufw.f.Altersversorgung u.Unterstützung	-2.407,92	-15.510,36
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-65.651,16
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-150.731,51
6. Erträge aufgrund von Gewinnabführungsverträgen	1.583.064,69	
7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	176.374,60	
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.125,93	
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-4.543.987,50	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.889.280,64	-4.668.702,92
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-672.052,40
12. Ergebnis nach Steuern		**-2.875.015,24**
13. Sonstige Steuern		-9.076,93
14. Jahresfehlbetrag (-) /Jahresüberschuss (+)		**-2.884.092,17**
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		48.395.599,38
Bilanzgewinn		**45.511.507,21**

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 hält wie im Vorjahr 100 Prozent der Geschäftsanteile der Gesellschaft.

Forschung und Entwicklung

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

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nichtöffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

Energiewirtschaft und Wasserversorgung

Das Jahr 2024 war für die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen ein sehr herausforderndes Jahr mit einigen negativen externen Einflüssen. Es fanden jedoch auch viele positiven Entwicklungen statt, die dazu beitragen werden, dass die Stadtwerke ihre Aufgaben in der Stadt Bietigheim-Bissingen und Umgebung weiterhin erfüllen und die Energiewende vorantreiben können.

Die aufgrund des Ukraine-Kriegs eingeführten Preisbremsen für Strom und Gas im Zeitraum Januar 2023 bis Dezember 2023 haben auch im Jahr 2024 die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen sehr stark beschäftigt. Insbesondere die Selbsterklärungen und die Endabrechnungen der RLM-Kunden haben zu einem deutlich erhöhten Arbeitsaufkommen beigetragen. Dieses erhöhte Arbeitsaufkommen wird sich auch im ersten Halbjahr 2025 aufgrund der anstehenden Endabrechnung im SLP- Kundenbereich fortsetzen.

Die in den Vorjahren zu verzeichnenden deutlich negative Kundenentwicklung im Strom- und Gasvertrieb konnte im vergangenen Jahr spürbar gedämpft werden. Um dieser negativen Entwicklung mit Tatkraft entgegenzutreten, wurde im November eine Door-to-Door-Kampagne gestartet. Diese hat das Ziel, neue Kunden zu gewinnen und zur besseren Planbarkeit die Laufzeit der bestehenden Kundenverträge zu verlängern. Hier konnten bereits einige Erfolge verzeichnet werden, die sich auf die Ergebnisse der Folgejahre positiv auswirken werden.

Ganz im Zeichen der Energiewende war auch im Stromnetz der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen ein deutlicher Zuwachs an PV-Anlagen und Balkonkraftwerken zu erkennen. Unter anderem dadurch ist die durchgeleitete Strommenge um rd. 3% gesunken. Durch die Abkehr von der Gasversorgung und dem dadurch gesunkenen Gasabsatz sank die durchgeleitete Gasmenge im SWBB-Netz um rd. 11 %. Im Bereich Fernwärme hat Mitte des Jahres 2024 der unerwartete Zahlungsausfall und die spätere Insolvenzanmeldung der Landwärme GmbH die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen vor große Herausforderungen gestellt. Durch verschiedene Sofortmaßnahmen konnte der Schaden für die Stadtwerke begrenzt werden. Trotzdem hat die Insolvenz der Landwärme deutliche negative Auswirkungen auf das Ergebnis der Stadtwerke im Jahr 2024. Die abgegebene Wärmemenge stieg im Jahr 2024 um rd. 3 % gegenüber dem Vorjahr.

Zur Diversifizierung des Produktportfolios wurde im Bereich LWL der Ausbau im Wohngebiet Buch weiter vorangetrieben. Hier konnte Anfang 2024 der erste Glasfaserkunde begrüßt werden. Mit Blick auf die Verbesserung der Profitabilität wurde die Strategie für den Ausbau angepasst. Das Augenmerk wird nun auf der Steigerung der Produktbuchungszahlen liegen.

In der Sparte Bäder und Eishalle konnte das Bad am Viadukt nach erfolgreicher Beendigung der durchgeführten Reparaturmaßnahmen im März wieder geöffnet werden. Aufgrund der kalten und regnerischen Wetterbedingungen in den Sommermonaten musste das Freibad im Jahr 2024 einen negativen Gästerekord verzeichnen. Die Besucherzahlen über alle Bäder hinweg sanken um rd. 11,2 %.

Wohnungswirtschaft

Bietigheimer Wohnbau GmbH

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro) ab. Der Jahresüberschuss wird in voller Höhe den Rücklagen zugeführt. Die Aufwendungen aus dem Gewinnabführungsvertrag betragen 1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro).

Das Immobilienportfolio umfasst Wohneinheiten (Eigentumswohnungen, Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser) und Gewerbeeinheiten. Trotz der breiten Streuung hinsichtlich der Wohnformen, Lagen und Preiskategorien war der Verkauf aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Baukosten, Zinsentwicklung, Unsicherheiten über weitere Entwicklung und Inflation sowie der „wechselhaften Förderkulisse“ des Bundes) 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 involviert werden konnten.

Der Schwerpunkt der Verkaufstätigkeiten entfiel auf niedrigem Niveau auf das Bauträgergeschäft. 64 (Vorjahr: 77) Einheiten wurden in diesem Segment im Jahr 2024 verkauft. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2024 insg. 197 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 156). Weiterhin konnten an die Käufer 91 Einheiten (Vorjahr: 67) übergeben werden. Zum 31. Dezember 2024 waren von den im Bau befindlichen Einheiten insg. 69 Einheiten verkauft und 22 für das Anlagevermögen vorgesehen. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken haben sich primär aufgrund der Verschiebung der Übergabe des Projekts in Korntal-Münchingen in das Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr von 30,3 Mio. Euro um 27,7 Mio. Euro auf 58,0 Mio. Euro erhöht.

Zum 31. Dezember 2024 waren Vorratsgrundstücke mit einer Fläche von 147.606 m² (Vorjahr: 135.754 m²) im Bestand.

Der Verkauf von Gebraucht- bzw. Bestandsimmobilien läuft nach einem allgemeinen Preisrückgang und mittlerweile einer Preisstabilisierung sehr gut. Dadurch konnte im Dienstleistungsbereich (Makler) mit einem Verkauf von 51 Einheiten und einem Verkaufsvolumen von 11,8 Mio. Euro das beste „Makler-Jahr“ für Dritte der Bietigheimer Wohnbau erzielt werden.

Auch der Verkauf des eigenen Privatisierungsobjektes in der Hölderlinstraße zu durchschnittlichen Verkaufspreisen von über 7.500 €/m² Wfl. läuft sehr gut. Die Wohnungen werden bei Fluktuation der Mieter als Leerwohnungen angeboten und sehr gut am Markt angenommen. Anlage 6/Seite 4 Die Bietigheimer Wohnbau GmbH ist als Verwalter gemäß dem WEG tätig. Die Zuständigkeit umfasst zum 31. Dezember 2024 insgesamt 669 Eigentümergemeinschaften mit 19.337 Einheiten (31. Dezember 2023: 709 Eigentümergemeinschaften, 21.543 Einheiten). Hier hat sich die Bietigheimer Wohnbau GmbH im Zuge einer Portfoliobereinigung bei “unrentablen” WEG’s (zu weit entfernte und/oder zu kleine WEG’s oder bei WEG’en mit nicht kostendeckenden Gebühren) nicht mehr zur Verwaltung gestellt. Die Portfoliobereinigung wird im Jahr 2025 weitestgehend abgeschlossen werden. Danach erwartet die Bietigheimer Wohnbau eine Konsolidierung der verwalteten Einheiten.

Im Bereich Hausverwaltung für Dritte werden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 insg. 686 Wohn- und Gewerbeeinheiten und im Bereich Facility Management zwei Einkaufsmärkte

betreut (2023: 722 Einheiten). Die Fluktuation von fast 30 Einheiten lässt sich damit erklären, dass das Unternehmen die Gebühren z.T. um fast 50% angepasst hat, um weiterhin eine adäquate und qualitativ gute Dienstleistung anbieten zu können. Erfreulich ist, dass trotz der starken Anpassung sehr wenig Abgänge zu verzeichnen waren.

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 sind insgesamt gegenüber dem Vorjahr von 12,9 Mio. Euro um 2,5 Mio. Euro auf 10,4 Mio. Euro gesunken. Dies primär durch abgeschlossene Aufträge in der Baubetreuung für Dritte. Die Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung sind gegenüber dem Vorjahr von 6,3 Mio. Euro um 0,3 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro gestiegen.

Insgesamt war die Geschäftsentwicklung in fast allen Sparten weiterhin günstig und trägt somit zur Diversifikation bei.

Linien-, Miet- und Reiseverkehr

Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Zum 1.1.2020 trat der neue Verkehrsvertrag in Kraft mit einer neuen Finanzierungs- und Zahlungsflussstruktur, welche nach der Corona Pandemie erstmals im Geschäftsjahr 2024 regulär ausgerollt werden konnte und zu den nunmehr gewünschten stetigen Zahlungsflüssen führte. Die um ein Jahr zeitversetzten Ausgleichleistungen durch die Aufgabenträger bleiben allerdings weiterhin bestehen und belasten das Ergebnis bei unterjährigen überdurchschnittlichen Kostensteigerungen wie etwa die Lohntariferhöhungen. Die Nachzahlungszyklen seitens der Aufgabenträger sind erfreulicherweise von einem Zeitversatz von 3 Jahren mittlerweile auf ein Jahr zurückgegangen, was die Planbarkeit wieder auf das erforderliche Normalmaß erhöht. Die im Vorjahr erkennbare Erholungsphase nach der Corona Pandemie setzte sich im Jahr 2024 weiter fort.

Das eingeführte Deutschland-Ticket hat wie erwartet zur Reduzierung der Fahrgeldeinnahmen geführt. Es ist vorgesehen, dass die fehlende Liquidität über sogenannte Notverträge von den Aufgabenträgern ausgeglichen werden sollen. Die Endabrechnung der Aufgabenträger für das Jahr 2024 wurde nachrichtlich in das Jahr 2025 verschoben.

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 gesundgeschrumpft und hat sich im Jahr 2023 wirtschaftlich wieder erholt. Für 2024 konnte ein positives Ergebnis erzielt und konnte dazu beitragen das naturgemäße Delta im ÖPNV etwas abzuschmelzen.

Ertragslage

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr 2024 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.

	2020 Mio. Euro	2021 Mio. Euro	2022 Mio. Euro	2023 Mio. Euro	2024 Mio. Euro
Sonstige betriebliche Erträge	3,6	4,3	1,6	1,8	2,3
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	8,0	6,6	3,9	0,9	1,6
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	1,7	1,4	4,0	3,0	4,5

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis sank nochmals von -3,8 Mio. Euro um 0,9 Mio. Euro auf -4,7 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr von 129 Tsd. Euro auf 151 Tsd. Euro. Das Ergebnis nach Steuern hat sich von -3.1 Mio. Euro um 0,2 Mio. Euro auf -2,9 Mio. Euro verbessert.

Bezogen auf die Summe des Stammkapitals und der Kapitalrücklage zum 31. Dezember 2024 von 87,9 Mio. Euro (Vorjahresstichtag: 84,4 Mio. Euro) beträgt die Verzinsung -3,3 (Vorjahr: -3,7) Prozent. Der Jahresfehlbetrag wird mit dem Bilanzgewinn verrechnet.

Finanzlage

Die Gesellschaft finanziert sich zum 31. Dezember 2024 zu 69,3 % intern und zu 30,7 % extern.

Die Investitionen betrugen im Geschäftsjahr 0,9 Mio. Euro (Vorjahr 4,0 Mio. Euro) und entfielen wie im Vorjahr auf Anteile an verbundenen Unternehmen.

Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2024

		2024 (TEUR)	2023 (TEUR)
	Periodenergebnis	-2.884	-3.119
+	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	-1.006	2.291
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.527	785
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.299	-1.338
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**-2.052**	**-1.315**
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	879	879
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-941	-3.983
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**- 62**	**- 3.104**
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	3.440	2.350

-	Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	- 880	- 883
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**2.560**	**1.467**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	446	-2.952
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	523	3.475
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**969**	**523**

Die Gesellschaft war wie im Vorjahr jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zur Sicherstellung einer künftigen ausreichenden Liquidität der Gesellschaft plant der Gesellschafter im Herbst 2025 eine Kapitalzuführung in Höhe von 5,2 Mio. Euro.

Zum 31. Dezember 2024 bestanden zugesagte, aber nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 8,0 Mio. Euro.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2024 hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag von 223,0 Mio. Euro um 1,5 Mio. Euro auf 224,5 Mio. Euro erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag von 217,7 Mio. Euro nicht verändert. Das Umlaufvermögen hat sich von 5,3 Mio. Euro um 1,5 Mio. Euro auf 6,8 Mio. Euro erhöht.

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich das Eigenkapital von 155,0 Mio. Euro um 0,5 Mio. Euro auf 155,5 Mio. Euro erhöht. In diesem Zeitraum haben sich die Rückstellungen von 2,0 Mio. Euro um 1,5 Mio. Euro auf 0,5 Mio. Euro verringert und die Verbindlichkeiten haben sich von 66,0 Mio. Euro um 2,5 Mio. Euro auf 68,5 Mio. Euro erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2024 wie im Vorjahr 69 Prozent.

Das Betriebskapital (Working Capital) hat sich im Geschäftsjahr 2024 von 1,6 Mio. Euro um 1,9 Mio. Euro auf -0,3 Euro reduziert.

Der Deckungsgrad des Anlagevermögens durch Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr 71 Prozent.

Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

Die wesentlichen Leistungsindikatoren haben sich wie folgt entwickelt:

		2021	2022	2023	2024
Eigenkapitalrentabilität	%	2,8	-0,4	-2,0	-1,9
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,01	-1,1	-2,3	-2,1
EBITDA	Mio. EUR	4,5	1,8	2,0	2,5
Mitarbeiter		2	2	2	2

Prognosebericht

Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH

Der Wirtschaftsplan 2025 für die Planjahre 2025 bis 2029 weist konstant negative Jahresergebnisse für die Gesellschaft aus. Es ist daher derzeit davon auszugehen, dass nur durch künftige angemessene Kapitalzuführungen seitens des Gesellschafters Stadt Bietigheim-Bissingen die Liquiditätsversorgung der Gesellschaft sichergestellt werden kann. Im städtischen Haushalt ist dafür durch die Bereithaltung von entsprechenden Mitteln ausreichend Vorsorge zu treffen.

Hinsichtlich der bestehenden Chancen und Risiken der Gesellschaft wird auf die Ausführungen der einzelnen Tochtergesellschaften verwiesen. Die Gesellschaft übt keine eigene operative Tätigkeit aus, welche mit Blick auf die Zukunft einzuschätzen wäre.

Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH erstellt jährlich einen Wirtschaftsplan, in dem die voraussichtliche Unternehmensentwicklung des nächsten Jahres dargestellt wird. Mit Hilfe von Planabweichungsanalysen des Controllings, basierend auf verschiedenen Kennzahlen und Analysen der verschiedenen Unternehmensbereiche, werden unterjährig die Abweichungen zum Wirtschaftsplan analysiert.

Das Unternehmen hat im Jahr 2024 einige Veränderungen angestoßen, die sich im Jahr 2025 und insbesondere in den Folgejahren positiv auf das Unternehmensergebnis auswirken werden. Neben der Kundengewinnung durch die Door-to-Door-Kampagne ist auch die Prozessoptimierung im Unternehmen im vollen Gange. Darüber hinaus hat sich die Preissituation und die Versorgungssituation an den Energiemärkten wieder etwas beruhigt und verstetigt.

Der Wirtschaftsplan 2025 weist gegenüber dem Jahresabschluss 2024 eine Umsatzsteigerung von rd. 6,4 % auf. Der Materialaufwand im Plan 2025 steigt ebenfalls um rd. 3,0 % gegenüber dem Jahresabschluss 2024. Insgesamt sieht der Plan 2025 ein positives Ergebnis vor.

Bietigheimer Wohnbau GmbH

Trotz der geringen Bautätigkeit und einer niedrigen Auslastung aller Bauhandwerker (bis auf Heizung / Sanitär) haben sich die Baupreise nicht verbilligt, sie sind im Gegenteil sogar weiter gestiegen.

Darüber hinaus wird es immer schwieriger, leistungsfähige und gut qualifizierte Bauhandwerker zu finden.

Die Zinsen sind „am kurzen Ende“ zwar gefallen, aber die Baufinanzierungszinsen sind nur wenig gesunken.

In dieser Gemengelage (hohe Zinsen, hohe Preise) ist der Neubauverkauf wie im Vorjahr immer noch sehr schwach (in ganz Stuttgart sind im Jahr 2024 weniger als 100 Neubauwohnungen verkauft worden) und wird sich auch kurzfristig ohne Veränderung eines der Parameter oder Subventionen / Steuererleichterungen nicht beleben lassen.

Wir haben bereits in den Vorjahren darauf reagiert, indem wir keine großen Bauvorhaben mehr neu beginnen, sondern sukzessiv kleinere Baufelder bebauen. Sollten dann Wohnungen nach Fertigstellung nicht verkauft sein, übernehmen wir diese in unser Anlagevermögen und vermieten sie.

Durch die Größe der Bauvorhaben ist es bei den neu anzufangenden Bauträgermaßnahmen möglich, auch bei dem jetzigen Zins- und Baukostenumfeld, eventuell verbleibende „Restanten“ ergebnisneutral in den Bestand zu übernehmen, da es sich nicht um größere Mengen handelt. Die degressive AfA durch das Wachstumschancengesetz hat leider keine größeren Belebungen / Nachfragen gebracht.
Wir sind durch die bisherige Strategie der Grundstücksbevorratung ohne Fremdkapital mit Grundstücken für fast 1.000 Wohneinheiten auch für zukünftige Aufschwungphasen sehr gut gerüstet. Für diese Grundstücke treiben wir sukzessive das Planungsrecht weiter voran, sodass wir bei einer Belebung des Marktes handlungsfähig sind.

Beim jetzigen Gemisch aus hohen Baukosten und dem derzeitigen Zinsumfeld ist eine Investition in den Neubau von Mietwohnungen ohne größere Eigenkapitaleinbringung nicht mehr rentabel möglich, so dass wir nur sehr selektiv das Anlagevermögen weiter ausbauen können und werden.

Wie im letzten Jahr werden neue Grundstücksankäufe aber sehr selektiv geprüft und möglichst nur bei einer möglichen Eigenfinanzierung ohne Kreditaufnahme sowie marktgerechten Ankaufspreisen angekauft.

Bedingt durch die hohen Zinsen gibt es weiterhin Insolvenzen und in finanzieller Not befindliche kleinere Bauträger, die sich von ihren auf Kredit finanzierten Grundstücken trennen müssen. Hier haben wir weiterhin Chancen für den Ankauf von interessanten Projekten.

Auch bei anderen Grundstücksangeboten wird der Bieterkreis gegenüber der damaligen „Boomzeit“ wieder sehr viel „übersichtlicher“.

Es ist nicht geplant, die Ausrichtung des Unternehmens hinsichtlich der Geschäftspolitik, den Absatzmärkten und den Produkten in Gänze zu ändern, da die Vergangenheit gezeigt hat, dass wir durch die Diversifikation auf die verschiedenen Bereiche (Verwaltung eigener Mietwohnungen, Dienstleistungsgeschäft für Dritte, Maklergeschäft, Bauträgergeschäft und Privatisierung) auch schwierige Marktgegebenheiten und Umfelde sehr gut überstehen können.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist weiterhin sehr stabil. Wir gehen davon aus, dass diese Entwicklung noch weitergehen wird, da die Baufertigstellungen die benötigten Wohnungen nicht erreichen werden 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 und diese Personen dann auf eine Mietwohnung ausweichen werden.

Dies führt in Verbindung mit der steigenden Bevölkerungsentwicklung zu einer erhöhten Nachfrage nach Mietwohnungen und mindestens einer Preisstabilität der Mieten bzw. sogar weiter steigenden Mieten.

Neben der Wirtschafts- und Finanzplanung liegt für unseren Gebäudestand, basierend auf einer ausreichend detaillierten Bestandsanalyse, eine erste langfristige unternehmensspezifische Dekarbonisierungsstrategie vor, die planmäßig fortgeschrieben werden soll. Es wird seitens der Geschäftsführung nach vorläufiger Einschätzung davon ausgegangen, dass nach den vorhandenen finanziellen Mitteln sowie der zukünftigen Eigenfinanzierungskraft und den einzuwerbenden Kredit- und Fördermitteln eine Umsetzung der Strategie überwiegend wahrscheinlich ist. Die nach der Wirtschafts- und Finanzplanung, insbesondere in der Investitions- und Instandhaltungsplanung vorgesehenen Einzelmaßnahmen stehen im Einklang mit der Dekarbonisierungsstrategie.

Eine kommunale Wärmeplanung liegt für Bietigheim-Bissingen noch nicht vor. Diese kann aber noch erheblichen Einfluss auf die Dekarbonisierungsstrategie haben.

Aus den Bereichen Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften und Hausverwaltung für Dritte werden auch weiterhin, gleichbleibend positive Beiträge zum Unternehmenserfolg erwartet. Die Bereinigung unseres Portfolios und auch eine Anpassung der Vergütung für aufwändige Gemeinschaften geht aber auch in diesen Bereichen selektiv in den nächsten Jahren weiter.
Die Privatisierungstätigkeit ist überwiegend auf die SüdWERT-Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH (SüdWERT) ausgelagert / übertragen. Im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags ist die BW von der SüdWERT mit dem Vertrieb, der Wohnungseigentumsverwaltung und der Mietverwaltung beauftragt. Das Privatisierungsgeschäft ist durch die variablen Kredite, die notwendig sind, um die Wohnungen nach Aufteilung sukzessive wieder verkaufen zu können, durch die Zinserhöhungen sehr stark betroffen. Die BW erwartet aus dieser Beteiligung in den nächsten Jahren leider weiterhin negative Ergebnisse, die aber sukzessive abnehmen und durch das Potential aus dem vorhandenen Bestand (und auslaufenden Belegungsbindungen) spätestens ab 2029 sehr wahrscheinlich positiv werden. Daher werden wir auf jeden Fall an der Beteiligung an der Süd-WERT festhalten.

Die BW-eigene Privatisierung mit dem Objekt Hölderlinstraße in Stuttgart ist im Jahr 2024 trotz der Marktgegebenheiten sehr erfolgreich angelaufen.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2025 Umsatzerlöse in Höhe von 73 Mio. Euro und ein Jahresergebnis in Höhe von 2,2 Mio. Euro.

Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Das Unternehmen rechnet im Jahr 2025 mit einem leichten Rückgang des Abschreibungsniveaus im Vergleich zum Vorjahr. Bei den Lohnkosten geht das Unternehmen von einer starken Erhöhung von rund 6 % aus.

Das zu erwartendes Ergebnis für das Jahr 2025 wird davon abhängen, ob die Nachzahlungen 2024, die Anpassung 2025 und der Ausgleich für das Deutschland-Ticket wie von den Aufgabenträger zugesagt bis zum Jahresende fließen werden.

Mit Blick auf die Antriebstransformation wird der ÖPNV noch kostenintensiver werden. Investitionen in klimaneutrale Fahrzeugflotten wie auch in die dafür benötigte Ladeinfrastruktur setzen die Unternehmen weiter unter Druck.

Die Antriebswende ist in der CVD (Clean Vehicles Directive) und dem Bundesgesetz (SaubFahrzeugBeschG) normiert, findet jedoch bisher nur in Ansätzen statt. Der Bund hat sich als Ziel gesetzt, dass bis Ende 2030 jeder zweite Stadtbus elektrisch fährt. Dieses Ziel ist angesichts der Tatsache, dass die Bundesförderung für E-Busse nun mangels finanzieller Mittel eingestellt wurde, unrealistisch. Aus der verkehrlichen Leistung heraus können die Transformationsmehrkosten allein nicht erwirtschaftet werden.

Chancenbericht

Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Gerade in diesem wirtschaftlich und politisch volatilen Umfeld sehen sich die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen in der Pflicht auch Chancen zu identifizieren und je nach Potential weiterzuverfolgen. Die ermittelten Chancen werden, wenn möglich, quantifiziert und bildet die Grundlage für weitere Managemententscheidungen.

Im Folgenden wird ein kleiner Ausschnitt aktueller Chancen der SWBB berichtet. Als eine weitreichende Chance sieht das Umdenken das Umdenken in der Gesellschaft hin zu regenerativen und dezentralen Energiequellen. In diesem Zusammenhang betrachtet die SWBB

es als eine Chance, moderne Wärmeversorgungskonzepte für die Bürger in Bietigheim-Bissingen anzubieten und somit der Wärmewende aktiv zu begegnen. Zudem wird die fortschreitende Digitalisierung als Chance gesehen, interne Abläufe effizienter und ressourcenschonender zu gestalten. Diese Veränderung wird intern maßgeblich vorangetrieben. Auch die einfachere Rekrutierung ausländischer Fachkräfte sieht die SWBB als Chance, dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. So beschäftigt die SWBB auch zunehmend ausländische Fachkräfte.

Chancen bestehen auch durch eine Nachverdichtung in den Sparten Fernwärme und LWL. Die Nachverdichtung soll durch Kundengewinnungskampagnen, die Einführung neuer Produktbuchungsregelungen und Cross-Selling-Produkte erfolgen.

In der Sparte Strom- und Gasvertrieb sollen die schon Ende 2024 begonnenen Door-to-Door-Kampagnen weitergeführt werden, um weitere Kunden gewinnen zu können.

Bietigheimer Wohnbau GmbH

Durch das hohe Zinsniveau in Verbindung mit den hohen Baukosten hat die Neubauimmobilie immer noch stark an Attraktivität verloren. Weiterhin trägt dazu auch der größer gewordene „Abstand“ im Kaufpreis zu den Gebrauchtimmobilien bei, die in den letzten Jahren sehr stark an Wert verloren haben. Demgegenüber sehen wir aber im Maklergeschäft und auch in der Privatisierung gute Chancen auf weitere Verkäufe, da genau hier der Spread im Verkaufspreis zur Neubauimmobilie die Bestandsimmobilie attraktiv macht. Der Wohnraummangel in Verbindung mit der fast zum Erliegen gekommenen Neubautätigkeit setzt aber mittelfristig auch wieder Chancen für neue Bauvorhaben frei.

Durch weitere Optimierung und fortschreitende Digitalisierung interner Arbeitsabläufe, insbesondere im Bereich der verwaltungsmäßigen Betreuung, werden Chancen, die Rentabilität des Bereiches noch weiter zu optimieren sowie die Verwaltergebühren zu erhöhen, gesehen.

Weiterhin erfolgt durch den Ausbau des Anlagevermögens eine weitere Stärkung der Umsatzerlöse. Durch die im Vergleich zum Mietspiegel sehr niedrigen Mieten im Durchschnitt über das gesamte Anlagevermögen sind auch über Mietsteigerungen in diesem Bereich noch sehr viele Potentiale vorhanden.

Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Das zum 1.Mai 2023 eingeführte Deutschlandticket sorgt für mehr Fahrgäste. Im vergangenen Jahr wuchs das Fahrgastaufkommen um fünf Prozent. In den Koalitionsverhandlungen haben sich CDU/CSU und SPD am Ende auf eine Fortsetzung des Deutschlandtickets geeinigt. Das Ticket soll bleiben und ab 2028 teurer werden. Derzeit kostet das Ticket 58 Euro im Monat. Ab 2029 soll der Anteil der Nutzerfinanzierung allerdings schrittweise und sozialverträglich erhöht werden.

Die Einführung des Deutschland-Tickets hat dazu beigetragen, den Zugang zum System ÖPNV deutlich zu vereinfachen und mehr Fahrgäste zu gewinnen. Wir gehen daher von einem weiteren Zuwachs der Fahrgäste im Jahr 2025 aus.

Risikobericht

Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen haben aktuell 21 Risiken identifiziert, bewertet sowie Abhilfemaßnahmen implementiert. Zur besseren Steuerung werden diese Risiken in neun verschiedene Risikotypen eingeteilt. Nachfolgend werden die vier Risiken beschrieben, die mit dem hohen Risikowert 3 bewertet wurden.

Das in dieser volatilen Zeit sehr präsente Risiko ist das Risiko „Wirtschaftskrise – Rezession / Depression“. Bei einer Wirtschaftskrise besteht für die SWBB die Gefahr von bedeutenden Mengen- und damit Umsatzrückgängen insbesondere bei großen Gewerbekunden aber auch bei Tarifkunden. Durch einen Mengenrückgang sind die bereits am Terminmarkt beschafften Überkapazitäten möglicherweise nur mit Verlust am Spotmarkt zu verkaufen. Darüber hinaus sind in einer Wirtschaftskrise auch steigende Forderungsausfälle zu verkraften. Durch in einer Wirtschaftskrise rückgängige Gewinne ist auch die Tragfähigkeit von defizitären Sparten wie Eishallen und Bäder deutlich geringer. Um dem Risiko „Wirtschaftskrise – Rezession / Depression“ frühzeitig entgegenwirken zu können, werden monatliche Kennzahlen erfasst, um auf etwaige Mengenrückgänge frühzeitig reagieren zu können. Zur Reduzierung von Forderungsausfällen in diesem Zusammenhang wird ein regelmäßiger Mahnlauf vom Forderungsmanagement durchgeführt.

Ein weiteres hohes Risiko besteht im Bereich der „Energiebeschaffung und Vertrieb“. Dieses Risiko besteht aus Preis-, Mengen- und Kontrahentenrisiken. Im Zuge des Risikomanagements haben die SWBB ein eigenes Energiebeschaffungshandbuch erstellt, das organisatorische Regelungen festlegt und durch eine langfristige Beschaffung mögliche Auswirkungen kurzzeitiger Energiepreissprünge in der Energiebeschaffung reduzieren soll. Im Vertrieb wurden darüber hinaus Maßnahmen etabliert, die eine vertragliche Überwälzung der Risiken auf die Kunden und eine Diversifikation des Kundenportfolios vorsieht.

Da vermehrt klimabedingte Gefährdungen spürbar sind, betrachtet die SWBB das Umweltrisiko „Hochwasser Kläranlage / Entwässerungsanlagen“. Hier wird ein möglicher Funktionsausfall der Entwässerung aufgrund von Hochwasser bewertet. Neben organisatorischen Maßnahmen, wie die Erstellung von Notfallplänen und der Durchführung von Notfallübungen wurden auch Versicherungen für diese Fälle abgeschlossen.

Im technischen Bereich ist das Risiko „Ausfall Biogasaufbereitung Oberriexingen“ von hoher Bedeutung. Hier wird das Thema Anlagenausfall betrachtet. Auch hier wurde eine Versicherung abgeschlossen. Zudem ist sichergestellt, dass regelmäßig Wartungen und Instandhaltungen sowie Mitarbeiterschulungen durchgeführt werden, um das Ausfallrisiko zu vermindern.

Neben den Unternehmensrisiken werden fortwährend auch potenzielle Risiken, welche explizit die Managementsysteme wie Energiemanagement, Informationssicherheitsmanagement, und technisches Sicherheitsmanagement betreffen, ermittelt und bewertet. Werden diese Risiken als unternehmensweites Risiko, welches einen erheblichen Einfluss auf die SWBB haben könnte, klassifiziert, wird über diese im Unternehmensrisikomanagement berichtet.

Bietigheimer Wohnbau GmbH

Das Bauträgergeschäft ist unser bedeutendster Umsatzträger. Risiken können hier durch schwankende Vermarktungssituationen aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung heraus und aus Zinsschwankungen am Kapitalmarkt sowie durch eine theoretische Überschreitung der geplanten Kosten und Termine entstehen. Wir versuchen durch eine sorgfältige Auswahl der im Bauprogramm zu realisierenden Bauprojekte die Risiken zu minimieren.

Durch die Rahmenbedingungen (hohe Baukosten in Verbindung mit hohen Zinsen), ist es zurzeit sehr schwer rentabel Wohnungen zu bauen. Auch der Verkauf ist durch die hohen Zinsen negativ beeinflusst. Zurzeit ist unser Vermarktungsangebot durch die guten Verkäufe aus den letzten Jahren auch aufgrund der nur selektiv begonnen Projekten sehr begrenzt. Diese Selektion wird auch weiterhin so durchgeführt. Neue Projekte werden daher nur selektiv und in angemessener Größenordnung in den Markt gebracht.

Die seit Januar 2021 drastisch gestiegenen Energiepreise haben bisher noch zu keinerlei verstärkten Mietausfällen geführt, auch wenn die Belastung der Mieterhaushalte sehr stark angestiegen ist. Letztendlich hilft dabei unsere weit unter dem örtlichen Mietspiegel liegende Durchschnittsmiete, dass die Mieter die Belastung durch die erhöhten Energiepreise noch stemmen können. 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. Durch das kfw-Programm 261 „Energieeffizient sanieren“ trägt der Gesetzgeber aber zu einer Dämpfung der Belastung bei.

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

Wir verfügen 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 auch nur ansatzweise gefährden

Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Der Beruf des Busfahrers gilt seit Juni 2023 als Mangelberuf. Das Fahrpersonal muss – insbesondere seit Corona – mehr arbeiten als 100 Prozent der monatlichen Arbeitszeit, damit die Fahrpläne gehalten werden können und möglichst keine Fahrten im ÖV ausfallen. Eine große Belastung für das Bestandspersonal. Eine Lösung könnte hier sein die Mehrarbeit künftig lediglich mit Sozialabgaben zu belasten, insbesondere im Bereich der Daseinsvorsorge, sollte weniger Steuern zahlen. Dadurch wird ein Anreiz für alle jene geschaffen, die bereit sind, mehr als ihre monatlich festgeschriebene Arbeitszeit zu arbeiten und den Beruf für Neueinsteiger attraktiv zu machen.

Der Fahrpersonalmangel gefährdet die Mobilitätswende. Altersbedingt wird die Mehrheit des Fahrpersonals nach 2030 aus dem Erwerbsleben ausscheiden. Falls niemand nachrückt, bestünde ebenso ein nicht zu unterschätzendes volkswirtschaftliches Problem.

Baden-Württemberg strebt die Verdopplung der Nachfrage im öffentlichen Nahverkehr bis zum Jahr 2030 (Bezugsjahr 2010) und den Ausbau des ÖPNV mit Erreichbarkeiten von 5 bis 24 Uhr an. Autonomes Fahren kann nur ein Baustein sein. Eine Busführerscheinreform ist unerlässlich, um dem Fahrermangel im ÖPNV und in der Bustouristik entgegenzuwirken. Der Berufszugang ist die größte Hürde, die auf Bundesebene gelöst werden muss. Primär muss die Erleichterung des Führerscheinerwerbs erfolgen. Es ist die Reduktion der Führerscheinpflichtstunden geboten.

Sprachbarrieren gehören abgebaut, ausländische Führerscheine anerkannt und das Mindestalter sollte gesenkt werden. Der Führerschein kostet durchschnittlich 12.000 Euro im Vergleich zum Nachbarland Österreich, wo er für 2.500 bis 3.300 Euro zu erwerben sei.

Laut des Bundesverbandes bdo ist mit 87.000 fehlenden Busfahrerinnen und -fahrern bis 2030 zu rechnen.

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 2024 unverändert. Sie beträgt 32.000.000 Euro.

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 -3.119.339,37 Euro eine Kapitalzuführung in Höhe von 2.350.000,00 Euro.

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 Euro 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 Euro 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 Euro sind jährlich Zinsen in Höhe von 85.414,23 Euro an die Stadt zu bezahlen. Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber dem Alleingesellschafter Stadt lagen zum 31.12.2024 bei 56.536.621,62 Euro.

Sonstige Angaben

- Neben den Geschäftsführern gibt es noch zwei Mitarbeiter.

Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat während des Geschäftsjahres 2024 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 (bis 14.05.2024)

2.1.3 Gesellschafter

Bis 14.05.2024:
Stadt Bietigheim-Bissingen (50,00 %)
Westside City Immobilien GmbH (50,00 %)

Ab 15.05.2024:
Stadt Bietigheim-Bissingen (99,98 %)
Bietigheimer Wohnbau GmbH (0,02 %)

2.2. Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG zum 31.12.2024
Westside City Immobilien GbR

			Euro
A.	**Betriebseinnahmen**		
	1. Einnahmen	2.971.223,01 €	
	2. Privatanteile	2.976,00 €	
	3. Neutrale Erträge	204.937,53 €	
	4. Umsatzsteuer	630.847,37 €	
	Summe Betriebseinnahmen		3.809.983,91 €
B.	**Betriebsausgaben**		
	1. Materialausgaben		
	a) Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	-1.149.388,09 €	
	b) Fremdleistungen	-976.420,56 €	-2.125.808,65 €
	2. Steuern, Versicherungen und Beiträge		-8.729,73 €
	3. Werbe- und Reisekosten		0,00 €
	4. Instandhaltung und Werkzeuge		-304,03 €
	5. Abschreibungen		
	a) Abschreibungen auf Anlagevermögen	-591.418,40 €	
	b) Abschreibung auf geringwertige Anlagegüter	0,00 €	-591.418,40 €
	6. Verschiedene Kosten		-85.548,61 €
	7. Vorsteuer		-354.257,89 €
	8. Umsatzsteuer-Zahlung		-290.885,69 €
	Summe Kosten		-3.456.953,00 €
	9. Neutrale Aufwendungen		-42.886,45 €
	Summe Betriebsausgaben		-3.499.839,45
C.	**Betrieblicher Gewinn**		310.144,46
D.	**Steuerliche Korrekturen**		0,00 €
E.	**Steuerlicher Gewinn nach § 4 Abs. 3 EStG**		310.144,46

Kapitalzuführungen/-entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen

Das variable Kapital wurde im Jahr 2024 um 26.951,44 € verringert. Daher lag der Wert am Jahresende bei 12.675.025,12 €.

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 %)

3.2. Bilanz zum 31.12.2024
Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH

Aktiva

	Euro
A. Anlagevermögen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	**2,00**
II. Sachanlagen	
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.186,00
Summe Anlagevermögen	**12.188,00**
B. Umlaufvermögen	
I. Vorräte	
1. fertige Erzeugnisse und Waren	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
1. Sonstige Vermögensgegenstände	139.478,02
III. Kassenbestand und Bankguthaben	133.539,17
Summe Umlaufvermögen	**273.017,19**
Bilanzsumme	**285.205,19**

3.2. Bilanz zum 31.12.2024
Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH

Passiva

	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-12.782,30	
II. Gewinn-/Verlustvortrag	47.025,23	
III. Jahresfehlbetrag/-überschuss	55.884,20	115.691,72
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	5.607,41	
2. Sonstige Rückstellungen	8.500,00	14.107,41
C. Verbindlichkeiten		
sonstige Verbindlichkeiten		93.894,94
D. Rechnungsabgrenzungsposten		61.511,12
Bilanzsumme		**285.205,19**

3.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024
Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		298.912,69
2. Sonstige betriebliche Erträge		415.177,30
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		-428.428,48
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-3.820,27
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter		-10.925,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-2.975,64
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-9.745,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-192.075,47
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21,79
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0,00
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-10.259,09
10. Ergebnis nach Steuern		55.882,83
11. sonstige Steuern		1,37
12. Jahresergebnis		**55.884,20**

Kapitalzuführungen/Entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen

Die Stammkapitaleinlage der Stadt Bietigheim-Bissingen blieb im Jahr 2024 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 (bis 23.07.2024)
Eberhard Blatter
Uwe Careni (bis 23.07.2024)
Werner Kiemle
Albrecht Kurz
Stefan Muck
Götz Noller
Markus Nutz (ab 23.07.2024)
Matthias Veith (ab 23.07.2024)
Jürgen Weller
Karin Wittig

4.2. Bilanz zum 31.12.2024
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Aktiva

	Euro	Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Gegebene Baukostenzuschüsse	59.239,60	
2. Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	1.819.711,42	1.878.951,02
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	29.937.528,22	
2. Technische Anlagen und Maschinen	94.847.596,30	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.293.893,77	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	12.303.848,90	138.382.867,19
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	10.221.230,59	
2. Genossenschaftsanteile und sonstige Ausleihungen	500,00	
3. Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	158.329,80	10.380.060,39
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.177.240,54	
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	2.883.672,81	5.060.913,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42.672.716,90	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.547.863,56	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.162.308,52	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	7.866.297,87	59.249.186,85
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.207.320,13
C. Rechnungsabgrenzungsposten		113.016,29
Bilanzsumme		**216.272.315,22**

4.2. Bilanz zum 31.12.2024
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Passiva

A. Eigenkapital		**Euro**	**Euro**
I. Gezeichnetes Kapital		14.100.000,00	
II. Kapitalrücklage		74.077.890,64	
III. Andere Gewinnrücklagen		3.375.669,68	91.553.560,32
B. Empfangene Ertragszuschüsse			477.088,50
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen			7.884.397,46
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		65.665.710,49	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		20.471.848,75	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		14.321.850,93	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		6.618.995,05	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		2.085.517,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 1.644 T€, davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0 T€		7.106.292,71	
			116.270.214,93
E. Rechnungsabgrenzungsposten			87.054,01
Bilanzsumme			**216.272.315,22**

4.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse	141.222.602,95	
abzüglich Energiesteuern	-5.079.868,59	
Umsatzerlöse ohne Energiesteuern	136.142.734,36	
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.184.192,80	
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.574.450,93	139.901.378,09
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-95.146.742,36	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-6.219.706,01	-101.366.448,37
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-14.120.780,89	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		
davon für Altersversorgung 1.200 T€	-4.206.395,72	-18.327.176,61
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.648.420,68
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-14.185.750,13
8. Erträge aus Beteiligungen		1.101.469,52
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		87.287,18
- davon aus verbundenen Unternehmen 0 T€		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.951.614,31
- davon an verbundene Unternehmen 160 T€		
11. Sonstige Steuern		-490.290,71
12. Verlustausgleich		3.879.566,02
13. Jahresergebnis		**0,00**

4.4 Lagebericht

Grundlage des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH (SWBB) ist als 100-prozentiges Tochterunternehmen der Städtischen Holding Bietigheim-Bissingen GmbH mit Sitz in Bietigheim-Bissingen ein vollständig kommunales Unternehmen. Ihr Kerngeschäft umfasst die Versorgung der Einwohner und der Stadt Bietigheim-Bissingen mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme sowie die Bewirtschaftung der Abwasseranlagen und der Bäder- und Eisbetriebe. Daneben bietet die SWBB diverse Dienstleistungen im Energie-, Wärme- und Abwasserbereich sowie der Straßenbeleuchtung an. Darüber hinaus engagieren sich die Stadtwerke für den Ausbau der Lichtwellenleitertechnik (Glasfaser) und im Bereich der Erneuerbaren Energien.

2. Ziele und Strategien

Um stabile Unternehmensergebnisse zu erwirtschaften, versuchen die SWBB das Kerngeschäft in Bietigheim-Bissingen zu stabilisieren und durch Aktivitäten in und außerhalb der Stadt zusätzliche Wertschöpfung zu erzielen. Die SWBB sind Energie- und Abwasserdienstleister in Bietigheim-Bissingen und in der Region und treten darüber hinaus als bundesweiter Energielieferant auf.

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt der Fokus auf der vertraglich festgelegten Ergebnisabführung und der Eigenkapitalquote.

4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren hat die SWBB die Nachhaltigkeit und die positiven Auswirkungen für die Stadt Bietigheim-Bissingen und die Region im Blick.

5. Unternehmensbereiche

Im regulierten Unternehmensbereich betreiben die SWBB die Strom- und Gasnetze sowie den Messstellenbetrieb Strom. In den nicht regulierten Unternehmensbereichen fallen alle weiteren Tätigkeiten der SWBB. Dies sind insbesondere der Verkauf von Strom, Gas, Wasser und Wärme, die Bewirtschaftung von Abwasseranlagen, das Angebot von Dienstleistungen im Energie-, Wärme- und Abwasserbereich sowie das Engagement im Bereich der Erneuerbaren Energien, der Lichtwellenleitertechnik und der Straßenbeleuchtung.

Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, die Schwäche der Automobilindustrie in Deutschland, die hohen Energiekosten, das nach wie vor erhöhte Zinsniveau und die unsicheren wirtschaftlichen Aussichten haben laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2024 dafür gesorgt, dass das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland erneut um 0,2% gesunken ist.

2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Entwicklung des Primärenergieverbrauchs in Deutschland ist laut BDEW weiterhin rückläufig und beträgt nun noch knapp 10,5 T PJ (-1,3%). Der Anteil am Primärenergieverbrauch von Erdgas stieg um +3,3% auf nun 25,9% und der Anteil der Erneuerbaren Energien stieg um 1,6% auf 20,0% an, während die Energieträger Mineralöl, Steinkohle, Braunkohle und Kernenergie teils deutliche Rückgänge zu verzeichnen hatten. Die durchschnittlichen Strompreise für Haushalte in Deutschland (Jahresverbrauch von 3.500 kWh) sanken in 2024 gegenüber dem Vorjahr von 45,73 ct/kWh auf 40,92 ct/kWh. Auch die Gaspreise gingen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr zurück. Sie betragen nun im Durchschnitt 11,02 ct/kWh für einen Haushalt (EFH mit 20.000 kWh Jahresverbrauch).

Auch der durchschnittliche Preis für CO^2-Emissionszertifikate hat sich gegenüber dem Vorjahr um 19,01 EUR/MWh auf nun 66,50 EUR/MWh reduziert. Der Fernwärmeverbrauch im Jahr 2024 in Deutschland sank aufgrund der milden Temperaturen um 0,6% auf nun 112,5 Mrd. kWh. Die Anzahl der öffentlichen Ladepunkte in Deutschland hat sich nach vorläufigen Schätzungen des BDEW auf rund 160.000 Ladepunkte im Laufe des Jahres 2024 erhöht. Die Anzahl an Elektro-Pkw (BEV) ist ebenfalls weiter gestiegen und beträgt Ende 2024 rund 1,75 Mio. Fahrzeuge. Der gestiegene Anteil an batterie-elektrischen Pkw aber auch die gestiegene Anzahl an Plug-in-Hybrid Pkw haben zu einem Anstieg des Verbrauchs an Ladesäulen auf rund 5,2 Mrd. kWh geführt (+40,8%).

3. Unternehmensentwicklung und Geschäftsverlauf im Jahr 2024

Das Jahr 2024 war für die SWBB ein sehr herausforderndes Jahr mit einigen negativen externen Einflüssen. Es fanden jedoch auch viele positive Entwicklungen statt, die dazu beitragen werden, dass die Stadtwerke ihre Aufgaben in der Stadt Bietigheim-Bissingen und Umgebung weiterhin erfüllen und die Energiewende vorantreiben können. Die aufgrund des Ukraine-Kriegs eingeführten Preisbremsen für Strom und Gas im Zeitraum März 2023 bis Dezember 2023 haben auch im Jahr 2024 die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen sehr stark beschäftigt. Insbesondere die Selbsterklärungen und die Endabrechnungen der RLM-Kunden haben zu einem deutlich erhöhten Arbeitsaufkommen beigetragen. Dieses erhöhte Arbeitsaufkommen wird sich auch im ersten Halbjahr 2025 aufgrund der anstehenden Endabrechnung im SLP-Kundenbereich fortsetzen.

Die in den Vorjahren zu verzeichnende deutlich negative Kundenentwicklung im Strom- und Gasvertrieb konnte im vergangenen Jahr spürbar gedämpft werden. Um dieser negativen Entwicklung mit Tatkraft entgegenzutreten, wurde im November eine Door-to-Door-Kampagne gestartet. Diese hat das Ziel, neue Kunden zu gewinnen und zur besseren Planbarkeit die Laufzeit der bestehenden Kundenverträge zu verlängern. Hier konnten bereits einige Erfolge verzeichnet werden, die sich auf die Ergebnisse der Folgejahre positiv auswirken werden. Ganz im Zeichen der Energiewende war auch im Stromnetz der SWBB ein deutlicher Zuwachs an PV-Anlagen und Balkonkraftwerken zu erkennen. Unter anderem dadurch ist die durchgeleitete Strommenge um rund 3% gesunken. Durch die Abkehr von der Gasversorgung und durch den gesunkenen Gasabsatz sank die durchgeleitete Gasmenge im SWBB-Netz um rund 11%.

Im Bereich Fernwärme hat Mitte des Jahres 2024 der unerwartete Zahlungsausfall und die spätere Insolvenzanmeldung der Landwärme GmbH die SWBB vor große Herausforderungen gestellt. Durch verschiedene Sofortmaßnahmen konnte der Schaden für die Stadtwerke begrenzt werden. Trotzdem hat die Insolvenz der Landwärme deutliche negative Auswirkungen auf das Ergebnis der Stadtwerke im Jahr 2024. Die abgegebene Wärmemenge stieg im Jahr 2024 um rund 3% gegenüber dem Vorjahr. Zur Diversifizierung des Produktportfolios wurde im Bereich LWL der Ausbau im Wohngebiet Buch weiter vorangetrieben. Hier konnte Anfang 2024 der erste Glasfaserkunde begrüßt werden. Mit Blick auf die Verbesserung der Profitabilität wurde die Strategie für den Ausbau angepasst. Das Augenmerk wird nun auf der Steigerung der Produktbuchungszahlen liegen. In der Sparte Bäder und Eishalle konnte das Bad am Viadukt nach erfolgreicher Beendigung der durchgeführten Reparaturmaßnah-

men im März wieder geöffnet werden. Aufgrund der kalten und regnerischen Wetterbedingungen in den Sommermonaten musste das Freibad im Jahr 2024 einen negativen Gästerekord verzeichnen. Die Besucherzahlen über alle Bäder hinweg sanken um rund 11,2%.

4. Darstellung der Lage des Unternehmens

4.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um 23.414 TEUR auf 216.272 TEUR verringert. Dabei hat sich die Eigenkapitalquote um 10,93-%-Punkte auf 42,3% verbessert. Das langfristig gebundene Vermögen ist zu 104,7% (Vorjahr 103,1%) durch langfristige Mittel finanziert. Die Reduzierung des Gesamtvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der kurzfristigen Forderungen gegen Dritte (-31.786 TEUR). Dem gegenüber steht im Wesentlichen die Zunahme des Anlagevermögens (+5.209 TEUR) und der Vorräte (+2.305 TEUR). Das Anlagevermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um 5.209 TEUR gestiegen. Dabei stehen den Investitionen im Sachanlagevermögen in Höhe von 14.192 TEUR, Abschreibungen in Höhe von 8.648 TEUR und Verluste aus Anlagenabgängen in Höhe von 335 TEUR gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 148 TEUR als zusätzliche Pflichteinlage in die Versorger-Allianz 450 und 25 TEUR als Stammkapital in die neu gegründete Energie-Service Bietigheim-Bissingen GmbH eingelegt. Der Zugang im Vorratsvermögen resultiert im Wesentlichen aus den seit diesem Jahr im Vorratsvermögen bilanzierten nEH-CO2-Zertifikaten in Höhe von 2.156 TEUR, aber auch aus einer Erhöhung des Bestands an nicht verkauftem Biomethan (+122 TEUR). Das Umlaufvermögen hat sich um 32.100 TEUR auf insgesamt 65.406 TEUR verringert. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet verschiedene Garantieverlängerungen und Softwarelizenzen sowie die Namensrechte für die EgeTransArena. Die Abnahme des Gesamtkapitals steht im Wesentlichen mit der Verringerung der kurzfristigen Verbindlichkeiten (-25.468 TEUR) und der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-5.908 TEUR) im Zusammenhang. Gegenläufig war die Zunahme der langfristigen Darlehen gegenüber Kreditinstituten (+8.531 TEUR).

4.2. Finanzlage

Unsere Finanzierungsstrategie sieht vor, dass die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der SWBB durch das Eigenkapital, den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie durch Darlehen vorgenommen wird. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (+8.790 TEUR) und der Finanzierungstätigkeit (+3.868 TEUR) reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (-11.819 TEUR) zu decken. Dadurch erhöhte sich das Guthaben bei Kreditinstituten um 840 TEUR. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages und der angedachten Eigenkapitalzuführungen wird die Finanzlage weiterhin als gut eingeschätzt. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Zur Deckung des kurzfristigen Finanzbedarfs stehen der Gesellschaft außerdem zwei Kontokorrentkreditlinien in Höhe von insgesamt 9 Mio. EUR zur Verfügung, die zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 0 TEUR valutieren.

4.3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Unternehmensergebnis vor Verlustausgleich in Höhe von -3.880 TEUR ab (Vorjahr -2.579 TEUR). Die Umsatzerlöse abzüglich Strom- und Energiesteuer sind gegenüber dem Vorjahr um 54.572 TEUR auf 141.223 TEUR gesunken. Ursächlich sind im Wesentlichen die gesunkenen Verkaufsmengen im Strom- (-82 GWh) und Gasvertrieb (-65 GWh) sowie die gesunkenen Durchschnittspreise im Strom-, Gas- und Wärmevertrieb. Lediglich die Wassererlöse konnten aufgrund einer Wasserpreiserhöhung leicht gesteigert werden. Die Materialaufwandsquote (Materialaufwand im Verhältnis zu der Summe aus Umsatzerlösen und aktivierten Eigenleistungen) hat sich von 79,0% im Vorjahr auf 69,5% im Geschäftsjahr 2024 verbessert. Der Rohertrag I hat sich um 4.245 TEUR erhöht. Ursächlich hierfür war der gegenüber den Umsatzerlösen (-54.572 TEUR) stärker gesunkene Materialaufwand (-56.839 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Wesentlichen aufgrund der im Vorjahr erhaltenen Preisbremsenzahlungen im Geschäfts-

jahr um 874 TEUR verringert und betragen nun 2.574 TEUR. Trotz der ebenfalls gesunkenen aktivierten Eigenleistungen verbessert sich der Rohertrag II um 3.164 TEUR gegenüber dem Vorjahr. Die Personalaufwendungen haben sich um 813 TEUR beziehungsweise rund 4,6% erhöht. Dies resultiert zum einen aus der Tariferhöhung zum 01.03.2024 und zum anderen aus Einstellungen und Höhergruppierungen. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter liegt bei 272 Personen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 3.118 TEUR gegenüber 2023 gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Forderungsabschreibungen im Zusammenhang mit der Landwärme-Insolvenz in Höhe von rund 2,5 Mio. EUR. Darüber hinaus sind im Vergleich zum Vorjahr auch höhere Aufwendungen für Beratung, IT-Dienstleistungen und Instandhaltungen angefallen. Nach Abzug der betriebsbedingten Aufwendungen ergibt sich ein um 1.254 TEUR niedrigeres vergleichbares Betriebsergebnis in Höhe von -736 TEUR.

Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses, der Konzessionsabgabe und den Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich ein Unternehmensergebnis vor Verlustausgleich von -3.880 TEUR, welches um 1.301 TEUR schlechter ist als im Jahr 2023.

4.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Das im Wirtschaftsplan geplante Ergebnis vor Gewinnabführung für 2024 wurde aufgrund der oben genannten höheren Aufwendungen deutlich um -5.309 TEUR verfehlt. Die gegenüber dem Wirtschaftsplan schlechteren Ergebnisse der Sparten Handel und Vertrieb (-1.957 TEUR), Stromnetz (-1.381 TEUR), Gasnetz (-281 TEUR), Fernwärme (-1.936 TEUR), Wasser (-345 TEUR), Abwasserentsorgung DAS GESCHÄFTSJAHR 2024 19 SWBB Geschäftsbericht 2024 (-305 TEUR), Bäder/Eishallen (-385 TEUR), Dienstleistungen und Energieerzeugung (-122 TEUR) und grundzuständiger Messstellenbetrieb Strom (-11 TEUR) konnten nicht durch die gegenüber dem Wirtschaftsplan besseren Ergebnisse der Sparten Beteiligungen (+1.358 TEUR) und Kommunikationsnetze (+55 TEUR) kompensiert werden.

4.5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Neben finanziellen Leistungsindikatoren sind für die SWBB auch qualitative Indikatoren im Bereich Nachhaltigkeit von Bedeutung. So verliert die SWBB trotz angespannter wirtschaftlicher Lage die Notwendigkeit der Umsetzung und Fortentwicklung von Nachhaltigkeitsaktivitäten nicht aus dem Blick. Im sozialen Umfeld bleibt die SWBB ein verlässlicher Arbeitgeber. Auch im ökonomischen Umfeld verstärkt die SWBB ihr Engagement für den Klimaschutz und hat so im Rahmen des Ökostromprodukts StrÖm über 3.000 Bäume im Waldgebiet Brandholz in Bietigheim-Bissingen gepflanzt und so die Wiederaufforstung vorangetrieben. Die fortschreitende, nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens wird nach Auffassung der Geschäftsleitung die Finanzlage auf lange Frist in positiver Weise unterstützen.

4.6. Gesamtaussage

Trotz des erneuten erheblichen Verlustes im Jahr 2024, der im Wesentlichen aus der Landwärme-Insolvenz und den deutlichen Mengenrückgängen im Strom- und Gasbereich resultiert, wurden im vergangenen Jahr viele wichtige Veränderungen im Unternehmen angestoßen, die mittelfristig zu einer Verbesserung der Ergebnisse beitragen werden. Wir schätzen unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage trotz des entstandenen Verlustes weiterhin als solide ein. Wir weisen jedoch darauf hin, dass aufgrund der Entwicklungen im Energiesektor die Tragfähigkeit von dauerhaft defizitären Sparten mittelfristig nicht mehr gewährleistet werden kann und dies vonseiten des Gesellschafters geregelt werden muss.

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfristen zu begleichen, Skontoabzüge zu realisieren und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Im Berichtsjahr konnten diese Ziele weitestgehend eingehalten werden.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Die SWBB erstellt jährlich einen Wirtschaftsplan, in dem die voraussichtliche Unternehmensentwicklung des nächsten Jahres dargestellt wird. Mithilfe von Planabweichungsanalysen des Controllings, basierend auf verschiedenen Kennzahlen und Analysen der verschiedenen Unternehmensbereiche, werden unterjährig die Abweichungen zum Wirtschaftsplan analysiert.

1.1. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung

Die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen haben im Jahr 2024 einige Veränderungen angestoßen, die sich im Jahr 2025 und insbesondere in den Folgejahren positiv auf das Unternehmensergebnis auswirken werden. Neben der Kundengewinnung durch die Door-to-Door-Kampagne ist auch die Prozessoptimierung im Unternehmen im vollem Gange. Darüber hinaus hat sich die Preissituation und die Versorgungssituation an den Energiemärkten wieder etwas beruhigt und verstetigt.

1.2. Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2025

Der Wirtschaftsplan 2025 weist gegenüber dem Jahresabschluss 2024 eine Umsatzsteigerung von rund 6,4% auf. Der Materialaufwand im Plan 2025 steigt ebenfalls um rund 3,0% gegenüber dem Jahresabschluss 2024. Insgesamt sieht der Plan 2025 ein positives Ergebnis in Höhe von 66 TEUR vor.

2. Risikobericht
2.1. Risikomanagement

Die Geschäftsführung der SWBB ist verantwortlich für die Früherkennung und Abwendung von Risiken, um das langfristige Überleben und den Erfolg des Unternehmens sicherzustellen. Bei den SWBB wird das Risikomanagement als ein kontinuierlicher Prozess sowie als strategische Aufgabe der Führungskräfte verstanden. Hierzu legt die Geschäftsführung die Standards für die Risikobewertung fest. Neben der Geschäftsführung und den Risikoverantwortlichen, welche in der Regel der Abteilungsleitung obliegen, gibt es bei den SWBB eine*n Risikokoordinator*in, die/der organisatorisch im Bereich Kaufmännische Dienste eingegliedert ist. Der von der Geschäftsführung eingesetzte Risikokoordinator verwaltet, dokumentiert und stimmt die Risikomanagement-Informationen mit dem verantwortlichen Personenkreis ab. Zum Nachweis des Risikomanagementsystems sind die Ergebnisse der Erhebung und Bewertung von Risiken sowie die getroffenen Maßnahmen zur Bewältigung systematisch zu dokumentieren. Dazu gehören insbesondere regelmäßige Bewertungsrunden der Abteilungen und des Gesamtunternehmens. Grundsätzlich werden die Risiken zunächst anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und dem Schadensausmaß bewertet. Das ergibt einen Risikowert von 1 bis 4, wobei ein Risikowert von 1 ein niedriges und ein Wert von 4 ein sehr hohes Gefährdungspotential ergibt. Anhand dieser Bewertung werden dann Maßnahmen zur Risikobewältigung getroffen, um das identifizierte Gefährdungspotential zu reduzieren.

2.2. Risiken

Die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen haben aktuell 21 Risiken identifiziert, bewertet sowie Abhilfemaßnahmen implementiert. Zur besseren Steuerung werden diese Risiken in neun verschiedene Risikotypen eingeteilt. Nachfolgend werden die vier Risiken beschrieben, die mit dem hohen Risikowert 3 bewertet wurden. Das in dieser volatilen Zeit sehr präsente Risiko ist das Risiko „Wirtschaftskrise – Rezession/Depression“. Bei einer Wirtschaftskrise besteht für die SWBB die Gefahr von bedeutenden Mengen- und damit Umsatzrückgängen, insbesondere bei großen Gewerbekunden aber auch bei Tarifkunden. Durch einen Mengenrückgang sind die bereits am Terminmarkt beschafften Überkapazitäten möglicherweise nur

mit Verlust am Spotmarkt zu verkaufen. Darüber hinaus sind in einer Wirtschaftskrise auch steigende Forderungsausfälle zu verkraften. Durch in einer Wirtschaftskrise rückgängige Gewinne ist auch die Tragfähigkeit von defizitären Sparten wie Eishallen und Bäder deutlich geringer. Um dem Risiko „Wirtschaftskrise – Rezession/ Depression“ frühzeitig entgegenwirken zu können, werden monatliche Kennzahlen erfasst, um auf etwaige Mengenrückgänge frühzeitig reagieren zu können. Zur Reduzierung von Forderungsausfällen in diesem Zusammenhang wird ein regelmäßiger Mahnlauf vom Forderungsmanagement durchgeführt.

Ein weiteres hohes Risiko besteht im Bereich der Energiebeschaffung. Dieses Risiko besteht aus Preis-, Mengen- und Kontrahentenrisiken. Im Zuge des Risikomanagements haben die SWBB ein eigenes Energiebeschaffungshandbuch erstellt, das organisatorische Regelungen festlegt und durch eine langfristige Beschaffung mögliche Auswirkungen kurzzeitiger Energiepreissprünge in der Energiebeschaffung reduzieren soll. Im Vertrieb wurden darüber hinaus Maßnahmen etabliert, die eine vertragliche Überwälzung der Risiken auf die Kunden und eine Diversifikation des Kundenportfolios vorsehen. Da vermehrt klimabedingte Gefährdungen spürbar sind, betrachtet die SWBB das Umweltrisiko „Hochwasser Kläranlage/Entwässerungsanlagen“. Hier wird ein möglicher Funktionsausfall der Entwässerung aufgrund von Hochwasser bewertet. Neben organisatorischen Maßnahmen, wie die Erstellung von Notfallplänen und die Durchführung von Notfallübungen, wurden auch Versicherungen für diese Fälle abgeschlossen.

Im technischen Bereich ist das Risiko „Ausfall Biogasaufbereitung Oberriexingen“ von hoher Bedeutung. Hier wird das Thema Anlagenausfall betrachtet. Auch hier wurde eine Versicherung abgeschlossen. Zudem ist sichergestellt, dass regelmäßig Wartungen und Instandhaltungen sowie Mitarbeiterschulungen durchgeführt werden, um das Ausfallrisiko zu vermindern.

Neben den Unternehmensrisiken werden fortwährend auch potenzielle Risiken, welche explizit die IT, die Managementsysteme wie Energiemanagement, Informationssicherheitsmanagement und technisches Sicherheitsmanagement betreffen, ermittelt und bewertet. Werden diese Risiken als unternehmensweites Risiko, welches einen erheblichen Einfluss auf die SWBB haben könnte, klassifiziert, wird dieses im Unternehmensrisikomanagement berichtet.

3. Chancenbericht

Neben dem oben beschriebenen Risikomanagementprozess ist parallel dazu ein Chancenmanagement implementiert. Gerade in diesem wirtschaftlich und politisch volatilen Umfeld sieht sich die SWBB in der Pflicht, auch Chancen zu identifizieren und je nach Potential weiterzuverfolgen. Die ermittelten Chancen werden, wenn möglich, quantifiziert und bilden die Grundlage für weitere Managemententscheidungen.

Im Folgenden wird ein kleiner Ausschnitt aktueller Chancen der SWBB berichtet. Eine weitreichende Chance bietet das Umdenken in der Gesellschaft hin zu regenerativen und dezentralen Energiequellen. In diesem Zusammenhang betrachtet die SWBB es als eine Chance, moderne Wärmeversorgungskonzepte für die Bürger in Bietigheim-Bissingen anzubieten und somit der Wärmewende aktiv zu begegnen. Zudem wird die fortschreitende Digitalisierung als Chance gesehen, interne Abläufe effizienter und ressourcenschonender zu gestalten. Diese Veränderung wird intern maßgeblich vorangetrieben. Auch die einfachere Rekrutierung ausländischer Fachkräfte sieht die SWBB als Chance, dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. So beschäftigt die SWBB auch zunehmend ausländische Fachkräfte.

Chancen bestehen auch durch eine Nachverdichtung in den Sparten Fernwärme und LWL. Die Nachverdichtung soll durch Kundengewinnungskampagnen, die Einführung neuer Produktbuchungsregelungen und Cross-Selling-Produkte erfolgen. In der Sparte Strom- und Gasvertrieb sollen die schon Ende 2024 begonnenen Door-to-Door-Kampagnen weitergeführt werden, um weitere Kunden gewinnen zu können.

4. Gesamtaussage

Zusammenfassend ist festzustellen, dass trotz der vorstehend beschriebenen Risiken der Fortbestand der SWBB aufgrund der kommunalen Trägerschaft nicht gefährdet ist. Es sind allerdings hohe Risiken vorhanden, die sich sehr wahrscheinlich auf die künftige Vermögens, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ auswirken. Dies gilt insbesondere für das Risiko „Wirtschaftskrise“ und die hierdurch gefährdete Tragfähigkeit von defizitären Sparten, aber auch durch die von der Politik angestrebte, aber noch mit großen Unsicherheiten behaftete Dekarbonisierung der Energieversorgung.

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 272, davon sind 7 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 2024 durch schriftliche und mündliche Berichte sowie ausführliche Erläuterungen in sieben Aufsichtsratssitzungen über die Entwicklung der Gesellschaft informiert.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht wurden von der BW Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mdB Stuttgart 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.

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

Ute Epple, *stv. Vorsitzende*

Axel Armbruster (bis 22.07.2024)
Dr. Rolf Breitenbücher
Kai El Hindi (ab 23.07.2024)
Eva Jahnke
Markus Klein
Günter Krähling
Petra Kühlthau (bis 22.07.2024)
Klaus Michael Mauch (bis 22.07.2024)
Ute Silcher (ab 23.07.2024)
Dr. Arno Steilner (ab 23.07.2024)
Attila Tür
Matthias Veith (ab 23.07.2024)
Jürgen Weller
Karin Wittig (bis 22.07.2024)

5.2 Bilanz zum 31.12.2024
Bietigheimer Wohnbau GmbH

Aktiva

	Euro	Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensbestände		
Gewerbliche Schutzrechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		367.294,82
II. Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	87.029.540,86	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.557.617,30	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.491,16	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.752,99	
Anlagen im Bau	30.879.515,03	
Geleistete Anzahlungen	56.496,07	150.701.413,41
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	17.731.373,64	
Beteiligungen	55.200,00	
Sonstige Ausleihungen	71.770,09	
Andere Finanzanlagen	5.700,00	17.864.043,73
Anlagevermögen insgesamt		168.932.751,96
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	19.437.619,01	
Bauvorbereitungskosten	6.119.460,47	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	45.841.918,11	
Grundstücke mit fertigen Bauten	15.663.096,73	
Unfertige Leistungen	17.765.498,39	
Andere Vorräte	81.236,14	
Geleistete Anzahlungen	517.813,78	105.426.642,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	302.008,51	
Forderungen aus Grundstückverkäufen	4.103.237,56	
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	204.189,71	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	455.691,25	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.920.515,27	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	42.343,40	
Sonstige Vermögensgegenstände	1.131.513,16	9.159.498,86
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.453.092,67	
Bausparguthaben	4.703.474,10	14.156.566,77
Umlaufvermögen insgesamt		128.742.708,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten		143.438,17
Bilanzsumme		**297.818.898,39**

5.2 Bilanz zum 31.12.2024
Bietigheimer Wohnbau GmbH

Passiva

	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		35.000.000,00
II. Kapitalrücklage		27.805.651,22
III. Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	12.763.300,00	
Bauerneuerungsrücklage	38.687.100,00	
Andere Gewinnrücklagen	6.997.145,00	58.447.545,00
IV. Bilanzgewinn		0,00
Eigenkapital insgesamt		**121.253.196,22**
C. Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen u.ä.Verpflichtungen	1.112.435,00	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.831.544,00	
Sonstige Rückstellungen	19.343.908,69	24.287.887,69
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.950.620,01	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.617.606,24	
3. Erhaltene Anzahlungen	35.634.240,72	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	2.238.134,96	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuung	0,00	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.788.292,66	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.555.425,53	
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	
9. Verbindlichkeiten aus dem Gewinnabführungsvertrag	1.583.064,69	
10. Sonstige Verbindlichkeiten	565.889,88	149.933.274,69
E. Rechnungsabgrenzungsposten		2.344.539,79
Bilanzsumme		**297.818.898,39**

5.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024
Bietigheimer Wohnbau GmbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.814.318,57	
b) aus Verkauf von Grundstücken	58.048.938,94	
c) aus Betreuungstätigkeit	10.431.650,16	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.489.475,41	87.784.383,08
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-24.650.173,42
3. Aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen		177.653,69
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.961.610,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-10.354.034,34	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-20.869.696,76	
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-4.781.391,26	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-763.748,85	-36.768.871,21
6. Rohergebnis		29.504.602,56
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.917.988,57	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-2.263.767,96	-11.181.756,53
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.248.025,98
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-7.586.976,98
10. Erträge aus Beteiligungen	29.033,82	
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.465,88	
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	531.220,10	
davon aus verbundenen Unternehmen: 197.068,19 €		561.719,80
davon aus Abzinsung nach § 253 HGB 136858,18 €		
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-2.968.093,18
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.064.011,44
davon aus verbundenen Unternehmen: 12.981,38 €		
davon aus Abzinsung nach § 253 HGB 31.049,64 €		
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.017.458,25

5.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024
Bietigheimer Wohnbau GmbH

	Euro	Euro
15. Sonstige Steuern		-379.093,56
16. Gewinnabführung		-1.583.064,69
17. Jahresüberschuss		**1.055.300,00**
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
In gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-263.800,00	
In die Bauerneuerungsrücklage	-791.500,00	**-1.055.300,00**
19. Bilanzgewinn		**0,00**

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 2024

So stabil wie das Unternehmen ist, so herausfordernd gestaltete sich die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. Während sich die coronabedingten Lieferengpässe im Laufe des Jahres 2024 zwar weiter stabilisierten, führt der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine aber weiterhin zu einem extremen Anstieg der Energiepreise und der Inflation, wodurch wiederum die Zinsentwicklung beeinflusst wurde.

Die weiterhin stark steigenden Baupreise im Jahr 2024, bedingt zum Teil durch Erhöhungen der Materialkosten, energetische Auflagen und den Fachkräftemangel, sowie Lohnerhöhungen, stellten ein zusätzliches großes Problem dar. Im Jahr 2024 lag der Schwerpunkt der Verkaufstätigkeiten auf einem niedrigen Niveau im Bauträgergeschäft. Es wurden 64 Neubaueinheiten mit einem Verkaufsumsatz von etwa 28,5 Mio.€ veräußert, verglichen mit 77 Einheiten und einem Umsatz von ca. 31,6 Mio.€ im Vorjahr. Insgesamt veräußerte das Unternehmen 164 Einheiten mit einem Verkaufsumsatz von etwa 57,8 Mio.€, im Vergleich zu 154 Einheiten und einem Umsatz von ca. 59,3 Mio.€ im Vorjahr. Diese Verkäufe wurden durch Neubauverkäufe, BW -eigene Privatisierungen und Vermittlungen, den Vertrieb für die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, den Vertrieb von Privatisierungsmaßnahmen für Dritte sowie durch Verkäufe aus dem Anlagevermögen erzielt.

Der Verkauf von Gebraucht - bzw. Bestandsimmobilien läuft nach einem allgemeinen Preisrückgang und mittlerweile einer Preisstabilisierung sehr gut. Dadurch konnte im Dienstleistungsbereich (Makler) mit einem Verkauf von 51 Einheiten und einem Verkaufsvolumen von 11,8 € Mio. € das beste „Makler-Jahr“ für Dritte der Bietigheimer Wohn bau erzielt werden. Auch der Verkauf des eigenen Privatisierungsobjektes in der Hölderlinstraße zu durchschnitt-

lichen Verkaufspreisen von über 7.500 €/m² Wohnfläche läuft sehr gut. Die Wohnungen werden bei Fluktuation der Mieter als Leerwohnungen angeboten und sehr gut am Markt angenommen. Zum Jahresende 2023 betrug das Gesamtneubauvolumen der BW 266 Einheiten, im Vergleich zu 268 Einheiten im Vorjahr. Im Bereich Neubau wurden Aufträge mit einem Gesamtwert von rund 15 Mio. € vergeben. Ein beträchtlicher prozentualer Anteil dieses Auftragsvolumens ging an Firmen aus dem Landkreis Ludwigsburg. Die BW setzt weiterhin überdurchschnittlich hohe Investitionen in die energetische Sanierung ihres Wohnungsbestandes ein. Bei der Bewirtschaftung der eigenen Mietwohnungen legt sie großen Wert auf eine sachgemäße Nutzung des Wohnraums als sozialen Aspekt. Daher bietet das Unternehmen verstärkt Unterstützung bei Fehlbelegungen an, wie beispielsweise einer einzelnen Person in einer 4-Zimmer-Wohnung, um einen Umzug in eine angemessene Wohnung zu ermöglichen. Zudem erfüllt die BW ihren öffentlichen Auftrag durch moderate Mietansätze für die Bestandswohnungen. Dabei wird bei Mieterhöhungen der Mittelwert des Mietspiegels als Grenze herangezogen, und nach Sanierungsmaßnahmen werden die Mieten nur erhöht, wenn dies wirtschaftlich vertretbar ist. Nach wie vor ist auch das Thema „preisgünstige Mietwohnung“ ein wichtiges Tätigkeitsfeld. Die Nachfrage nach günstigem bzw. öffentlich gefördertem Wohnraum ist unverändert groß. Neben der Verlängerung von bestehenden Sozialbindungen wurden zusätzlich Kapazitäten bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum durch die Neuaufnahme von Sozialbindungen bei bestehenden Wohnungen geschaffen.

Die BW zählt mit ihren 2.062 eigenen und fremd verwalteten Mieteinheiten im Kreis Ludwigsburg zu den größten Vermietern. Trotz gestiegener Mietpreise bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch oder hat sogar weiter zugenommen. Aufgrund dieser starken Nachfrage und des teilweise begrenzten Angebots bleibt das Mietpreisniveau im wirtschaftsstarken Landkreis Ludwigsburg weiterhin hoch. Im Jahr 2024 hat das Unternehmen viel für den Mietwohnungsmarkt getan. Es wurden weit über 100 Mietverträge abgeschlossen. Ein Drittel der eigenen Wohnungen ist gefördert. Die BW ist seit Jahrzehnten als Verwalter gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz tätig. Zum 31.12.2024 wurden insgesamt 671 Eigentümergemeinschaften von qualifizierten Fachleuten im kaufmännischen und technischen Bereich betreut, im Vergleich zu 709 im Vorjahr. Diese Gemeinschaften umfassen insgesamt 19.639 Einheiten, im Vergleich zu 21.543 im Vorjahr, und befinden sich an verschiedenen Standorten im Großraum Stuttgart, im Kreis Ludwigsburg, im Großraum Mannheim und Karlsruhe.

Auch im Jahr 2024 hat die BW im Zuge einer Vereinheitlichung/Neuordnung der Verwaltergebühren sowie einer Portfoliobereinigung bei unrentablen WEGs, die zu weit entfernt oder zu klein waren, die Verwaltung nicht mehr übernommen. Im Bereich Hausverwaltung für Dritte werden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 insg. 686 Wohn- und Gewerbeeinheiten und im Bereich Facility Management zwei Einkaufsmärkte betreut (2023: 722 Einheiten). Die Fluktuation von fast 30 Einheiten lässt sich damit erklären, dass das Unternehmen die Gebühren z. T. um fast 50% anpassen musste, um weiterhin eine adäquate und qualitativ gute Dienstleistung anbieten zu können. Erfreulich ist, dass trotz der starken Anpassung sehr wenig Abgänge zu verzeichnen waren. Die Immobilienverwaltung ist nach wie vor konjunkturresistent und die größte personelle Sparte im Unternehmen. Aufgrund der hohen Anzahl an verwalteten Wohneinheiten profitiert die BW von sehr guten Konditionen bei Lieferanten für die Eigentümer. Selbstverständlich werden diese Vorteile eins zu eins an die Eigentümer und Mieter weitergegeben. Durch die Nachhaltigkeit betreut die BW viele Liegenschaften seit mehreren Jahrzehnten. Professionalität und Fachkompetenz sind genauso selbstverständlich wie individueller Service im kaufmännischen und technischen Bereich. Im Fokus steht der Kunde sowie die Werterhaltung und Verbesserung der Immobilie.

Auch in 2024 wurden Abläufe und Strukturen in der Wohnungseigentumsverwaltung kontinuierlich vereinheitlicht und dadurch stabilisiert. Die BW-Fachleute sind immer auf dem aktuellen Stand in Bezug auf Gesetzesänderungen etc. und stets kompetenter Ansprechpartner für die Kunden. Seit Jahrzehnten ist die BW erfolgreicher Partner der Städte und Gemeinden im Bereich Umlegung und Erschließung und als kommunales Wohnbauunternehmen der Stadt Bietigheim-Bissingen stets ein sicherer und kompetenter Partner mit Blick für die Fragestel-

lungen der öffentlichen Hand. Weit über 20 ha Bauland hat das Unternehmen in der Vergangenheit geschaffen. Auch in 2024 war das Unternehmen in verschiedenen Städten und Gemeinden tätig und hat erfolgreich Bauland geschaffen. Laufende Projekte für Umlegungen und Erschließungen waren in Sersheim, Sachsenheim, Oberriexingen, Ingersheim, Erligheim, Jettingen und Herrenberg. Im Geschäftsjahr 2024 hat die BW einen Gesamtumsatz von 87,8 Mio. € (Vorjahr 61,3 Mio. €) erzielt. Die BW zeigt weiterhin eine robuste Leistungsfähigkeit und eine bemerkenswerte Anpassungsfähigkeit an die sich ständig verändernden wirtschaftlichen Bedingungen.

Wichtige Ereignisse 2024

Spatenstich in Bietigheim-Bissingen, Schillerstraße. BW baut als GÜ für die Stadt ein neues Kinderhaus inkl. Bezahlbaren Mietwohnungen

Im März 2024 ist der Spatenstich erfolgt und es ging los mit dem Bau des Kinderhauses in der Schillerstraße 36 in Bissingen. Baufertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen. Das Gebäude wird nach bewährtem Vorbild, ähnlich dem Kinderhaus Memory in der Gerokstraße, gebaut. Auf zwei Geschossen soll Raum für 5 Gruppen mit insg. 92 Plätzen entstehen. Über dem Kinderhaus entsteht weiterer Wohnraum. Denn um auch dem Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen etwas abzuhelfen, werden in einem zurückgesetzten Dachgeschoss 4 preisreduzierte Mietwohnungen mit 2-, 3- und 4-Zimmern realisiert und somit eine Gesamtwohnfläche von rund 260m² geschaffen.

BW-Projekt in Korntal-Münchingen, Weilimdorfer Straße erfolgreich abgeschlossen

Ein Projekt, das sich sehen lassen kann: Insgesamt baute die BW auf dem früheren Gelände der Bahn am Korntaler Bahnhof insg. 4 Gewerbeeinheiten, 33 moderne Wohnungen sowie 130 TG- und oberirdische Stellplätze. Bereits im August 2023 eröffnete ein großer Lebensmittelmarkt seine Filiale mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300m². Ende September 2024 wurde die letzte Gewerbefläche im Projekt übergeben. DEIN ZAHNTEAM MVZ aus Korntal ist mit einem Dentallabor eingezogen. Somit ist das Projekt der BW erfolgreich abgeschlossen. Zwei absolute Highlights des Projektes sind die Lärmschutzwand (Glaswand) und der direkt angrenzende Dachgarten. Ein perfekter Aufenthaltsort für die Bewohner: Die Wand nimmt den Lärm, schenkt gleichzeitig Licht und sorgt für den optimalen Wohlfühlfaktor.

BW verleiht zum vierundzwanzigsten Mal die Qualitätskelle. Ein hoch auf die zuverlässigen Handwerksfirmen!

Bereits Tradition hat die „Qualitätskelle“, mit der die BW mittlerweile seit über zwei Jahrzehnten besondere Leistungen von Handwerksunternehmen am Bau auszeichnet. Auch 2024 gab es vier 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 2024“ haben erhalten:

- A.T.P. Akustik Trockenbau Parey, Wangen
- Schenk GmbH, Filderstadt
- Michael Hörr GmbH, Remseck
- Holzmontagen Otto Bahr GbR, Kornwestheim (bei Verleihung leider verhindert)

Sanierung in der Gartenstraße 40 in Bietigheim-Bissingen

Im Jahr 2024 wurde eine umfassende, energetische Sanierung/ Modernisierung des neunstöckigen Gebäudes Gartenstraße 40 durchgeführt. Die Stiftung für die Diakoniestation Bi-Bi und die BW als Eigentümergemeinschaft (WEG) hatten neben der energetischen Verbindung

das gemeinsame Ziel, die Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss für ein soziales Projekt neu zu gestalten und die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern. Die Gartenstraße 40 ist seit dem Bau des Gebäudes als sozialer und gemeinschaftlicher Ort geplant worden. Seinen sozialen Charakter hat das Gebäude nie verloren. Im EG hat die Diakoniestation ihren Sitz und betreibt dort eine Tagespflege. Dazu kommen 44 Wohnungen für bezahlbaren bzw. sozialgebunden Wohnraum.

BW-Laufteam ging beim traditionellen Firmen- und auch Silvesterlauf an den Start

Gesunde und glückliche Mitarbeiter sind das höchste Gut eines Unternehmens. Mit ständiger Ausweitung des Betriebssports fördert die BW eine Vielzahl an sportlichen Aktivitäten wie Badminton, Fußball sowie exklusive BW-Kurse wie zum Beispiel „Fit-Mix-Workout“. Ziel sind neben der Gesundheitsvorsorge das Teambuilding sowie die Zufriedenheit der Mitarbeiter. Unter dem Motto „Gemeinsam loslaufen, ankommen und Spaß haben“ ging die BW 2024 zum wiederholten Mal am jährlichen Firmen- und auch Silvesterlauf in Bietigheim-Bissingen an den Start.

BW auf der BAM – die drei Buchstaben stehen für Berufs-Ausbildungs-Messe

Die bam hat sich in den letzten Jahren zu einem Erfolgsprojekt entwickelt. Sie ist der zentrale Treffpunkt im Landkreis, an dem sich Jugendliche, die kurz vor dem Eintritt ins Berufsleben stehen und Ausbildungsbetriebe begegnen. Selbstverständlich ist auch die BW seit einigen Jahren mit dabei. Ziel ist es, Kontakte zu knüpfen, über das Unternehmen und ihre Ausbildungsberufe zu informieren, persönliche Eindrücke zu gewinnen und Schulabgängern wertvolle Tipps mit an die Hand zu geben. Und am allerwichtigsten: Neue Auszubildende zu gewinnen. Einige Ausbildungsverträge der BW haben hier ihren Ursprung.

Digitale Präsenz weiterentwickelt. Unsere neue Website – ein weiterer Schritt in Richtung moderner Kundenkommunikation

Die Anforderungen an digitale Anwendungen haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Die Neugestaltung der Website der Bietigheimer Wohnbau im Jahr 2024 reagiert konsequent auf diese Entwicklung: Eine klar strukturierte Informationsarchitektur, verbesserte Funktionen und ein technisches Fundament, das auf aktuelle Nutzergewohnheiten ausgerichtet ist – insbesondere im Hinblick auf mobile Endgeräte. Auch gestalterisch setzt die neue Website ein Zeichen: Reduzierte Formen, eine klare visuelle Sprache und ein aufgeräumtes Design tragen dazu bei, Informationen übersichtlich und nutzerfreundlich zu vermitteln. Der moderne Designanspruch steht dabei im Einklang mit der Markenidentität der Bietigheimer Wohnbau – seriös, zugänglich und klar.

Im Mittelpunkt der neuen Website steht die Funktionalität. Ob Wohnraumsuche, Kontaktaufnahme oder Zugriff auf zentrale Services – alle Anwendungen wurden so optimiert, dass sie schnell, zuverlässig und geräteübergreifend funktionieren. Die Navigation wurde vereinfacht, Barrieren reduziert und Inhalte gezielt zugänglich gemacht. Realisiert wurde das Projekt gemeinsam mit der Agentur BSS Brand Communication. Die technische Umsetzung basiert auf einem zukunftsfähigen System, das auch kommenden Anforderungen gerecht wird und bei Bedarf erweitert werden kann.

Ein Besuch lohnt sich: www.bietigheimer-wohnbau.de.

Verkaufsstart in Remseck-Aldingen, Lange Straße. Neues Wohnquartier „freiraum“ entsteht – wunderschöne Mehrfamilienhäuser bieten ein einmaliges Wohnerlebnis

„freiraum“, das neue Wohnprojekt in der Lange Straße, umfasst insgesamt zehn Mehrfamilienhäuser, die Platz für insgesamt 126 Wohneinheiten bieten, von denen 30 barrierefrei sind. Es bietet sich ein einmaliges Wohnerlebnis von stilvollen 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen und

gehobenen Penthäusern in einem harmonischen Mix. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon oder eine eigene Terrasse – der individuelle „freiraum“. Ein herausragendes Merkmal von „freiraum“ ist die großzügig gestaltete Freifläche, die reichlich Raum für Begegnungen und Geselligkeit bietet. Das gesamte Quartier ist autofrei konzipiert und verfügt über zwei Tiefgaragenzufahrten sowie direkten Zugang von der Tiefgarage zu den Häusern. In der Tiefgarage schafft die BW die erforderlichen technischen Voraussetzungen für E-Mobilität, um den Bewohnern später bei Bedarf die Nachrüstung einer Wallbox problemlos zu ermöglichen. Besonders am Herzen liegt uns auch das Wohlbefinden unserer kleinen Bewohner, weshalb die BW viel Sorgfalt in die Gestaltung der Spielplätze investiert und eine Kindertageseinrichtung in das Konzept integriert hat.

Die Wohnungen bieten viele Highlights: Für ein gemütliches Wohngefühl erwartet die Eigentümer und Mieter eine hochwertige und moderne Ausstattung mit Fußbodenheizung und Echtholzparkett sowie einer hochwertigen Badausstattung von renommierten Marken wie Villeroy & Boch und Hansgrohe. Und für mehr freiraum in jeder Wohnung sorgen Abstellräume und separate Kellerräume. Für ein Wohnen, das auch in Zukunft Freude bereitet, gibt es darüber hinaus: Moderner Glasfaseranschluss // Digitale Türstation mit Kamera und Touchscreen // Elektroinstallation mit einem Schalterprogramm von Jung // Elektrische Jalousien im Wohn- und Essbereich. Die BW ist stolz darauf, energieeffiziente KfW 55 EE-Häuser anzubieten, die den ökologischen Fußabdruck minimieren. Die Heizenergieversorgung erfolgt umweltfreundlich durch das CO2-neutrale Nahwärmenetz, und alle Dächer sind mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Dank der Firma prosumergy bedeutet das bequemen und günstigen Solarstrom für die Mieter.

Die liebevoll gestalteten Außenanlagen sowie die Terrassen wurden mit vielen einheimischen Pflanzen versehen und unterstützen so das ökologische Gleichgewicht. Im Laufe des Jahres 2024 wurden Grundsteinlegung und Richtfest gefeiert.

BW baut Zukunft: Das neue Firmengebäude als Vorreiter für Nachhaltigkeit und Innovation

Die Vision: Ein ökologisches Multifunktionskraftwerk
Das neue Firmengebäude ist mehr als nur ein Bürokomplex – es ist ein Pilotprojekt, das die Grenzen des technisch Machbaren auslotet und neue Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit setzt. Wir streben nicht nur CO2-Neutralität an, sondern wollen ein ökologisches Multifunktionskraftwerk erschaffen, das Strom und Sauerstoff produziert, Wasser klärt und wiederverwendet, Kohlendioxid bindet und zur Luftreinerhaltung und Biodiversität in der Stadt beiträgt. Unser Ziel ist es, eines der nachhaltigsten Gebäude des Landes zu bauen und zu betreiben, das über New Work hinaus eine Atmosphäre schafft, in der man gerne arbeitet.

Nachhaltige Materialwahl: Beton neu gedacht
Entgegen dem Trend zum allgegenwärtigen Holzbau setzen sie auf innovativen Beton. Durch hohe Anteile an Recycling-Zumischungen (bis zu 45%) sparen sie erheblich Rohstoffe ein. Der Zementanteil wird mit erneuerbaren Energien gebrannt, was den CO2-Ausstoß drastisch reduziert. Nach Jahrzehnten der Nutzung kann der Beton wieder recycelt und der Stahl eingeschmolzen werden – ein echter Kreislauf der Nachhaltigkeit. Sie zeigen, dass auch mit Beton umweltfreundlich und zukunftsweisend gebaut werden kann.

Hohlkörpertechnologie: Weniger ist mehr
Ein Highlight unseres Gebäudes sind die rund 34.000 Hohlkörperelemente aus recyceltem Kunststoff in den Decken. Jede dieser Kugeln spart direkt etwa 30kg Beton und damit rund 2kg CO2 ein. Insgesamt reduzieren sie so den Betonbedarf um beeindruckende 35%!

Kreislauffähige Materialien und kurze Wege
Neben Beton setzen sie auf Aluminium mit bis zu 95% Recyclinganteil und gesunde, kreislauffähige Materialien mit Cradle-to-Cradle-Siegel. Durch die Verwendung von Sichtbeton-

oberflächen sparen sie zusätzlich Ressourcen für Putz und Farbe. Die Zusammenarbeit mit regionalen Firmen und der Einsatz heimischer Materialien reduzieren Transportwege und damit den CO2- Ausstoß.

Eine lebendige Fassade
Die umlaufende grüne Fassade ist mehr als nur ein optisches Highlight. Sie ist in jedem Büro präsent, dämpft Umgebungsgeräusche und spendet natürlichen Schatten. Mit fast 40.000 Stauden und Zwiebeln sowie über 400 Sträuchern, Kleingehölzen und Kletterpflanzen schaffen wir eine grüne Oase, die die Biodiversität stärkt, die Luft reinigt und das Stadtklima verbessert.

Wassermanagement der Zukunft
Ein ausgeklügeltes Wassermanagementsystem sorgt für maximale Ressourceneffizienz. Grauwasser wird in einer Pflanzenkläranlage aufbereitet und mit gesammeltem Regenwasser für die Bewässerung der Pflanzen genutzt.

Strom aus eigener Kraft
Die Photovoltaikanlage produziert bis zu 120.000 kWh/a und deckt damit einen Großteil unseres stark reduzierten Strombedarfs von ca. 160.000 kWh/a (im Vergleich zu 560.000 kWh/a im alten Gebäude).

Intelligentes Energiemanagement
Durch niedrige Systemtemperaturen, tageslicht- und präsenzabhängige Steuerung sowie innovative Verschattungssysteme optimieren sie den Energieeinsatz in allen Bereichen. Der Endenergiebedarf für Wärme im Büroteil wird voraussichtlich bei ca. 500.000 kWh/a liegen – eine drastische Reduzierung gegenüber den 1.400.000 kWh/a im alten Gebäude.

Zukunftsweisende Mobilität
Der Bietigheimer Wohnbau fördert Elektromobilität mit Ladestationen für Autos und E-Bikes, die aus unserer eigenen Stromgewinnung gespeist werden. Die Nähe zum Bahnhof und Zuschüsse zu ÖPNV-Monatskarten unterstützen eine umweltfreundliche Mobilität der Mitarbeiter. Mit dem neuen Firmengebäude setzen sie ein klares Zeichen für die Zukunft des nachhaltigen Bauens. Sie beweisen, dass ökologische Verantwortung, innovative Technologien und höchste Arbeitsplatzqualität Hand in Hand gehen können. Dieses Projekt ist nicht nur ein Meilenstein für das Unternehmen, sondern auch ein Vorbild für die gesamte Baubranche.

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 141 Beschäftigte.
- Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

5.5 Bericht des Aufsichtsrates

In fünf Sitzungen im Jahr 2024 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 31.12.2024 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 2. Juni 2025 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 zu 100 Prozent an die Gesellschafterin, die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH, abgeführt.

Das Geschäftsjahr 2024 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 2024.

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
Thomas Geiger

6.2. Bilanz zum 31.12.2024
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Aktiva

	Euro	Euro
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		3.773.550,26
B. Umlaufvermögen		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		11.259.564,71
2. Sonstige Vermögensgegenstände		0,00
III. Flüssige Mittel		
1. Guthaben bei Kreditinstituten		6.301,85
Bilanzsumme		**15.039.416,82**

6.2. Bilanz zum 31.12.2024
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Passiva

		Euro	Euro
A.	**Eigenkapital**		
I.	Gezeichnetes Kapital	540.000,00	
II.	Kapitalrücklage	5.040.000,00	
III.	Gewinnrücklagen		
1.	Andere Gewinnrücklagen	6.358.311,65	
IV.	Bilanzgewinn	2.909.713,12	14.848.024,77
B.	**Rückstellungen**		
1.	Steuerrückstellungen	27.925,85	
2.	Sonstige Rückstellungen	13.071,00	40.996,85
C.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	395,20	
2.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	
3.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	150.000,00	
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	150.395,20
	Bilanzsumme		**15.039.416,82**

6.3. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

		Euro
1.	Sonstige betriebliche Erträge	96,37
2.	sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.582,33
3.	Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags	0,00
4.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-17,00
5.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	-27.925,85
6.	**Ergebnis nach Steuern**	-45.428,81
7.	Erträge aus Verlustübernahme	2.968.093,18
8.	Aufwendungen aus Gewinnabführung	-2.922.664,37
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
13.	**Bilanzgewinn**	**2.909.713,12**

6.4 Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

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

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

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

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

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

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 % während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindexes. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden steigen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen

Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

Geschäftsverlauf, Vermögen-, Finanz- und Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 wurden bei der Tochtergesellschaft SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH keine neuen Wohneinheiten erworben. Es konnten 28 Kaufverträge (im Vorjahr 19) wirksam verbucht werden. Außerdem wurden 7 Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2025 erfolgen wird.

Im Geschäftsjahr sind **Aufwendungen aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages** mit der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen, in Höhe von EUR 2.772.664,37 (im Vorjahr EUR 0,00) entstanden.

Im Geschäftsjahr sind Erträge aus Verlustübernahme mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH, Bietigheim-Bissingen, in Höhe von EUR 2.968.093,18 (im Vorjahr EUR 3.518.061,96) entstanden.

Im Geschäftsjahr sind Aufwendungen aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages mit der Kreissparkasse Ludwigsburg in Höhe von EUR 150.000,00 (im Vorjahr EUR 150.000,00) entstanden.

Die Eigenkapitalquote beträgt 98,73 % (im Vorjahr 98,75 %).

Die Geschäftsführung ist aufgrund des aktuellen Marktumfeldes (Zins- und Immobilienmarkt) mit dem Jahresergebnis nicht zufrieden. Der Geschäftsverlauf wird in Anbetracht des schwierigen Marktumfeldes als zufriedenstellend betrachtet.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Sollte die Entwicklung des Zinsniveaus (langfristige Zinsfestschreibung) weiterhin leicht rückläufig oder stagnierend sein, so können sich die Chancen für den Verkauf der Bestandsobjekte erhöhen.

Mietsteigerungspotenziale sind derzeit weitestgehend, mit einigen Ausnahmen, ausgeschöpft.

Ausblick

Die Entwicklung der Gesellschaft ist von der Entwicklung bei den Beteiligungsunternehmen bestimmt. Es wird von negativen Ergebnisbeträgen aus der Bewirtschaftungstätigkeit beim Beteiligungsunternehmen SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH ausgegangen. Es wird mit einem weiterhin deutlich niedrigeren Verkaufsvolumen als in den früheren Jahren gerechnet.

Für das Geschäftsjahr 2025 rechnet die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 1.611, der aufgrund des Gewinnabführungsvertrages von der Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH ausgeglichen 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
Thomas Geiger

7.2. Bilanz zum 31.12.2024
SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Aktiva

		Euro	Euro
A.	**Anlagevermögen**		
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		
1.	Entgeltlich gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	28.119,32	
2.	Anzahlungen immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	28.119,32
II.	**Sachanlagen**		
1.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.620,58	
2.	Anzahlungen Sachanlagen	0,00	10.620,58
III.	**Finanzanlagen**		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	683.679,03	
2.	Beteiligungen	75.000,00	758.679,03
B.	**Umlaufvermögen**		
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**		
1.	Bauvorbereitungskosten	0,00	
2.	Grundstücke und grunstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	111.370.431,91	
3.	Unfertige Leistungen	2.013.244,16	
4.	Geleistete Anzahlungen	0,00	113.383.676,07
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**		
1.	Forderungen aus Vermietung	734.525,34	
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	495.101,56	
3.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.364,27	
4.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.166,38	
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	7.605.620,67	8.845.778,22
III.	**Flüssige Mittel**		808.283,07
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		74.490,90
	Bilanzsumme		**123.909.647,19**

7.2. Bilanz zum 31.12.2024
SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Passiva

		Euro	Euro
A.	**Eigenkapital**		
I.	Gezeichnetes Kapital	520.000,00	
II.	Kapitalrücklage	3.253.550,26	
III.	Gewinnrücklagen		
	Andere Gewinnrücklagen	3.966,60	
IV.	Bilanzgewinn	1.059.078,96	4.836.595,82
C.	**Rückstellungen**		
	Sonstige Rückstellungen		261.463,19
D.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.521.353,17	
2.	Erhaltene Anzahlungen	1.902.279,96	
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	595.535,28	
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	222.574,65	
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.640.673,59	
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	8.291.471,53	
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	637.700,00	118.811.588,18
	Bilanzsumme		**123.909.647,19**

7.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024
SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

		Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse		
a)	aus der Hausbewirtschaftung	5.778.358,08	
b)	aus dem Verkauf von Grundstücken	6.523.000,00	
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.862,50	12.308.220,58
2.	Erhöhungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		
a)	Bestandsveränderungen bei Verkaufsbauten	5.711.161,68	
b)	Bestandsminderungen aus Zuschreibungen	847.198,40	
c)	Bestandsveränderungen aus Veräußerungen	-5.438.045,99	
d)	Bestandsminderungen aus Wertminderungen	-120.498,53	
e)	Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	2.031.009,84	
f)	Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	-1.961.451,42	1.069.373,98
3.	Sonstige betriebliche Erträge		67.693,20
4.	Aufwendugen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-2.952.711,95	
b)	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6.440.309,26	-9.393.021,21
5.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	-591.405,06	
b)	Soziale Abgaben	-125.228,88	-716.633,94
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-11.989,84
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-834.825,56
8.	Erträge aus Beteiligungen		0,00
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.134,53
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-5.116.670,92
11.	**Ergebnis nach Steuern**		-2.623.719,18
12.	Sonstige Steuern		-148.945,19
13.	Erträge aus Verlustübernahme		2.772.664,37
14.	Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag		0,00
15.	**Jahresüberschuss**		**0,00**
16.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.059.078,96
17.	**Bilanzgewinn**		**1.059.078,96**

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, Hessen und Thüringen.

Gegenstand des Unternehmens ist im Rahmen seiner kommunalen Aufgabenstellung der Erwerb von Immobilien, auch Wohnungsimmobilien, 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, Bönnigheim, Eislingen, Erfurt, Heidelberg, Heusenstamm, Leimen, Ludwigsburg und Weinstadt-Endersbach.

Die SüdWERT ist alleiniger Gesellschafter der MainWERT GmbH.

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

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 % während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindexes. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden steigen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine neuen Wohneinheiten erworben. Es konnten 36 Kaufverträge (im Vorjahr 19) wirksam verbucht werden. Außerdem wurden 7 Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2025 erfolgen wird.

Der Jahresfehlbetrag vor Verlustübernahme beträgt EUR 2.772.664,37 (Vorjahr Jahresüberschuss EUR 7.736.173,94).

Die Geschäftsführung ist aufgrund des aktuellen Marktumfeldes (Zins- und Immobilienmarkt) mit dem Jahresergebnis nicht zufrieden. Der Geschäftsverlauf wird in Anbetracht des schwierigen Marktumfeldes als zufriedenstellend betrachtet und die leichte Umkehr des Trends der Verkaufszahlen wird positiv wahrgenommen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Verringerung der Bilanzsumme um TEUR 744 resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 4.357, der Verringerung der Rückstellungen aus ausstehenden Rechnungen in Höhe von TEUR 1.016, der Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 3.983, der Verringerung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.361, sowie der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 55.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über flüssige Mittel in Höhe von TEUR 808 und einen nicht in Anspruch genommenen Kreditrahmen von TEUR 567.

In den Rückstellungen sind Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 146 enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben von TEUR 4.357 auf TEUR 99.521 zugenommen. Die Erhöhung resultiert aus den Vorfinanzierungen von Zuschüssen betreffend das Projekt in Heidelberg.

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. Dis ist auf die Neuaufnahme von Bankverbindlichkeiten für Vorfinanzierungen von KfW Zuschüssen zurückzuführen. Es ist festzustellen, dass die erwirtschafteten Deckungsbeiträge aus der Hausbewirtschaftung den Zinsaufwand teilweise übersteigen. Bei entsprechender Unterdeckung wurden langfristige Zinsabsicherungen vorgenommen.

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

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis um TEUR 10.508 auf einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 2.772 reduziert. Bedingt durch einen Sondereffekt (Forderungsverzicht (TEUR 11.052) der Muttergesellschaft) wurde im Vorjahr der entsprechend hohe Jahresüberschuss erzielt.

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen mit TEUR 6.523 (Vorjahr TEUR 4.410) aus dem Verkauf von Grundstücken und mit TEUR 5.778 (Vorjahr TEUR 5.294) aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens grundsätzlich positiv.

Personal

Die Gesellschaft beschäftigt 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.

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 Zinsobergrenzungsvereinbarungen bei variablen Finanzierungen.

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

Durch die weiterhin 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 wiederrum 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 Inflationszahlen und der konjunkturellen Lage aktuell noch zu keinen wesentlichen gestiegenen Mietausfällen. Daher wird davon ausgegangen, dass sich auch im Geschäftsjahr 2025 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.

Die vor allem zum Jahresende 2024 gesunkene Zinsbelastung durch die derzeit bestehenden Darlehensverträge führt dazu, dass sich die Zinskosten wieder den Mieterlösen der jeweiligen Objekte annähern. Das führt zu einer Verbesserung der negativen Ergebnisbeiträgen aus der Hausbewirtschaftung.

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 dem Objekt in Bönnigheim das Zinsänderungsrisiko abzusichern, wurde im Jahr 2022 ein Zinscap abgeschlossen. Im Jahr 2023 wurden für das Objekt in Heidelberg als weitere Zinsabsicherungsmaßnahmen eine langfristige Zinsvereinbarung getroffen. Im Jahr 2024 wurde für das Objekt in Amberg eine Umfinanzierung mit vergünstigen Zinssatz abgeschlossen.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2025 plant die Gesellschaft mit einem Umsatz in Höhe von TEUR 10.907 und einem Jahresfehlbetrag vor Verlustübernahme von TEUR 1.611.

Aufgrund des fehlenden Wohnraums und der Zinsbelastung zeigen sich erste Tendenzen, dass es zu einer deutlichen Nachfragezunahme auf dem Mietwohnungsmarkt kommt. Diese Entwicklung führt zu steigenden Mieten, was wiederum bei gleichbleibenden Kaufpreisen zu steigenden Renditen führt.

Die hohen Kaufpreise bei Neubauobjekten und die deutlich nachlassende Neubautätigkeit werden auch als Chance für Verkäufer von Bestandsimmobilien und damit der Gesellschaft gesehen.

Sonstige Angaben

- Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich neun Angestellte beschäftigt, wovon ein Arbeitnehmer auf Teilzeitbasis arbeitet.
- Im Berichtsjahr erhielten die Aufsichtsratsmitglieder Sitzungsgelder in Höhe von EUR 900,00 sowie Vergütungen in Höhe von EUR 5.400,00
- 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*

Silke Geiger

8.2. Bilanz zum 31.12.2024
Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Aktiva

	Euro	Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
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
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	485.684,00	
2. Technische Anlagen und Maschinen	18.968,00	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.522.810,00	
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	4.027.462,00
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.413,00	
2. Genossenschaftsanteile	250,00	2.663,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-,Hilfs- und Betriebsstoffe	160.590,12	
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0,00	160.590,12
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	517.533,70	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	706.276,22	
3. Forderungen gegen Gesellschafter	8.863,55	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	326.130,75	1.558.804,22
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		581.352,82
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.916,65
Bilanzsumme		**6.383.464,48**

8.2. Bilanz zum 31.12.2024
Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Passiva

		Euro	Euro
A.	**Eigenkapital**		
I.	Gezeichnetes Kapital	500.000,00	
II.	Kapitalrücklage	1.075.626,79	
III.	Gewinnrücklagen		
	1. Satzungsmäßige Rücklagen	93.413,03	
IV.	Gewinnvortrag	46.390,17	
V.	Jahresüberschuss	0,00	
			1.715.429,99
B.	**Rückstellungen**		
	I. Sonstige Rückstellungen		376.312,81
C.	**Verbindlichkeiten**		
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.259.973,39	
	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellung	1.244,88	
	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	290.770,12	
	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.714,49	
	5. Sonstige Verbindlichkeiten	374.904,26	
			3.935.607,14
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		356.114,54
Bilanzsumme			**6.383.464,48**

8.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024
Omnibusverkehr Spillmann GmbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		8.996.293,18
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		0,00
3. sonstige betriebliche Erträge		766.552,18
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-1.158.306,34	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-56.482,25	-1.214.788,59
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.729.990,03	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-959.072,97	-5.689.063,00
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.794.372,70
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.673.242,01
8. Erträge aus Beteiligungen		10,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.577,87
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-54.144,95
11. Ergebnis nach Steuern		-657.178,02
12. Sonstige Steuern		-7.243,46
13. Erträge aus Verlustübernahme		664.421,48
14. Jahresüberschuss		**0,00**

8.4 Lagebericht

Wirtschaftlicher Verlauf und Ausblick

Zum 1. Januar 2020 trat der neue Verkehrsvertrag in Kraft mit einer neuen Finanzierungs- und Zahlungsflussstruktur, welche nach der Corona Pandemie erstmals im Geschäftsjahr 2024 regulär ausgerollt werden konnte und zu den nunmehr gewünschten stetigen Zahlungsflüssen führte. Die um ein Jahr zeitversetzten Ausgleichleistungen durch die Auf gabenträger bleiben allerdings weiterhin bestehen und belasten das Ergebnis bei unterjährigen überdurchschnittlichen Kostensteigerungen wie etwa die Lohntariferhöhungen. Die Nachzahlungszyklen seitens der Aufgabenträger sind erfreulicherweise von einem Zeitversatz von 3 Jahren mittlerweile auf ein Jahr zurückgegangen, was die Planbarkeit wieder auf das erforderliche Normalmaß erhöht. Die im Vorjahr erkennbare Erholungsphase nach der Corona Pandemie setzte sich im Jahr 2024 weiter fort.

Das eingeführte Deutschland Ticket hat wie erwartet zur Reduzierung der Fahrgeldeinnahmen geführt. Es ist vorgesehen, dass die fehlende Liquidität über sogenannte Notverträge von den Aufgabenträgern ausgeglichen werden sollen. Die Endabrechnung der Aufgabenträger für das Jahr 2024 wurde nachrichtlich in das Jahr 2025 verschoben.

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 gesundgeschrumpft und hat sich im Jahr 2023 wirtschaftlich wieder erholt. Für 2024 konnte ein positives Ergebnis erzielt und konnte dazu beitragen das naturgemäße Delta im ÖPNV etwas abzuschmelzen. Wirtschaftlicher Verlauf und Ausblick Wir rechnen im Jahr 2025 mit einem leichten Rückgang des Abschreibungsniveaus im Vergleich zum Vorjahr. Bei den Lohnkosten gehen wir mit einer starken Erhöhung von rund 6 % aus. Das zu erwartende Ergebnis für das Jahr 2025 wird davon abhängen, ob die Nachzahlungen 2024, Anpassung 2025 und der Ausgleich für das Deutschland Ticket wie von den Aufgabenträger zugesagt bis zum Jahresende fließen werden.

Mit Blick auf die Antriebstransformation wird der ÖPNV noch kostenintensiver werden. Investitionen in klimaneutrale Fahrzeugflotten wie auch in die dafür benötigte Ladeinfrastruktur setzen die Unternehmen weiter unter Druck.

Die Antriebswende ist in der CVD (Clean Vehicles Directive) und dem Bundesgesetz (SaubFahrzeugBeschG) normiert, findet jedoch bisher nur in Ansätzen statt. Der Bund hat sich als Ziel gesetzt, dass bis Ende 2030 jeder zweite Stadtbus elektrisch fährt. Dieses Ziel ist angesichts der Tatsache, dass die Bundesförderung für E-Busse nun mangels finanzieller Mittel eingestellt wurde, unrealistisch.

Aus der verkehrlichen Leistung heraus können die Trans formationsmehrkosten alleine nicht erwirtschaftet werden.

Chancen und Risiken

Der Fahrpersonalmangel gefährdet die Mobilitätswende. Altersbedingt wird die Mehrheit des Fahrpersonals nach 2030 aus dem Erwerbsleben ausscheiden. Falls niemand nachrückt, bestünde ebenso ein nicht zu unterschätzendes volkswirtschaftliches Problem.

Baden-Württemberg strebt die Verdopplung der Nachfrage im öffentlichen Nahverkehr bis zum Jahr 2030 (Bezugsjahr 2010) und den Ausbau des ÖPNV mit Erreichbarkeiten von 5 bis 24 Uhr an. Autonomes Fahren kann nur ein Baustein sein. Eine Busführerscheinreform ist unerlässlich, um dem Fahrermangel im ÖPNV und in der Bustouristik entgegenzuwirken. Der Berufszugang ist die größte Hürde, die auf Bundesebene gelöst werden muss. Primär muss die Erleichterung des Führerscheinerwerbs erfolgen. Es ist die Reduktion der Führerscheinpflichtstunden geboten. Sprachbarrieren gehören abgebaut, ausländische Führerscheine anerkannt und das Mindestalter sollte gesenkt werden. Der Führerschein kostet durchschnittlich 12.000 Euro im Vergleich zum Nachbarland Österreich, wo er für 2.500 bis 3.300 Euro zu erwerben ist.

Laut des Bundesverbandes bdo ist mit 87.000 fehlenden Busfahrerinnen und -fahrern bis 2030 zu rechnen.

Der Beruf des Busfahrers gilt seit Juni 2023 als Mangelberuf. Das Fahrpersonal muss – insbesondere seit Corona – mehr arbeiten als 100 Prozent der monatlichen Arbeitszeit, damit die Fahrpläne gehalten werden können und möglichst keine Fahrten im ÖV ausfallen. Eine große Belastung für das Bestandspersonal. Eine Lösung könnte hier sein die Mehrarbeit künftig lediglich mit Sozialabgaben zu belasten, insbesondere im Bereich der Daseinsvorsorge, sollte weniger Steuern zahlen. Dadurch wird ein Anreiz für alle jene geschaffen, die bereit sind, mehr als ihre monatlich festgeschriebene Arbeitszeit zu arbeiten und den Beruf für Neueinsteiger attraktiv zu machen.

Das zum 1.Mai 2023 eingeführte Deutschlandticket sorgt für mehr Fahrgäste. Im vergangenen Jahr wuchs das Fahrgastaufkommen im Jahr 2024 um fünf Prozent. In den Koalitionsverhandlungen haben sich CDU/CSU und SPD am Ende auf eine Fortsetzung des Deutschlandtickets geeinigt. Das Ticket soll bleiben und ab 2028 teurer werden. Derzeit kostet das Ticket 58 Euro im Monat. Ab 2029 soll der Anteil der Nutzerfinanzierung allerdings schrittweise und sozialverträglich erhöht werden.

Die Einführung des Deutschland Tickets hat dazu beigetragen, den Zugang zum System ÖPNV deutlich zu vereinfachen und mehr Fahrgäste zu gewinnen. Wir gehen daher von einem weiteren Zuwachs der Fahrgäste im Jahr 2025 aus. Die aktuell zu beobachtende Tendenz einer ÖPNV-Finanzierung nach Kassenlage wäre in diesem Umfeld der positiven Entwicklung aus unserer Sicht kontraproduktiv.

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 45a Mittel fließen diese seit 2020 an die Stadt Bietigheim-Bissingen. Es entsteht bei der Omnibusverkehr Spillmann GmbH ein zusätzliches Delta in Höhe von rund 700 Tsd. Euro. In Summe beträgt das Grunddelta zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres jährlich rund 1,1 Mio Euro. Die Dieselkosten sind im Jahr 2024 um rund 4 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Der Personalstand blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die Personalkosten einschließlich sozialer Abgaben sind im Vergleich zum Vorjahr um 14,2 % (i,Vj. 5,3%) gestiegen.

Der Lohntarifabschluss vom 30. Mai 2023 führte zu einer Erhöhung von 7,0 % ab 1. Juni 2023. Eine weitere Erhöhung von 7,0% ab 1. Februar 2024. Die Laufzeit endete am 31. Dezember 2024.

Die Abschreibungshöhe hat sich leicht um 2,6 % erhöht. Das Durchschnittsalter der größtenteils geförderten Busflotte mit Hybridantrieb beträgt 6 Jahre.

Die ÖPNV Fahrgeldeinnahmen sind im Jahr 2024 leicht um rund 1,6 % Prozent gesunken. Der leichte Rückgang resultiert aus den zeitversetzten hohen Nachzahlungen des Aufgabenträgers im Vorjahr für die Jahre 2020 bis 2022 in Höhe von insgesamt rund 1,4 Mio Euro. Der Bustouristikumsatz ist um insgesamt 17,4 % gestiegen. Insgesamt verlief der operative Geschäftsverlauf 2024 im ÖPNV und in der Bustouristik nach den schwierigen Krisenjahren Corona und Ukraine Krieg wieder unter planbaren Rahmenbedingungen und der Erholungskurs seit dem Vorjahr setzte sich im Jahr 2024 fort. Die Geschäftsleitung hat den Beirat im Juni 2024 über das zu erwartendes Ergebnis für das laufende Geschäftsjahr vorsorglich informiert. In der Liquiditätsplanung gab es im Jahr 2024 keine Abweichungen. Die Tilgungen der Verbindlichkeiten verliefen ganzjährig planmäßig.

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte ein Verlust von 664.421,48 €. Der Umsatz verringerte sich um 1,3 %. Die Rohertragsquote ist nahezu auf Vorjahresniveau. Ein negatives Betriebsergebnis wurde erzielt. Der mittelbare Ausgleich des Defizits erfolgt auf gesellschaftsrechtlicher Ebene. Das Vorjahresergebnis lag bei einem Negativergebnis von 439.142,27 €.

Die extrem wechselnden Marktbedingungen der vergangenen Jahre konnten mit schnellen Gegenmaßnahmen ganzheitlich angepasst werden, um höhere Verluste auszuschließen. Die tiefgreifenden Anpassungen aus den Vorjahren konnten im Jahr 2024 weiterhin ausgerollt werden. Das gesamte Spillmann Personal hat mit Ihrem Einsatz einen großen Anteil dazu beigetragen.

Jahresübersicht

ÖPNV

Zum 01. März 2024 wurde das Fahrplanangebot der Linie 544 zwischen Bietigheim und dem Gewerbepark Eichwald erweitert. Seitdem ist der neue Bauabschnitt südlich der Umgehungsstraße mit der Haltestelle Breuninger direkt an den ÖPNV angebunden. Der Fahrplan ist auf die Arbeitszeiten des Breuninger Logistikzentrums, dem größten Arbeitgeber im Gewerbepark, angepasst. Die Mehrkosten der Fahrplanänderung teilen sich der Zweckverband Eichwald und die Fa. Breuninger. Die Beschäftigten nehmen das neue Verkehrsangebot sehr gut an. Im Frühjahr wurden im gemeinsam mit dem Verein „Barrierefreie Stadt Bietigheim-Bissingen“ Fahrerschulungen durchgeführt, um das Fahrpersonal für die Belange mobilitätseingeschränkter Fahrgäste zu sensibilisieren.

Nach einem theoretischen Teil konnte gleich die praktische Umsetzung geübt werden. Im Rahmen der von der Stadt Bietigheim-Bissingen ausgerufenen „Aktionswoche ÖPNV“ veranstaltete Spillmann im Juni einen gut besuchten Familiennachmittag auf dem Bahnhofsplatz, bei dem neben Informationen rund um den ÖPNV dank Hüpfburg und Busbemalen auch der Spaß nicht zu kurz kam. Ebenfalls Teil der Aktionswoche war ein „Freifahrt-Samstag“, an dem alle Buslinien im Stadtgebiet kostenlos genutzt werden konnten. Im Sommer und Herbst wurden umfangreiche Bauarbeiten entlang der B27 auf Höhe des Gewerbegebiets Laiern bzw. des Wohngebiets Buch durchgeführt, sodass sich vor allem die Fahrgäste der Linien 551 und 558 auf geänderte Linienwege und längere Fahrtzeiten einstellen mussten.

Neu eingeführt wurde im Berichtsjahr das ElternKindTicket, mit den Schülerinnen und Schüler der fünften Klassen die Möglichkeit haben, vor Schuljahresbeginn ihren Schulweg zur weiterführenden Schule kostenlos gemeinsam mit ihren Eltern zu üben.

Ausblick

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist ein vielschichtiges System, das durch eine Vielzahl an Akteuren gestaltet wird und verschiedensten Interessen unterliegt. Bund, Länder, Aufgabenträger, Verkehrsverbünde, Verkehrsunternehmen und Fahrgäste stellen teils sehr unterschiedliche mitunter auch widersprüchliche Anforderungen an den ÖPNV. Ihr gemeinsames Ziel bleibt jedoch gleich: Ein leistungsfähiger und attraktiver öffentlicher Nahverkehr.

In Baden-Württemberg nimmt der Bus mit über 50 Prozent Fahrgastanteil eine zentrale Rolle im ÖPNV ein. Kein anderes Bundesland verfügt über ein dichteres Busnetz. Um das Angebot weiter auszubauen und die Qualität des Verkehrs zu steigern, ist ein deutlicher Ausbau an Fahrpersonal notwendig. Eine Reform des Führerscheinrechts ist daher unerlässlich, um den Berufseinstieg zu erleichtern und die Kosten für den Busführerschein zu senken. Die Reduzierung der Pflichtstunden und eine Überarbeitung der Berufskraftfahrerqualifikation könnten zentrale Hürden beseitigen. Gleichzeitig muss kontinuierlich daran gearbeitet werden, den Beruf des Busfahrers attraktiver zu gestalten durch verbesserte Rahmenbedingungen, mehr Wertschätzung und gesellschaftliche Anerkennung.

In der Debatte um den Fahrermangel rückt auch die Idee einer zeitlichen Staffelung von Schulbeginn und Schulschluss wieder stärker in den Fokus, ein Thema, das bereits während der Pandemie diskutiert wurde. Nie war eine Entzerrung der Verkehrsspitzen so dringend wie jetzt, um Fahrpersonal und Fahrzeugressourcen effizienter einzusetzen gerade auch angesichts der aktuell knappen öffentlichen Haushaltslagen.

Immer mehr kommunale Lärmaktionsplanungen sehen die Ausweitung von Tempo 30-Zonen in Ortsdurchfahrten vor, ohne das für den ÖPNV begleitende Maßnahmen zur Beschleunigung zum Beispiel durch Busspuren oder den Rückbau von Busbuchten vorgesehen werden. Diese Entwicklung ist für den ÖPNV nachteilig. Insbesondere durch zum Teil deutliche Fahrzeitverlängerungen können Anschlüsse an den Bahnverkehr nicht mehr gewährleistet werden, was zur Verärgerung der Fahrgäste und zum permanenten Zeitdruck beim Fahrpersonal führt. Darunter leidet die Attraktivität des ÖPNV insgesamt und das Berufsbild des Busfahrers/der Busfahrerin. Die Maßnahmen zur Temporeduzierung sollten mit Maßnahmen zur Bevorrechtigung des ÖPNV einhergehen. Die Busbeschleunigung zu fördern wäre dabei eine Möglichkeit, allerdings aus baulichen und finanziellen Gründen nicht immer in der jeder Kommune umsetzbar.

Trotz der Antriebswende dominieren nach wie vor Dieselbusse den Fuhrpark. Der Anteil an Elektrobussen liegt bei rund 10 Prozent, allerdings ausschließlich im Stadtlinienverkehr. Reisebusse mit emissionsfreiem Antrieb existieren bisher nicht, was mit Blick auf die verschärften CO2- Grenzwerte der EU problematisch ist. Zwar ist die Antriebswende in der Clean Vehicles Directive (CVD) und im Saubere-Fahrzeuge-Beschaffungsgesetz (SaubFahrzeugBeschG) verankert, bislang bleibt ihre Umsetzung jedoch schleppend. Das Ziel des Bundes, bis 2030 jeden zweiten Stadtbus elektrisch fahren zu lassen, erscheint angesichts der eingestellten Förderprogramme für E-Busse zunehmend unrealistisch. Busunternehmen sehen sich im Zuge dieser Entwicklung mit zahlreichen technischen und wirtschaftlichen Herausforderungen konfrontiert. Die rasche Weiterentwicklung der Fahrzeugtechnologie, die zunehmende Digitalisierung sowie neue Antriebsformen mit entsprechender Lade- und Tankinfrastruktur sei es elektrisch, mit Wasserstoff oder Biokraftstoffen erfordern langfristige Investitionen und zukunftsweisende Entscheidungen.

Ein richtungsweisender Schritt erfolgte mit der Gesetzesänderung des SaubFahrzeugBeschG am 20. Mai 2024 im Bundestag. Mit der Änderung wurde die Nutzung paraffinischer

Dieselkraftstoffe, wie HVO100 ermöglicht. Dieser Kraftstoff gilt nun offiziell als „sauber“. Erste Erfahrungen mit HVO100 zeigen durchweg positive Ergebnisse. Ohne neue Fahrzeuge, Infrastruktur oder teure Umbauten lassen sich förmlich aus dem Stand die CO2- Emissionen von Busflotten so um bis zu 90 Prozent senken.

Ein weiteres strukturelles Problem liegt in der Praxis der ÖPNV-Vergaben durch die Landkreise: Die Ausschreibungen der letzten 15 Jahre wurden rein nach dem Kriterium des niedrigsten Preises bewertet teils mit negativen Folgen. Einige Verkehrsunternehmen konnten die damit verbundenen Risiken nicht überstehen und die Kosten für die Öffentliche Hand sind dadurch nicht unbedingt gesunken. Das EU-Vergaberecht, Nr. 1370/2007, sieht keine 100 %-Preisvergabe vor, lässt aber durchaus Spielraum für qualitative Kriterien. Um nachhaltige und tragfähige Lösungen zu entwickeln, braucht es ein Umdenken. Dazu müssen beteiligte Akteure enger zusammenarbeiten und Vergaben künftig verstärkt nach qualitativen Maßstäben gestalten. Nur in dieser Form lässt sich aus unserer Sicht ein nachhaltiger, leistungsfähiger und attraktiver öffentlicher Nahverkehr gestalten.

Kapitalzuführungen/Entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen

Die Stammkapitaleinlage der Stadt Bietigheim-Bissingen blieb im Jahr 2024 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 2024 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 31.12.2024 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 2024 geleistete, erfolgreiche Arbeit spricht der Beirat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Omnibusverkehr Spillmann GmbH Dank und Anerkennung aus.

9. RKH Regionale Kliniken Holding u. Services 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 Förderung des öffentlichen Gesundheitswesens und der öffentlichen Gesundheitspflege, des Wohlfahrtswesens und der freien Wohlfahrtspflege sowie mildtätiger Zwecke.

9.3 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Die Gesellschaft erfüllt ihre Aufgabe umfassend.

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

10.1 Beteiligungsverhältnisse

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

10.2 Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist laut § 2 des Gesellschaftsvertrages die Förderung des öffentlichen Gesundheitswesens und der öffentlichen Gesundheitspflege, des Wohlfahrtswesens und der freien Wohlfahrtspflege sowie mildtätiger Zwecke.

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 31.12.2024 sind an der Genossenschaft 906 Mitglieder beteiligt. Die Zahl der städtischen Geschäftsanteile beträgt 3 Stück. Der Wert der städtischen Geschäftsanteile liegt bei insgesamt 480 €.

11.2 Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer 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 674 Wohnungen, 10 vermietete Reihenhäuser und eine Büroeinheit. Davon sind 40 Wohnungen 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 31.12.2024 sind an der Genossenschaft 1.320 Mitglieder beteiligt. Derzeit besitzt die Stadt einen Geschäftsanteil mit einem Wert von 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 31.12.2024 sind an der Genossenschaft 126.904 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**	**Genehmi-gungdatum**	**Ursprüngliche Höhe**	**Haftungssumme zum 31.12.2024**
			Euro	**Euro**
Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH	Südwestdeutsche Landesbank	08.01.1996	2.556.459	757.674
	Kreissparkasse Ludwigsburg	18.03.2013	8.000.000	2.228.600
			10.556.459	**2.986.274**
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	VR-Bank Neckar-Enz eG	25.04.2017	4.000.000	2.450.000
	Kreissparkasse Ludwigsburg	25.03.2020	6.000.000	4.500.000
	Kreissparkasse Ludwigsburg	02.11.2020	4.000.000	3.199.360
	Kreissparkasse Ludwigsburg	26.08.2021	4.000.000	3.164.800
	Postbank	26.08.2021	2.400.000	1.671.429
	VR-Bank Neckar-Enz eG	16.08.2022	4.000.000	3.519.940
	Kreissparkasse Ludwigsburg	13.09.2022	8.000.000	8.000.000
	Kreissparkasse Ludwigsburg	13.09.2022	5.600.000	4.818.560
	Kreissparkasse Ludwigsburg	07.09.2023	7.200.000	7.054.960
	VR-Bank Ludwigsburg	07.09.2023	4.800.000	4.553.112
	VR-Bank Ludwigsburg	06.05.2024	4.800.000	4.772.952
	Deutsche Kreditbank	01.10.2024	4.800.000	4.800.000
			59.600.000	**52.505.113**
Wohnungsbaudarlehen Private (Lakra)	Landeskreditbank Baden-Württemberg	lfd. - gesetzlich	**5.800.312**	**1.933.437**
Gesamtsumme städtische Bürgschaften			**75.956.772**	**57.424.824**

Gewährträgerschaften zu Gunsten des Kommunalen Versorgungsverbands Baden-Württemberg (KVBW)				
Mitglied	**Absicherung**	**Übernahme-datum**	**Höhe gesamte Gewährträger-schaft 31.12.2024**	**Haftungssumme Stadt zum 31.12.2024**
			Euro	**Euro**
Stiftung zur Förderung von Sozialeinrichtungen	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	05.09.1973	1.500.000	1.500.000
Bietigheimer Wohnbau GmbH	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	28.07.1971	16.500.000	16.500.000
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	12.07.1978	22.800.000	22.800.000
Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	25.01.1994	500.700.000	125.175.000
RKH Gesundheit - Regionale Kliniken Holding und Services GmbH	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	13.07.2006	29.600.000	5.542.600
Gesamtsumme Gewährträgerschaften KVBW				**171.517.600**

Gewährträgerschaften zu Gunsten der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank)				
Begünstiges Unternehmen	**Absicherung**	**Übernahme-datum**	**Höhe gesamte Gewährträger-schaft 31.12.2024**	**Haftungssumme Stadt zum 31.12.2024**
Bürgerstiftung Bietigheim-Bissingen	Rückzahlungsanspruch Förderzuschuss Wohnbau	05.10.2017 / 01.08.2019	2.408.500	1.973.632
Bürgerstiftung Bietigheim-Bissingen	Rückzahlungsanspruch Förderzuschuss Wohnbau	08.06.2022 / 01.11.2024	579.200	575.982
Gesamtsumme Gewährträgerschaften L-Bank				**2.549.614**

Stand: 25.09.2025

Anlage 2

Mitgliedsbeiträge

Produkt-gruppe	Bezeichnung	Beitrag	Amt
1114-001	Deutsch-Französisches Institut	200 €	I-01
	Deutsch-Japanische Gesellschaft Baden-Württemberg e.V.	100 €	
	Deutsches Jugendherbergswerk - Hauptverband für Jugendwandern und Jugendherbergen e.V.	50 €	
	Europa-Union Deutschland e.V. - Kreisverband Ludwigsburg e.V.	100 €	
	Mayors for Peace	100 €	
	Schwäbischer Heimatbund e.V.	100 €	
1122	Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V. (Bundes- & Landesverband)	100 €	II-20
1123	Gesamtverband der versicherungsnehmenden Wirtschaft e.V.	500 €	I-23
1125-070	Verband kommunaler Unternehmen e.V.	1.200 €	III-70
1126-010	vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.	500 €	I-10
	Gemeindetag Baden-Württemberg e.V.	19.500 €	
	KAV Baden-Württemberg e. V.	5.000 €	
	Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) – Verband für kommunales Management	3.000 €	
	Städtetag Baden-Württemberg e.V.	32.000 €	
1220	Local Environmental Initiatives GmbH (ICLEI)	800 €	II-32
	Sicherer Landkreis Ludwigsburg e.V.	1.200 €	
1221	Kreisverkehrswacht Ludigsburg e.V.	300 €	II-32
	Landesverkehrswacht Baden-Württemberg e.V.	2.300 €	
1223	Fachverband der Standesbeamtinnen und Standesbeamte Baden-Württemberg e.V.	300 €	II-32
1260	Kreisfeuerwehrverband Ludwigsburg e.V.	3.000 €	II-32
2110	Deutsches Jugendherbergswerk - Hauptverband für Jugendwandern und Jugendherbergen e.V. - Hillerschule	36 €	II-40
	Deutsches Jugendherbergswerk - Hauptverband für Jugendwandern und Jugendherbergen e.V. - Schule im Sand	36 €	
	Deutsches Jugendherbergswerk - Hauptverband für Jugendwandern und Jugendherbergen e.V. - Realschule Bissingen	36 €	
	Debating Society Germany e.V. - Gymnasien	40 €	
	Geschichtsverein Bietigheim-Bissingen e.V. - Realschule Bissingen	15 €	
	Geschichtsverein Bietigheim-Bissingen e.V. - Realschule im Aurain	15 €	
2520	Arbeitskreis Kunst in Stuttgart und Umgebung	250 €	II-41
	Bundesverband Museumspädagogik e.V.	120 €	
	Deutscher Museumsbund e.V. (Hormoldhaus)	150 €	
	Deutscher Museumsbund e.V. (Galerie)	150 €	
	Gesellschaft zur Förderung des Landesmuseums Württemberg e.V.	80 €	
	Kunstverein Kreis Ludwigsburg e.V.	100 €	
	Museumsverband Baden-Württemberg e.V.	150 €	
2521	Historischer Verein für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.	30 €	II-41
	Verein für Familienkunde in Baden-Württemberg e.V.	50 €	
	Verein für württembergische Kirchengeschichte e.V.	40 €	
	wbg (Wissenschaftliche Buchgesellschaft) e.V.	30 €	
	Württembergischer Geschichts- und Altertumsverein e.V.	50 €	
2610	Interessensgemeinschaft der Städte mit Theatergastspiel e.V. (INTHEGA)	550 €	II-41
2630	Jugendphilharmonie - Orchester der Musikschulen im Landkreis Ludwigsburg e.V.	300 €	II-41
	VdM - Verband deutscher Musikschulen e.V.	5.900 €	
2720	Deutscher Bibliotheksverband e.V. (dbv)	600 €	II-41
3180	Alzheimer Gesellschaft Baden-Württemberg e.V.	200 €	II-32
	Arbeit und berufliche Bildung für benachteiligte Menschen Ludwigsburg (ABL) e.V.	150 €	
	Dachverband für Seniorenarbeit Bietigheim-Bissingen e.V.	50 €	
	KreisSeniorenRat Ludwigsburg e.V.	50 €	
365001	Evangelischer Landesverband - Tageseinrichtungen für Kinder in Württemberg e.V.	3.000 €	II-40
4210	Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sportämter - ADS	500 €	II-41
5110-061	Arbeitsgemeinschaft Fahrrad- und Fußgängerfreundlicher Kommunen in Baden-Württemberg e. V. (AGFK-BW)	2.000 €	III-61
5510-070	Gartenakademie Baden-Württemberg e.V	300 €	III-70
5530-020	Verband der Friedhofsverwalter Deutschlands e.V.	300 €	II-20
5540	Landschaftserhaltungsverband Landkreis Ludwigsburg e.V.	800 €	III-70
5550	Forstkammer Baden-Württemberg Waldbesitzerverband e.V.	350 €	I-23
5610-061	Ludwigsburger Energieagentur (LEA) - Energieagentur im Landkreis Ludwigsburg e.V.	17.000 €	III-61
5750	Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V.	1.000 €	I-01
	Deutsche Fachwerkstraße in der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V.	3.500 €	
	Kraichgau-Stromberg Tourismus e.V.	41.000 €	
	Landesverband Bayerischer Omnibusunternehmen e.V.	500 €	
	Regio Stuttgart Marketing- und Tourismus e.V.	36.000 €	
Summe		**185.578 €**	