STADT BIETIGHEIM-BISSINGEN

BETEILIGUNGSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025



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

	Seite
Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2025	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	16
2. Westside City Immobilien KdöR & Co. eGbR	34
3. Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH	37
4. Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	42
5. Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH	57
6. Bietigheimer Wohnbau GmbH	66
7. Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH	79
8. SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH	86
9. Omnibusverkehr Spillmann GmbH	95
10. RKH Regionale Kliniken Holding u. Services GmbH	104
11. RKH Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH	105
12. Kreisbau Enz-Neckar eG	106
13. Felsengartenkellerei Besigheim eG	107
14. VR-Bank Ludwigsburg eG	108
Anlage 1 - Übersicht Bürgschaften und Gewährträgerschaften	109
Anlage 2 - Mitgliedsbeiträge	110

Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2025

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 2025.

Die Kommunen sind nach § 95a der Gemeindeordnung dazu verpflichtet, ab erstmals zum Jahresabschluss 2025 einen Erweiterten Beteiligungsbericht zu erstellen. Die Stadt Bietigheim-Bissingen hat am 8. Mai 2026 einen Antrag auf Befreiung nach dem Kommunalen Regelungsbefreiungsgesetz gestellt. Das Ministerium des Innern, für Digitalisierung und Europa hat der Stadt Bietigheim-Bissingen am 09. Juni 2026 genehmigt, dass sie von der Erstellung des Erweiterten Beteiligungsberichts für die Jahre 2025 bis 2028 befreit wird. Im Gegenzug stellt die Stadt Bietigheim-Bissingen im Beteiligungsbericht zusätzlich eine Übersicht zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Kennzahl einer „Kreditquote“ dar.

Ein herzlicher Dank geht an die städtischen 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 August 2026

Hanus
Erster Bürgermeister

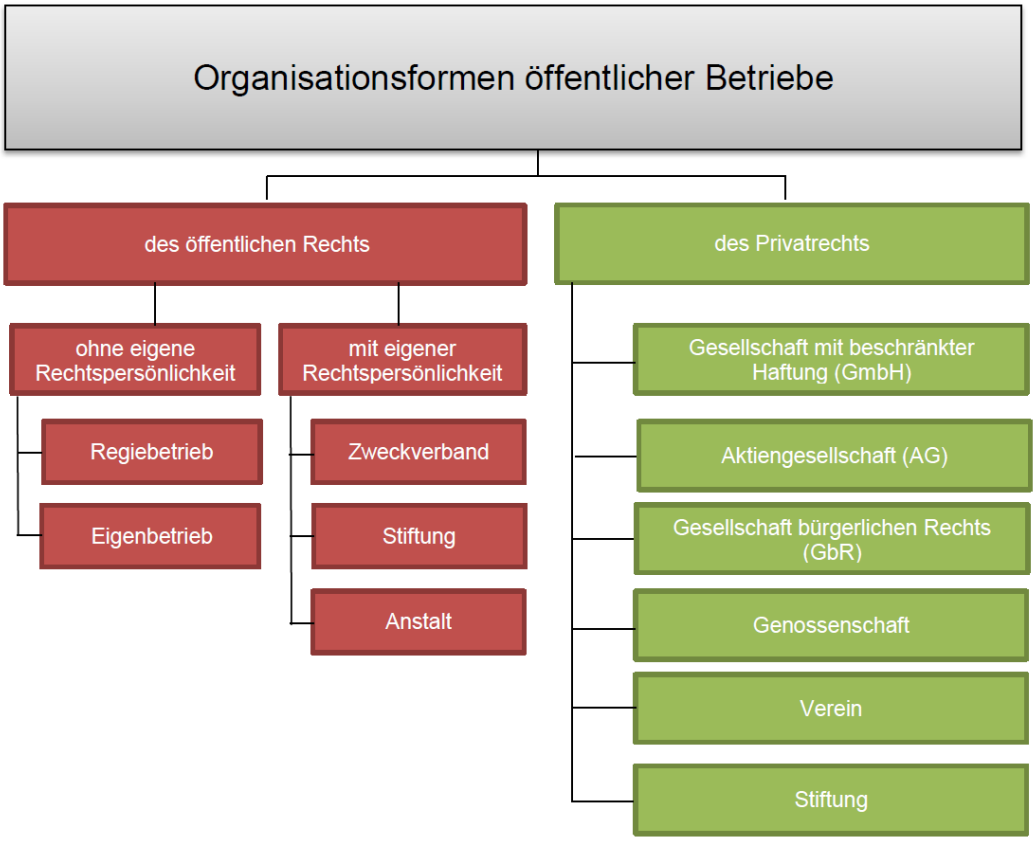
Beteiligungen der Stadt Bietigheim-Bissingen

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 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 VR-Bank Ludwigsburg eG sowie der Felsengartenkellerei Besigheim eG 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 % der 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 VES Ver- und Entsorgungsgesellschaft mbH Sersheim gegründet, an der die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH mit 49 % beteiligt ist. Darüber hinaus beträgt die Beteiligungsquote an der Schütt Verwaltungsgesellschaft mbH 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. Außerdem besteht eine Beteiligung der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH mit 24,9 % an der Biogasaufbereitung Oberriexingen GmbH.

Zusätzlich hält die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH einen Anteil von 16,7 % an der EnergiePartner GmbH, welche wiederum 100%ige Muttergesellschaft der KommunalPartner Beteiligungs- & Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.KG ist. 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 2024 haben sich folgende Änderungen im Beteiligungsportfolio der Stadt Bietigheim-Bissingen ergeben:

- V. Carrubba wird neuer Geschäftsführer der Stadtwerke Oberriexingen GmbH.
- M. Hanus ist nicht mehr Geschäftsführer der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH und der Städtischen Holding Bietigheim-Bissingen GmbH.
- J. Dörr wird neuer Geschäftsführer der Städtischen Holding Bietigheim-Bissingen GmbH.
- R. Mastenbroek ist nicht mehr Geschäftsführer der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH, der Pattonville Energie & Wasser GmbH, der Energie & Wasser Eichwald GmbH, der Stadtwerke Oberriexingen GmbH, der Biogasaufbereitung Oberriexingen GmbH und der Biogutvergärung Bietigheim GmbH.
- H. Marquard wird neuer Geschäftsführer der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH, der Pattonville Energie & Wasser GmbH sowie der Biogutvergärung Bietigheim GmbH.
- G. Ruf wird neuer Geschäftsführer der Energie & Wasser Eichwald GmbH, der Stadtwerke Oberriexingen GmbH und Biogasaufbereitung Oberriexingen GmbH.
- M. Herbst wird neuer Geschäftsführer der RKH Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH.
- R. Range wird neuer Geschäftsführer Service der RKH Regionalen Kliniken Holding und Service GmbH.
- R. Trettner wird neuer Geschäftsführer beim Neckar-Elektrizitäts-Verband. Sein Nachfolger als Verbandsvorsitzender wird OB M. Klopfer.

Beteiligungen / Stiftungen
Stadt Bietigheim-Bissingen

100 %

Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH
Geschäftsführer: C. Schüler, EBM M. Hanus (bis 08.07.25), J. Dörr (ab 09.07.25)

100 % | 100 % | 94 %

Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH
GF: EBM M. Hanus (bis 07.05.25), R. Mastenbroek (bis 31.07.25), H. Marquard (ab 01.08.25)

- 100 % — **Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH** — GF: D. Dittes, M. Zieger
- 50 % — **Pattonville Energie und Wasser GmbH** — GF: R. Mastenbroek (bis 31.07.25), H. Marquard (ab 01.08.25) C. Schneider
- 50 % — **E & W Eichwald GmbH** — GF: R. Mastenbroek (bis 31.07.25), G. Ruf (ab 01.10.25)
- 49 % — **Ver- und Entsorgungsgesellschaft mbH Sersheim** — GF: L. Reiber, S. Grau
- 49 % — **Stadtwerke Oberriexingen GmbH (SWOri)** — GF: R. Mastenbroek (bis 31.07.25), V.Carruba (ab 01.06.25), G. Ruf (ab 01.08.2025)
- 49 % — **Schütt Verwaltungsgesellschaft mbH** — Geschäftsführer: M. Katic
- 49 % — **Schütt Tiefbau GmbH & Co. KG** — Geschäftsführer: M. Katic
- 33.3 % — **Biogutvergärung Bietigheim GmbH** — GF: Dr. F. Westermann, B. Jörg, R. Mastenbroek (bis 31.07.25), H. Marquard (ab 01.08.25)
- 24,9 % — **Biogasaufbereitung Oberriexingen GmbH** — GF: R. Mastenbroek (bis 30.09.25), G. Ruf (ab 01.10.25)
- 16,7 % — **EnergiePartner GmbH** — Geschäftsführer: K. Baghorn
- 16,7 % — **SüdWestdeutsche Stromhandels GmbH** — Geschäftsführer:D. Henne
- < 10 % — **KommunalPartner Beteiligungs GmbH & Co.KG** — Geschäftsführer: O. Wiebecke
- < 10 % — **SüdWestStrom Windpark Suckow GmbH & Co KG** — Geschäftsführer: D. Henne
- < 10 % — **Zweckverband Bodenseewasserversorgung** — Verbandsvorsitz: OB M. Beck

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 KdöR & Co. eGbR** — 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** — GF: Dr. M. Nickel, A. Hechenberger, M. Herbst (ab 08.09.2025) — 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 %

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 %

- **KommONE** — < 10 %
- **NEV – Neckar-Energieverband** — < 10 %
- **Kreisbau Enz - Neckar eG** — < 10 %
- **Felsengartenkellerei Besigheim** — < 10 %
- **Volksbank Ludwigsburg** — < 10 %

Zusammenstellung ausgewählter Daten der wichtigsten Unternehmen, Beteiligungen und Einrichtungen zum 31.12.2025

Beträge in Euro

Gesellschaft/ Unternehmen	Bilanzsumme	Sachanlagevermögen	Finanzanlagen	Umlaufvermögen
Städt. Holding Bietigheim-Bissingen GmbH	225.330.118,45 €	2.136.689,88 €	219.146.049,11 €	4.047.377,96 €
Kronensaal-Betriebs-GmbH	326.594,72 €	2.442,00 €	0,00 €	324.152,72 €
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	227.201.093,62 €	139.473.540,19 €	10.720.976,28 €	74.801.961,83 €
Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH	678.637,56 €	330.608,55 €	0,00 €	348.029,01 €
Bietigheimer Wohnbau GmbH	293.583.189,03 €	159.931.388,13 €	17.873.725,98 €	115.483.077,12 €
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungs GmbH	15.062.757,72 €	0,00 €	3.773.550,26 €	11.289.207,46 €
SüdWERT Wohnungs-privatisierungs GmbH	110.736.182,89 €	7.841,71 €	758.679,03 €	108.238.111,89 €
Omnibusverkehr Spillmann GmbH	7.227.377,80 €	2.812.185,00 €	2.663,00 €	4.412.511,80 €
Summe	880.145.951,79 €	304.694.695,46 €	252.275.643,66 €	318.944.429,79 €

Beträge in Euro

Gesellschaft/ Unternehmen	Stammkapitalanteil Betrag	v.H.	Ver- bindlichkeiten	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	Jahres- ergebnis	Durchschn. Zahl d. Beschäftigten
Städt. Holding Bietigheim-Bissingen GmbH	32.000.000,00 €	100	67.929.025,58 €	2.608.782,18 €	-4.934.119,56 €	4
Kronensaal-Betriebs-GmbH	25.564,59 €	45	185.369,69 €	0,00 €	-51.602,93 €	3
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	14.100.000,00 €	100	118.170.842,97 €	68.540.347,46 €	0,00 €	272
Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH	25.000,00 €	100	121.850,32 €	0,00 €	56.909,97 €	0
Bietigheimer Wohnbau GmbH	35.000.000,00 €	100	145.665.763,95 €	92.283.574,04 €	1.656.000,00 €	134
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungs GmbH	540.000,00 €	94,9	150.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0
SüdWERT Wohnungs-privatisierungs GmbH	520.000,00 €	100	105.678.337,34 €	89.246.688,50 €	0,00 €	7
Omnibusverkehr Spillmann GmbH	500.000,00 €	1	2.461.253,47 €	1.876.318,77 €	0,00 €	88
Summe	82.710.564,59 €	640,90	440.362.443,32 €	254.555.710,95 €	-3.272.812,52 €	508

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.

Anmerkung 3: Die Beteiligung an der Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH erfolgt über die Bietigheimer Wohnbau GmbH.

Anmerkung 4: Die Beteiligung an der SüdWERT Wohnungsprivatisierungs GmbH erfolgt über die Bietigheimer Wohnungsprivatisierungs GmbH.

Zusammenstellung ausgewählter Daten der wichtigsten Unternehmen, Beteiligungen und Einrichtungen zum 31.12.2025

Beträge in Euro	Vermögenslage		Finanzlage			Ertragslage	
Gesellschaft/ Unternehmen	Anlagenintensität in %	Umlaufintensität in %	Eigenkapitalquote in %	Fremdkapitalquote in %	Kreditquote in %	Umsatzrentabilität in %	Eigenkapitalrentabilität in %
Städt. Holding Bietigheim-Bissingen GmbH	98,20	1,80	69,13	30,87	1,16	0,00	0,00
Kronensaal-Betriebs-GmbH	0,75	99,25	19,62	80,38	0,00	0,00	0,00
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	66,92	32,92	41,41	58,59	30,17	0,00	0,00
Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH	48,72	51,28	67,97	32,03	0,00	13,73	12,34
Bietigheimer Wohnbau GmbH	60,60	39,34	42,68	57,32	31,43	2,07	1,32
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungs-GmbH	25,05	74,95	98,57	1,43	0,00	0,00	0,00
SüdWERT Wohnungs-privatisierungs GmbH	0,71	99,29	4,37	95,63	84,45	0,00	0,00
Omnibusverkehr Spillmann GmbH	38,95	61,05	23,74	76,26	25,96	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.
Kreditquote:	Prozentualer Anteil der Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten am Gesamtkapital.
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

Kirchplatz 5, 74321 Bietigheim-Bissingen

1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

1.1.1 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an Gesellschaften im Sinne von §102 GemO, Versorgung insbesondere der Einwohner und Betriebe der Stadt Bietigheim-Bissingen

- mit Elektrizität, Gas, Wasser und Fernwärme, die Bewirtschaftung der Abwasseranlagen; ferner Planung, Finanzierung, Bau, Instandhaltung, Erneuerung und Kontrolle der übernommenen und neu zu erstellenden Abwasseranlagen der Stadt Bietigheim-Bissingen;
- mit Mobilitätsdienstleistungen, insbesondere die Aufrechthaltung und Gewährleistung des öffentlichen Personalnahverkehrs, die geschäftsmäßige Beförderung von Personen mit Kraftfahrzeugen sowohl im Linienverkehr zur Aufrechterhaltung und Gewährleistung des öffentlichen Personennahverkehrs als auch im Gelegenheitsverkehr, Veranstaltung und Vermittlung von Reisen mit Beförderungsmitteln aller Art, vor allem aber auch der Fortbetrieb des in Bietigheim-Bissingen unter der Firma Spillmann bestandenen Verkehrsunternehmens;
- die Schaffung von Wohn- und Gewerberäumen samt deren Verwaltung und Vermittlung sowie der Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten
- der Betrieb von Eishallen und Bädern

jeweils über seine Tochtergesellschaften.

1.1.2 Geschäftsführung

Jens Dörr (ab 09.07.2025)
Michael Hanus (bis 08.07.2025)
Carsten Schüler

1.1.3 Aufsichtsrat

Jürgen Kessing
Vorsitzender

Thomas Reusch-Frey, *stv. Vorsitzender*

Eberhard Blatter
Ines Brodbeck
Salome Ebinger
Ute Epple
Marcus List
Dr. Arno Steilner
Claus Stöckle
Dr.-medic stom./IMF Klausenburg Alfred Theil
Josef Walter

1.2. Bilanz zum 31.12.2025
Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH

Aktiva

		Euro	Euro
A.	**Anlagevermögen**		
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		
	1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		1,50
II.	**Sachanlagen**		
	1. Grundstücke und Bauten	2.136.686,38	
	2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,50	2.136.689,88
III.	**Finanzanlagen**		
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	214.177.431,36	
	2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.968.617,75	219.146.049,11
B.	**Umlaufvermögen**		
I.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**		
	1. Forderungen gegen Gesellschafter	1.155,83	
	2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.454.581,75	
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	134.181,22	3.589.918,80
II.	**Guthaben bei Kreditinstituten**		457.459,16
Bilanzsumme			**225.330.118,45**

1.2. Bilanz zum 31.12.2025
Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH

Passiva

		Euro	Euro
A.	**Eigenkapital**		
I.	**Gezeichnetes Kapital**	32.000.000,00	
II.	**Kapitalrücklage**	61.037.824,94	
III.	**Gewinnrücklage**	22.158.789,28	
IV.	**Bilanzgewinn**	40.577.387,65	
	Eigenkapital gesamt		155.774.001,87
B.	**Rückstellungen**		
	1. Steuerrückstellungen	1.557.091,00	
	2. Sonstige Rückstellungen	70.000,00	1.627.091,00
C.	**Verbindlichkeiten**		
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.608.782,18	
	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.157,63	
	3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	56.532.788,62	
	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.521.422,97	
	5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.250.874,18	67.929.025,58
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		0,00
Bilanzsumme			**225.330.118,45**

1.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025
Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		380.372,17
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.215.389,81
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-12.382,28	
b) Soziale Abgaben u.Aufw.f.Altersversorgung u.Unterstützung	-2.338,36	-14.720,64
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-65.651,16
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-164.412,83
6. Erträge aufgrund von Gewinnabführungsverträgen	2.483.982,98	
7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	150.229,52	
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.030,61	
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-5.980.394,99	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.880.969,82	-5.221.121,70
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.058.611,25
12. Ergebnis nach Steuern		**-4.928.755,60**
13. Sonstige Steuern		-5.363,96
14. Jahresfehlbetrag (-) /Jahresüberschuss (+)		**-4.934.119,56**
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		45.511.507,21
Bilanzgewinn		**40.577.387,65**

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

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Nach Ende des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2025 eskalierte der Iran-Konflikt am 28. Februar 2026 mit dem Angriff der USA und Israel auf den Iran. Dadurch ergeben sich aktuell am Aktienmarkt Schwankungen und am Ölmarkt zumindest kurzfristig einen deutlichen Preisanstieg. Bei einem längeren Anhalten des Iran-Konflikts könnte es zu Auswirkungen auf die Inflation und damit auch auf den Zinsmarkt kommen. Derzeit sind die mittelfristigen Auswirkungen noch nicht abschätzbar.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2026 geht man erstmals nach zwei Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen. Damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden € mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das Statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

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 aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Energiewirtschaft und Wasserversorgung

Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Das Geschäftsjahr 2025 der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen war sehr stark geprägt von den Baumaßnahmen im Zuge der Sanierung der B27, dem Bau der vierten Reinigungsstufe in der Kläranlage Nesselwörth, dem Geschäftsführerwechsel zum 01.08. und die darauffolgenden Um-strukturierungen der Bereiche.

Im Vertriebsbereich wurde im ersten Halbjahr 2025 der 24h Lieferantenwechsel in der Marktkommunikation umgesetzt. Darüber hinaus fand eine Kundenrückholaktion mit Hilfe einer Door-to-Door Kampagne statt. Diese wurde jedoch aufgrund fehlender Rentabilität im August 2025 wieder eingestellt. Darüber hinaus fand Mitte des Jahres auch die SLP-Endabrechnung der Preisbremsen statt und beschäftigte die Mitarbeiter über das Tagesgeschäft hinaus. Während im Strombereich die verkaufte Menge um rd. 20,14 % einbrach, konnte im Gasbereich aufgrund der kälteren Witterung eine Steigerung der verkauften Menge von rd. 23,12 % verzeichnet wer-den.

Wie bereits in den Vorjahren, ist auch im Jahr 2025 die durchgeleitete Strommenge im Stromnetz der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen erneut gesunken (-1 %). Ursächlich ist auch weiterhin der anhaltende Zuwachs an PV-Anlagen und PV-Balkonkraftwerken (+ 4.247 kWp) in Bietigheim-Bissingen, Metterzimmern und Untermberg.

Die Witterung im Berichtsjahr 2025 war deutlich kälter als im Vorjahr. Dies hat sich auch auf die im Gasnetz abgegebene Menge ausgewirkt. Diese erhöhte sich um 4,88 % gegenüber dem Vorjahr. Aufgrund der energiepolitischen Zielsetzungen zur Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 (Baden-Württemberg: 2040) haben die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen im Jahr 2025 die voraussichtlichen Nutzungsdauern des Gasverteilnetzes inkl. der Übergabestationen und Hausanschlüsse überprüft. Die Überprüfung ergab, dass die handelsrechtliche Abschreibungs-dauer anzupassen ist, um der absehbaren Beendigung der Erdgasversorgung ausreichend Rechnung zu tragen. Diese Anpassung führt im Geschäftsjahr 2025 und ff. zu einer Erhöhung der Abschreibungen im Gasnetz.

Für die künftige Stilllegung des Gasverteilnetzes wurden zum 31.12.2025 Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 220 TEUR gebildet. Die Verpflichtung resultiert

aus Anforderungen zur Stilllegung von Anlagen nach deren endgültiger Außerbetriebnahme. Angesichts der angestrebten Klimaneutralität in Baden-Württemberg bis 2040 wurde die Bewertung auf Basis eines voraussichtlichen Stilllegungszeitpunkts im Jahr 2040 vorgenommen. Der erwartete Erfüllungsbetrag wird unter Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen ermittelt und wird bis zum voraussichtlichen Ende der Nutzung im Jahr 2040 zeitanteilig angesammelt. Die Abzinsung erfolgt gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz.

Die kältere Witterung im Berichtsjahr 2025 hatte ebenfalls Auswirkungen auf die abgegebene Wärmemenge in der Fernwärmesparte. Diese stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 5,06 % an.
Der Wasserverbrauch in Bietigheim-Bissingen stieg leicht um 3,04 % auf 2,48 Tm³.

Im Abwasserbereich konnte mit dem Spatenstich am 26.03. der Start des Baus der vierten Reinigungsstufe in der Kläranlage Nesselwörth gefeiert werden. Der Bau soll bis Mitte 2027 fertiggestellt sein und wird insgesamt rund 18 Mio. Euro kosten.

Mit Start der Freibadsaison wurde das Hallenbad Bissingen zu einem reinen Vereins- und Schulschwimmbad umfunktioniert, um Kosteneinsparungen realisieren zu können. Die Besucherzahlen in den Bädern stiegen von 355.240 auf 413.430 (+ 16,4 %). Der Anstieg resultiert allein aus den höheren Besucherzahlen im Bad am Viadukt (+ 41,6 %), welches im Vorjahr teilweise wegen Renovierungsarbeiten geschlossen war. Der Badepark Ellental (- 5,6 %) und das Hallenbad Bissingen (- 6,6 %) verzeichneten beide einen Rückgang der Besucherzahlen. Die Besucherzahlen (Veranstaltungen und öffentlicher Lauf) in der Eislaufhalle erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 6,0 % auf 191.477.

Im Bereich LWL wurde Anfang 2025 der Bauabschnitt 8 im Wohngebiet Buch fertiggestellt. Weitere Bauabschnitte sind in den folgenden Jahren nicht geplant, da zunächst die Profitabilität durch die Steigerung von Produktbuchungszahlen verbessert werden soll.

Wohnungswirtschaft

Bietigheimer Wohnbau GmbH

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss nach Gewinnabführung von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.) ab. Der Jahresüberschuss wird in voller Höhe den Rücklagen zugeführt. Die Aufwendungen aus dem Gewinnabführungsvertrag betragen EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.).

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 so-wie 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. 45 (Vorjahr: 64) Einheiten wurden in diesem Segment im Jahr 2025 verkauft. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2025 insg. 131 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 156). Weiterhin konnten an die Käufer 35 Einheiten (Vorjahr: 67) übergeben werden. Zum 31. Dezember 2025 waren von den im Bau befindlichen Einheiten insg. 109 Einheiten verkauft und 6 für das Anlagevermögen vorgesehen. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 58,0 Mio. um EUR 18,2 Mio. auf EUR 39,8 Mio. reduziert.

Zum 31. Dezember 2025 waren Vorratsgrundstücke mit einer Fläche von 149.922 m² (31. Dezember 2024: 147.606 m²) im Bestand.

Der Verkauf von Gebraucht- bzw. Bestandsimmobilien läuft nach einem allgemeinen Preisrück-gang und mittlerweile einer Preisstabilisierung sehr gut. Dadurch konnte im Dienstleistungsbereich (Makler) mit einem Verkauf von 60 Einheiten und einem Verkaufsvolumen von 17,3 Mio. € (Vorjahr: 51 Einheiten, 11,8 Mio. €) ein sehr positives „Makler-Jahr“ für Dritte bzw. das beste Jahr in diesem Segment bisher 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.

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH ist als Verwalter gemäß dem WEG tätig. Die Zuständigkeit umfasst zum 31. Dezember 2025 insgesamt 650 Eigentümergemeinschaften mit 18.980 Einheiten (31. Dezember 2024: 669 Eigentümergemeinschaften, 19.337 Einheiten). Hier haben wir uns im Zuge einer Portfoliobereinigung bei “unrentablen” WEG’s (zu weit entfernte und/oder zu klei-ne WEG’s oder bei WEG’en mit nicht kostendeckenden Gebühren) nicht mehr zur Verwaltung gestellt. Die Portfoliobereinigung wird im Jahr 2026 weitestgehend abgeschlossen werden. Da-nach erwarten wir eine Konsolidierung der verwalteten Einheiten.
Im Bereich Hausverwaltung für Dritte werden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 insg. 694 Wohn- und Gewerbeeinheiten und im Bereich Facility Management zwei Einkaufsmärkte betreut (2024: 686 Einheiten).

Die Immobilienfremdverwaltung (WEG und Hausverwaltung für Dritte) 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 stabiler 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.

Im Bereich Dienstleistung läuft weiterhin die Geschäftsbesorgung / Dienstleistung der Stadtbau Mühlacker GmbH, die die Bietigheimer Wohnbau vollumfänglich durchführt und vergütet bekommt.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit sind insgesamt gegenüber dem Vorjahr von EUR 10,4 Mio. um EUR 9,6 Mio. auf EUR 20,0 Mio. gestiegen. Dies primär durch abgeschlossene Aufträge in der Baubetreuung für Dritte.

Die Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung sind gegenüber dem Vorjahr von EUR 6,6 Mio. um EUR 0,2 Mio. auf EUR 6,8 Mio. gestiegen.

Insgesamt war die Geschäftsentwicklung in fast allen Dienstleistungs- / Betreuungssparten weiterhin sehr gut und trägt somit zur Diversifikation bei.

Linien-, Miet- und Reiseverkehr

Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Verkehrsunternehmen von weiterhin anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Insbesondere die Entwicklung der Personal- und

Energiekosten beeinflusste die Kostenstruktur des Unternehmens nachhaltig. Neben tariflichen Entgeltsteigerungen wirkten sich die schrittweise Umsetzung der Regelungen zur Pausenentlohnung im ÖPNV kostensteigernd aus. Gleichzeitig verblieben die Kraftstoffpreise trotz einer gewissen Marktberuhigung auf einem im langjährigen Vergleich hohen Niveau.

Das Deutschlandticket hat sich weiterhin als wichtiger Baustein für die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs etabliert. Gleichzeitig bleibt dessen Finanzierung eine zentrale Herausforderung für Verkehrsunternehmen und öffentliche Auftraggeber. Positiv zu bewerten ist die im November 2025 gesetzlich beschlossene Finanzierungssicherheit für die Jahre 2026 bis 2030 durch Bund und Länder. Dennoch bleibt die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit des Deutschlandtickets aufgrund steigender Kosten und politisch festgelegter Ticketpreise von besonderer Bedeutung.
Im Bereich der Verkehrsverträge hat sich der Baden-Württemberg-Index ÖPNV Straße als etablierter Standard zur Fortschreibung von Kostenentwicklungen bewährt. Der Index trägt wesentlich zur Planbarkeit und wirtschaftlichen Stabilität von Verkehrsleistungen bei, da insbesondere Personal-, Energie- und Instandhaltungskosten realitätsnah abgebildet werden.

Die Transformation der Fahrzeugflotten hin zu emissionsarmen und emissionsfreien Antrieben wurde auch im Jahr 2025 fortgesetzt. Die Umsetzung erfolgt jedoch langsamer als ursprünglich erwartet. Ursachen sind insbesondere hohe Investitionskosten, fehlende Bundesförderpro-gramme sowie Herausforderungen beim Ausbau der Ladeinfrastruktur. Die Förderprogramme des Landes Baden-Württemberg leisten weiterhin einen wichtigen Beitrag, reichen jedoch allein nicht aus, um die Antriebswende flächendeckend zu beschleunigen.

Neben dem öffentlichen Linienverkehr entwickelte sich auch der Bereich Touristik und Gelegenheitsverkehr im Jahr 2025 erfreulich. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten, geopolitischer Konflikte sowie gestiegener Reise- und Lebenshaltungskosten blieb die Nachfrage nach Urlaubs- und Freizeitreisen auf einem hohen Niveau. Die Reiselust der Bevölkerung erwies sich erneut als robust und trug zu einer positiven Entwicklung des touristischen Geschäftsfeldes bei. Reise-gruppen schätzen insbesondere die Kombination aus Komfort, Sicherheit und Nachhaltigkeit, die der Reisebus bietet. Als umweltfreundliches Verkehrsmittel leistet der Reisebus zudem einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Mobilität und zur Reduzierung von Verkehrs- und Umweltbelastungen.

Ertragslage

Die Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2025 zunehmend durch die sich geänderten Rahmenbedingungen verschlechtert

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.

	2021 Mio. Euro	2022 Mio. Euro	2023 Mio. Euro	2024 Mio. Euro	2025 Mio. Euro
Sonstige betriebliche Erträge	4,3	1,6	1,8	2,3	1,2
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	6,6	3,9	0,9	1,6	2,5
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	1,4	4,0	3,0	4,5	6,0

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis sank nochmals von -4,7 Mio. Euro um 0,5 Mio. Euro auf -4,9 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr von 151 Tsd. Euro auf 164 Tsd. Euro. Das Ergebnis nach Steuern hat sich von -2,9 Mio. Euro um 2,0 Mio. Euro auf -4,9 Mio. Euro verschlechtert.

Bezogen auf die Summe des Stammkapitals und der Kapitalrücklage zum 31. Dezember 2025 von 93,0 Mio. Euro (Vorjahresstichtag: 87,9 Mio. Euro) beträgt die Verzinsung -5,3 (Vorjahr: -3,3) Prozent. Der Jahresfehlbetrag wird mit dem Bilanzgewinn verrechnet.

Finanzlage

Die Gesellschaft finanziert sich zum 31. Dezember 2025 zu 69,1 % intern und zu 30,9 % extern.

Die Investitionen betrugen im Geschäftsjahr 4,5 Mio. Euro (Vorjahr 0,9 Mio. Euro) und entfielen wie im Vorjahr auf Anteile an verbundenen Unternehmen.

Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2025

		2025 (TEUR)	2024 (TEUR)
	Periodenergebnis	-4.934	-2.884
+	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	2.195	-1.006
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1.120	-1.527
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-146	3.299
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**-1.700**	**-2.052**
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	879	879
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.485	-941
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-3.606**	**- 62**
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	5.175	3.440
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	- 380	- 880
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**4.795**	**2.560**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-511	446
+	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	969	523
=	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	**457**	**969**

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 Sommer 2026 eine Kapitalzuführung in Höhe von 6,0 Mio. Euro.
Zum 31. Dezember 2025 bestanden zugesagte, aber nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 7,5 Mio. Euro.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2025 hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag von 224,5 Mio. Euro um 0,8 Mio. Euro auf 225,3 Mio. Euro erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag von 217,7 Mio. Euro um 3,5 Mio. Euro auf 221,3 Mio. Euro erhöht. Das Umlaufvermögen hat sich von 6,8 Mio. Euro um 2,8 Mio. Euro auf 4,0 Mio. Euro vermindert.

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich das Eigenkapital von 155,5 Mio. Euro um 0,3 Mio. Euro auf 155,8 Mio. Euro erhöht. In diesem Zeitraum haben sich die Rückstellungen von 0,5 Mio. Euro um 1,1 Mio. Euro auf 1,6 Mio. Euro erhöht und die Verbindlichkeiten haben sich von 68,5 Mio. Euro um 0,6 Mio. Euro auf 67,9 Mio. Euro verringert.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2025 wie im Vorjahr 69 Prozent.

Das Betriebskapital (Working Capital) hat sich im Geschäftsjahr 2025 von -0,3 Mio. Euro um -6,4 Mio. Euro auf -6,7 Mio. Euro reduziert.

Der Deckungsgrad des Anlagevermögens durch Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 70,4 Prozent (Vorjahr. 71,4 Prozent).

Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

Die wesentlichen Leistungsindikatoren haben sich wie folgt entwickelt:

		2022	2023	2024	2025
Eigenkapitalrentabilität	%	-0,4	-2,0	-1,9	-3,2
Gesamtkapitalrentabilität	%	0,6	-0,6	-0,4	-1,4
EBITDA	Mio. EUR	1,9	0,1	-0,3	-2,0
Mitarbeiter		2	2	2	2

Prognosebericht

Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH

Der Wirtschaftsplan 2026 weist für die Planjahre 2026 bis 2028 negative Jahresergebnisse für die Gesellschaft aus. Der Gesellschafter, die Stadt Bietigheim-Bissingen, hat aber bereits informell gegenüber der Gesellschaft und der einzelnen Banken die Bereitschaft erklärt, die nächsten drei negativen Jahre weiterhin durch eine Eigenkapitalzuführung „aufzufangen“. Im städtischen Haushalt ist dafür durch die Bereithaltung von entsprechenden Mitteln ausreichend Vorsorge zu treffen.

Ab 2029 sieht der Wirtschaftsplan wieder „schwarze Zahlen“ vor, die nach heutigem Ermessen und nach Einsicht in die Tochtergesellschaften auch erreichbar sein werden.

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.

Die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH haben im Jahr 2025 unter der neuen Geschäftsführung eine Strategie für die nächsten Jahre erarbeitet, mit dem Ziel, durch Umstrukturierungen, Prozessoptimierungen und kulturellen Wandel im Unternehmen die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen wieder auf einen erfolgreichen Kurs zu bringen.

Im Zuge der kalkulatorischen Anwendung der KANU 2.0 Festlegung der Bundesnetzagentur wurde auch eine Rückstellung für die künftige Stilllegung des Gasverteilnetzes eingestellt. Diese Rückstellung unterliegt erheblichen Schätzunsicherheiten, da sie u.a. maßgeblich von der rechtlichen Auslegung von Konzessionsverträgen sowie der Entwicklung des Baupreisindizes und Abzinsungssätzen abhängt. Sollte eine Stilllegung tatsächlich gefordert werden, könnten die tatsächlichen Kosten die aktuell gebildete Rückstellung deutlich übersteigen. Wir begegnen diesem Risiko durch eine kontinuierliche Überwachung.

Der Wirtschaftsplan 2025 weist gegenüber dem Jahresabschluss 2025 einen Umsatzrückgang von rd. 8,8 % auf. Der Materialaufwand im Plan 2026 sinkt ebenfalls um rd. 14,1 % gegenüber dem Jahresabschluss 2025. Insgesamt sieht der Plan 2026 ein positives Ergebnis vor. Wie sich die im Frühjahr 2026 begonnene Iran-Krise auf die Geschäftsentwicklung 2026 auswirken wird, kann aktuell nicht näher beurteilt werden.

Bietigheimer Wohnbau GmbH

Trotz der geringen Bautätigkeit und einer niedrigen Auslastung aller Bauhandwerker (bis auf Heizung / Sanitär und Elektro) 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.

Auch die Zinsen (kurzfristige Euribor-Darlehen und langfristige) haben sich im gesamten Jahresverlauf nur marginal geändert.

Damit haben sich die Rahmenbedingungen gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. In dieser Gemengelage (hohe Zinsen, hohe Preise und hohe Auflagen beim Bau) ist der Neubauverkauf wie im Vorjahr immer noch sehr schwach (in ganz Stuttgart sind im Jahr 2025 nur etwas über 100 Neubauwohnungen verkauft worden) und wird sich auch kurzfristig ohne Veränderung eines der Parameter oder Subventionen / Steuererleichterungen nicht beleben lassen.

Die BW hat bereits in den Vorjahren darauf reagiert, indem sie keine großen Bauvorhaben mehr neu beginnt, sondern sukzessiv kleinere Baufelder bebaut. Sollten dann Wohnungen nach Fertigstellung nicht verkauft sein, übernehmen sie diese in ihr Anlagevermögen und vermieten sie (im Berichtsjahr 6 Einheiten in Asperg).

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 bisher leider keine größeren Belebungen / Nachfragen gebracht.

Die BW ist 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 treibt sie sukzessive das Planungsrecht weiter voran, sodass sie bei der Belebung des Marktes handlungsfähig ist.

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 sie nur sehr selektiv das Anlagevermögen weiter ausbauen kann und wird.

Wie im letzten Jahr werden neue Grundstücksankäufe sehr selektiv geprüft und möglichst nur bei einer möglichen Eigenfinanzierung ohne Kreditaufnahme sowie marktgerechten Ankaufspreisen angekauft. Bei Grundstücksakquisitionen wird der Bieterkreis gegenüber der

damaligen „Boomzeit“ wieder sehr viel „übersichtlicher“ und die Grundstückspreise gehen weiter zurück.

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 die BW 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 kann.

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. Dazu kommt aus dem letzten Jahr noch die Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und größere Entlassungswellen bei Automobilherstellern und Zulieferern.

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.

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 2025 trotz der Marktgegebenheiten zu Marktpreisen von über 7.500 € / m² Wohnfläche sehr erfolgreich angelaufen.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2026 Umsatzerlöse in Höhe von 78 Mio. Euro und ein Jahresergebnis in Höhe von 2,1 Mio. Euro.

Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet die Gesellschaft ein weiterhin anspruchsvolles Marktumfeld. Die Finanzierung des Deutschlandtickets ist durch die gesetzliche Vereinbarung zwischen Bund und Ländern bis 2030 grundsätzlich abgesichert. Mit der zum 1. Januar 2026 erfolgten Preisanpassung auf 63 Euro pro Monat wurde ein erster Schritt zur langfristigen Stabilisierung des Modells umgesetzt.

Die Kostenentwicklung wird weiterhin durch Tarifsteigerungen, Energiekosten und Investitionen in klimafreundliche Technologien geprägt sein. Dabei gewinnt die Anwendung des Baden-Württemberg-Index ÖPNV Straße für die wirtschaftliche Absicherung bestehender Verkehrsverträge weiter an Bedeutung.

Im Bereich der Fahrzeugflotte stehen die Umsetzung der verschärften CVD-Quoten sowie die weitere Elektrifizierung des Busverkehrs im Fokus. Entscheidend für den Erfolg der Antriebswende werden verlässliche Förderbedingungen, ein beschleunigter Ausbau der Ladeinfrastruktur und wettbewerbsfähige Strompreise sein.

Zur Sicherung des Personalbestands und zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität setzt das Unternehmen auf flexible Arbeitszeitmodelle und die Erhöhung des Frauenanteils, sowie auf weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Ergänzend gewinnen Unterstützungsangebote im Bereich Wohnen und Integration zunehmend an Bedeutung. Die Einführung der tariflichen betrieblichen Altersversorgung ab dem Jahr 2026 stärkt zusätzlich die langfristige Mitarbeiterbindung und erhöht die Attraktivität der Beschäftigung im ÖPNV.

Darüber hinaus könnte eine beschleunigte Anerkennung ausländischer Berufsqualifikationen zusätzliche Potenziale zur Fachkräftegewinnung erschließen.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird erwartet, dass die Sicherung ausreichender Personalressourcen weiterhin einen wesentlichen Schwerpunkt der Unternehmensentwicklung darstellt. Die Geschäftsführung wird die Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie die Auswirkungen der geplanten gesetzlichen Reformen fortlaufend beobachten und geeignete Maßnahmen zur Personalgewinnung und Mitarbeiterbindung konsequent weiterentwickeln.

Für die weitere Entwicklung des Bustourismus sind attraktive und busfreundliche Rahmenbedingungen in Städten und touristischen Destinationen von großer Bedeutung. Hierzu zählen insbesondere ausreichende busparkplätze, geeignete Aufenthalts- und Sanitärmöglichkeiten für das Fahrpersonal sowie spezielle Service- und Informationsangebote für Reisegruppen. Eine stärkere Berücksichti9gung der Bedürfnisse der Bustouristik kann die Attraktivität von Destinationen erhöhen und zusätzliche regionale Wertschöpfung generieren.

Insgesamt blickt die Gesellschaft trotz der bestehenden Herausforderungen verhalten optimistisch auf das Jahr 2026. Voraussetzung für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des öffentlichen Verkehrs bleiben verlässliche politische Rahmenbedingungen, eine auskömmliche Finanzierung sowie die enge Zusammenarbeit zwischen Aufgabenträgern, Politik und Verkehrsunternehmen.

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. In diesem Zusammenhang wurde 2025 eine Strategie entwickelt, die in regelmäßigen Abständen überprüft und weiterentwickelt wird. Die durch die Strategie 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 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.

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.

Chancen werden zudem im weiteren Ausbau kommunaler Dienstleistungen, insbesondere im Bereich Wasser und Abwasser, gesehen.

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 aus diesem Bereich. 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

Die Nachfrage nach nachhaltiger Mobilität und attraktiven ÖPNV-Angeboten bleibt langfristig hoch. Das deutschlandticket stärkt die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und erhöht die Sichtbarkeit des ÖPNV als wesentlichen Bestandteil einer klimafreundlichen Verkehrspolitik.

Die langfristige Finanzierungszusage von Bund und Ländern für das Deutschlandticket verbessert die Planungssicherheit für Verkehrsunternehmen. Darüber hinaus eröffnet das Landesmobilitätsgesetz zusätzliche Perspektiven für neue Finanzierungsmodelle im öffentlichen Verkehr. Positiv zu bewerten sind auch die Entwicklungen im Bereich der Qualitätsvergaben. Die stärkere Berücksichtigung qualitativer Kriterien im Vergabeverfahren bietet Chancen für leistungsfähige Verkehrsunternehmen und unterstütz nachhaltige Sowie kundenorientierte Verkehrsangebote.

Die geplante Führerscheinreform schafft erhebliche Potenziale. Die Digitalisierung der Ausbildung, der Einsatz von Fahrsimulatoren sowie vereinfachte Ausbildungs- und Prüfungsverfahren können zukünftig die Gewinnung neuer Fahrerinnen und Fahrer erleichtern und Ausbildungskosten reduzieren.

Risikobericht

Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen haben im Berichtsjahr 2025 insgesamt 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 der bedeutendste 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 und wirtschaftlicher Unsicherheit durch geopolitische Entwicklungen und Wirtschaftsschwäche in Deutschland und speziell im Großraum Stuttgart), ist es zurzeit sehr schwer rentable Wohnungen zu bauen. Auch der Verkauf ist durch die hohen Zinsen negativ beeinflusst. Derzeit 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.

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

Insgesamt sind der Geschäftsführung keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens auch nur ansatzweise gefährden

Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Das größte Risiko bleibt weiterhin die Finanzierung des öffentlichen Verkehrs. Trotz langfristiger Absicherung des Deutschlandtickets können steigende Personal-, Energie- und Sachkosten können steigende Personal-, Energie- und Sachkosten die vorhandenen Zuschüsse künftig übersteigen.

Weitere Risiken ergeben sich aus den steigenden gesetzlichen Anforderungen an die Dekarbonisierung der Fahrzeugflotten. Die verschärften Vorgaben der Clean Vehicle Directive ab 2026 erfordern erhebliche Investitionen in Fahrzeuge und Infrastruktur. Gleichzeitig bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Förderkulissen und der Verfügbarkeit ausreichender Fördermittel.

Auch tarifliche Kostensteigerungen bleiben ein wesentlicher Einflussfaktor. Der im Jahr 2025 abgeschlossene Tarifvertrag mit stufenweisen Entgelterhöhungen sowie die Einführung einer tariflich betrieblichen Altersvorsorge ab 2026 erhöhen die Personalkosten nachhaltig, stärken jedoch gleichzeitig die Attraktivität der Branche als Arbeitgeber.

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 2025 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 -4.934.119,56 Euro eine Kapitalzuführung in Höhe von 5.175.000,00 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 31.12.2025 bei 56.5362.788,62 Euro.

Sonstige Angaben

Neben den Geschäftsführern gibt es noch zwei Mitarbeiter.

Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat während des Geschäftsjahres 2025 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 KdöR & Co. eGbR

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

2.1.3 Gesellschafter

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

2.2. Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG zum 31.12.2025
Westside City Immobilien KdöR & Co. eGbR

	Euro	Euro
A. Betriebseinnahmen		
1. Einnahmen	2.970.739,63 €	
2. Privatanteile	2.976,00 €	
3. Neutrale Erträge	294.635,53 €	
4. Umsatzsteuer	654.061,37 €	
5. Umsatzsteuer-Erstattungen	132.139,47 €	
Summe Betriebseinnahmen		4.054.552,00 €
B. Betriebsausgaben		
1. Materialausgaben		
a) Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	289.480,49 €	
b) Fremdleistungen	518.850,03 €	808.330,52 €
2. Steuern, Versicherungen und Beiträge		8.872,76 €
3. Instandhaltung und Werkzeuge		634,03 €
4. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf Anlagevermögen	591.463,00 €	
b) Abschreibung auf geringwertige Anlagegüter	0,00 €	591.463,00 €
5. Verschiedene Kosten		58.235,24 €
6. Vorsteuer		949.170,19 €
7. Umsatzsteuer-Zahlung		0,00 €
Summe Kosten		2.416.705,74 €
8. Neutrale Aufwendungen		0,00 €
Summe Betriebsausgaben		2.416.705,74
C. Betrieblicher Gewinn		1.637.846,26
D. Steuerliche Korrekturen		0,00 €
E. Steuerlicher Gewinn nach § 4 Abs. 3 EStG		1.637.846,26

Kapitalzuführungen/-entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen

Das variable Kapital wurde aus steuerlichen Gründen erst zum 01.01.2025 um 10.098.911,30 € erhöht, was aus der Übernahme der Anteile der Westside City Immobilien GmbH resultierte. Damit lag der Wert am Jahresende bei 22.758.216,33 €.

Finanzbeziehung zur Stadt

Ab 2025 werden die vormals von der Westside City Immobilien GmbH gehaltenen Anteile zu 99,98 % von der Stadt Bietigheim-Bissingen übernommen, sodass die Westside City Immobilien KdöR & Co. eGbR nun eine unmittelbare Beteiligung der Stadt darstellt. Die verbliebenen 0,02 % hält die Bietigheimer Wohnbau GmbH.

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 in Bietigheim als gastronomische Stätte sowie für öffentliche Veranstaltungen, ferner 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 31.12.2025
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	2.440,00
Summe Anlagevermögen	**2.442,00**
B. Umlaufvermögen	
I. Vorräte	
1. fertige Erzeugnisse und Waren	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
1. Sonstige Vermögensgegenstände	205.066,76
III. Kassenbestand und Bankguthaben	119.085,96
Summe Umlaufvermögen	**324.152,72**
Bilanzsumme	**326.594,72**

3.2. Bilanz zum 31.12.2025
Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH

Passiva

	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-12.782,30	
II. Gewinn-/Verlustvortrag	102.909,43	
III. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-51.602,93	64.088,79
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	4.529,11	
2. Sonstige Rückstellungen	9.300,00	13.829,11
C. Verbindlichkeiten		
sonstige Verbindlichkeiten		185.369,69
D. Rechnungsabgrenzungsposten		63.307,13
Bilanzsumme		**326.594,72**

3.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025
Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH

	Euro
1. Umsatzerlöse	271.186,04
2. Sonstige betriebliche Erträge	481.668,07
3. Materialaufwand	
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-582.773,14
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.040,55
4. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	-10.800,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.940,69
5. Abschreibungen	
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-9.746,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-185.881,90
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9,51
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.284,27
9. Ergebnis nach Steuern	-51.602,93
10. sonstige Steuern	0,00
11. Jahresergebnis	**-51.602,93**

Kapitalzuführungen/Entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen

Die Stammkapitaleinlage der Stadt Bietigheim-Bissingen blieb im Jahr 2025 unverändert. Sie beträgt 12.782,29 € 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 (bis 31.07.2025)
Michael Hanus (bis 07.05.2025)
Herbert Marquard (ab 01.08.2025)

4.1.3 Aufsichtsrat

Jürgen Kessing
Vorsitzender

Hermann-Martin Eppler, *stv. Vorsitzender*

Eberhard Blatter
Ute Epple (ab 11.03.2025)
Werner Kiemle
Albrecht Kurz
Stefan Muck (bis 10.03.2025)
Götz Noller
Markus Nutz
Matthias Veith
Jürgen Weller
Karin Wittig

4.2. Bilanz zum 31.12.2025
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Aktiva

A. Anlagevermögen	**Euro**	**Euro**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Gegebene Baukostenzuschüsse	41.108,86	
2. Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	1.812.015,83	1.853.124,69
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	33.347.710,06	
2. Technische Anlagen und Maschinen	95.174.504,39	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.342.182,90	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.609.142,84	139.473.540,19
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	10.600.608,02	
2. Genossenschaftsanteile und sonstige Ausleihungen	500,00	
3. Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	119.868,26	10.720.976,28
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.915.178,66	
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	3.743.233,48	5.658.412,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42.618.366,96	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.857.625,85	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.327.293,11	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.904.589,59	56.707.875,51
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.435.674,18
C. Rechnungsabgrenzungsposten		351.490,63
Bilanzsumme		**227.201.093,62**

4.2. Bilanz zum 31.12.2025
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

Passiva

	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	14.100.000,00	
II. Kapitalrücklage	76.163.304,87	
III. Andere Gewinnrücklagen	3.375.669,68	93.638.974,55
B. Empfangene Ertragszuschüsse		440.455,52
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen		14.888.956,29
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.540.347,46	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	23.260.106,09	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.474.047,28	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.242.268,50	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.736.696,46	
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 517 T€, davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 7 T€	5.917.377,18	
		118.170.842,97
E. Rechnungsabgrenzungsposten		61.864,29
Bilanzsumme		**227.201.093,62**

4.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse	129.362.664,13	
abzüglich Energiesteuern	-4.766.716,25	
Umsatzerlöse ohne Energiesteuern	124.595.947,88	
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.174.293,23	
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.375.032,98	127.145.274,09
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-76.405.139,85	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.909.021,42	-82.314.161,27
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-16.053.405,65	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		
davon für Altersversorgung 1.247 T€	-4.507.063,15	-20.560.468,80
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-9.593.529,36
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-17.713.665,77
8. Erträge aus Beteiligungen		991.058,05
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		140.808,30
- davon aus verbundenen Unternehmen 0 T€		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.968.318,24
- davon an verbundene Unternehmen 160 T€		
11. Sonstige Steuern		-411.862,88
12. Verlustausgleich		4.284.865,88
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 Wirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland stagnierte weitestgehend im Jahr 2025. Laut statistischem Bundesamt ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2025 um rd. 0,2 % gestiegen, nach sinkenden BIP-Zahlen in den Jahren 2023 (-0,9 %) und 2024 (-0,5 %).

2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Entwicklung des Primärenergieverbrauchs in Deutschland ist laut BDEW in 2025 ungefähr auf Vorjahresniveau und beträgt rd. 10,5 T PJ (-0,1 %). Der Anteil am Primärenergieverbrauch von Erdgas stieg um +3,6 % auf nun 26,9 % und der Anteil der Erneuerbaren Energien stieg ebenfalls um 3,6 % auf 20,6 % an. Während die Energieträger Mineralöl (-2,2 %), Steinkohle (-2,3 %) und Braunkohle (-6,3 %) Rückgänge zu verzeichnen hatten. Zu beachten ist hier, dass der Rückgang des Primärenergieverbrauchs der Steinkohle auf die Erzeugung von Roheisen und Rohstahl zurückzuführen ist, während die Stromerzeugung durch Steinkohle sich um 10 % gegenüber dem Vorjahr erhöht hat.

Die durchschnittlichen Strompreise für Haushalte in Deutschland (Jahresverbrauch von 3.500 kWh) sanken im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr von 40,2 ct/kWh auf 39,6 ct/kWh*. Die Gaspreise hingegen stiegen im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr. Sie betragen nun im Durchschnitt 12,07 ct/kWh für einen Haushalt (EFH mit 20.000 kWh Jahresverbrauch). Auch der durchschnittliche Preis für CO2-Emmissionsterifikate ist gegenüber dem Vorjahr um 11 % auf nun 74,10 EUR/t CO2* (VJ: 66,450 EUR/t CO2) gestiegen.

Der Fernwärmeverbrauch in Deutschland stieg im Jahr 2025 aufgrund der kalten Witterung im ersten Quartal um 3,1 % auf nun rd. 117,0 Mrd. kWh* (VJ: 113,5 Mrd. kWh).

*lt. BDEW vorläufige Schätzung für 2025

3. Unternehmensentwicklung und Geschäftsverlauf im Jahr 2025

Das Geschäftsjahr 2025 der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen war sehr stark geprägt von den Baummaßnahmen im Zuge der Sanierung der B27, dem Bau der vierten Reinigungsstufe in der Kläranlage Nesselwörth und dem Geschäftsführerwechsel zum 01.08. sowie die darauffolgenden Umstrukturierungen der Bereiche.

Im Vertriebsbereich wurde im ersten Halbjahr 2025 der 24h Lieferantenwechsel in der Marktkommunikation umgesetzt. Darüber hinaus fand eine Kundenrückholaktion mit Hilf einer Door-to-Door Kampagne statt. Diese wurde jedoch aufgrund fehlender Rentabilität im August 2025 wieder eingestellt. Darüber hinaus fand Mitte des Jahres auch die SLP-Endabrechnung der Preisbremsen statt und beschäftigte die Mitarbeiter über das Tagesgeschäft hinaus. Während im Strombereich die verkaufte Menge um rd. 20,14 % einbrach, konnte im Gasbereich aufgrund der kälteren Witterung eine Steigerung der verkauften Menge von rd. 23,12 % verzeichnet werden.

Wie bereits in den Vorjahren, ist auch im Jahr 2025 die durchgeleitete Strommenge im Stromnetz der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen erneut gesunken 8-1 %). Ursächlich ist auch weiterhin der anhaltende Zuwachs an PV-Anlagen und PV-Balkonkraftwerken (+ 4.247 kWp) in Bietigheim-Bissingen, Metterzimmern und Untermberg.

Die Witterung im Berichtsjahr 2025 war deutlich kälter als im Vorjahr. Dies hat sich auch auf die im Gasnetz abgegebene Menge ausgewirkt. Diese erhöhte sich um 4,88 % gegenüber dem Vorjahr. Aufgrund der energiepolitischen Zielsetzungen zur Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 (Baden-Württemberg: 2040) haben die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen im Jahr 2025 die voraussichtlichen Nutzungsdauern des Gasverteilnetzes inkl. Der Übergabestationen und Hausanschlüsse überprüft. Die Überprüfung ergab, dass die handelsrechtliche Abschreibungsdauer anzupassen ist, um der absehbaren Beendigung der Erdgasversorgung ausreichend Rechnung zu tragen. Diese Anpassung führt im Geschäftsjahr 2025 und ff. zu einer Erhöhung der Abschreibungen im Gasnetz.

Für die künftige Stilllegung des Gasverteilnetzes wurden zum 31.12.2025 Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 220 TEUR gebildet. Die Verpflichtung resultiert aus Anforderungen zur Stilllegung von Anlagen nach deren endgültiger Außerbetriebnahme. Angesichts der angestrebten Klimaneutralität in Baden-Württemberg bis 2040 wurde die Bewer-

tung auf Basis eines voraussichtlichen Stilllegungszeitpunkts im Jahr 2024 vorgenommen. Der erwartete Erfüllungsbetrag wird unter Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen ermittelt und wird bis zum voraussichtlichen Ende der Nutzung im Jahr 2040 zeitanteilig angesammelt. Die Abzinsung erfolgt gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz.

Die kältere Witterung im Berichtsjahr 2025 hatte ebenfalls Auswirkungen auf die abgegebene Wärmemenge in der Fernwärmesparte. Diese stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 5,06 % an.

Der Wasserverbrauch in Bietigheim-Bissingen stieg leicht um 3,04 % auf 2,48 Tm³.

Im Abwasserbereich konnte mit dem Spatenstich am 26.03. der Start des Baus der vierten Reinigungsstufe in der Kläranlage Nesselwörth gefeiert werden. Der Bau soll bis Mitte 2027 fertiggestellt sein und wird insgesamt rund 18 mio. Euro kosten.

Mit Start der Freibadsaison wurde das Hallenbad Bissingen zu einem reinen Vereins- und Schulschwimmbad umfunktioniert, um Kosteneinsparungen realisieren zu können. Die Besucherzahlen in den Bädern stiegen von 355.240 auf 413.430 (+16,4 %). Der Anstieg resultiert allein aus den höheren Besucherzahlen im Bad am Viadukt (+41,6 %), welches im Vorjahr teilweise wegen Renovierungsarbeiten geschlossen war. Der Badepark Ellental (-5,6 %) und das Hallenbad Bissingen (-6,6 %) verzeichneten beide einen Rückgang der Besucherzahlen. Die Besucherzahlen (Veranstaltungen und öffentlicher Lauf) in der Eislaufhalle erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 6,0 % auf 191.477.

Im Bereich LWL wurde Anfang 2025 der Bauabschnitt 8 im Wohngebiet Buch fertiggestellt. Weitere Bauabschnitte sind in den folgenden Jahren nicht geplant, da zunächst die Profitabilität durch die Steigerung von Produktbuchungszahlen verbessert werden soll.

4. Darstellung der Lage des Unternehmens

4.1. Vermögenslage

Die nachfolgende Strukturbilanz der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH ordnet die Vermögenslage nach der Fristigkeit der erhaltenen und eingesetzten Mittel.

Aktiva	31.12.2025 in Euro	31.12.2024 in Euro	Veränderung in %
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	141.326.665	140.261.818	0,76%
Finanzanlagen	10.720.976	10.380.060	3,28%
Langfristig gebundenes Vermögen	152.047.641	150.641.879	0,93%
Vorräte	5.658.412	5.060.913	11,81%
Kurzfristige Forderungen gegen Dritte	57.059.366	59.362.203	-3,88%
Flüssige Mittel	12.435.674	1.207.320	>100
Aktivseite	227.201.094	216.272.315	5,05%
Passiva	**31.12.2025 in Euro**	**31.12.2024 in Euro**	**Veränderung in %**
Eigenkapital	93.638.975	91.553.560	2,28%
Investitions- bzw. Ertragszuschüsse	440.456	477.089	-7,68%
Langfristige Rückstellungen	368.965	431.637	-14,52%
Darlehen gegenüber Gesellschafter	699.800	4.311.341	-83,77%
Darlehen gegenüber Kreditinstituten	64.533.634	62.196.672	3,76%
Langfristige Mittel	159.681.828	158.970.299	0,45%
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber:			
- Gesellschafter	4.542.468	2.307.654	96,84%
- Kreditinstituten	4.006.714	3.469.038	15,50%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	58.970.083	51.525.324	14,45%
Passivseite	227.201.094	216.272.315	5,05%

Die Bilanzsumme hat sich um 10.929 TEUR auf 227.201 TEUR erhöht. Dabei hat sich die Eigenkapitalquote von 42,3 % auf 41,2 % verschlechtert. Das langfristig gebundene Vermögen ist zu 105,0 % (Vorjahr 105,5 %) durch langfristige Mittel finanziert.

Die Erhöhung des Gesamtvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Flüssigen Mittel (+11.228 TEUR) und des Anlagenvermögens (+1.406 TEUR). Dem gegenüber steht im Wesentlichen die Abnahme der kurzfristigen Forderungen gegen Dritte (-2.303 TEUR).

Das Anlagevermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.406 TEUR gestiegen. Dabei stehen den Investitionen im Anlagevermögen in Höhe von 12.431 TEUR, Abschreibungen in Höhe von 9.594 TEUR und Verluste aus Anlagenabgängen in Höhe von 1.431 TEUR gegenüber. Die Investitionen in Sachanlagen verteilen sich wie folgt auf die Unternehmensbereiche:

Investitionen	2025 in TEuro	2024 in TEuro
Gesamtunternehmen	12.051	14.192
Handel und Vertrieb (Strom/Gas)	145	115
Stromnetz	477	1.378
Gasnetz	1.048	666
Fernwärme	2.201	3.524
Wasser	1.417	1.414
Abwasserentsorgung	3.304	883
Bäder / Eishallen	326	815
Dienstleistungen und Energieerzeugung	2.699	5.051
grundzuständiger Messstellenbetrieb Strom	434	345

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Sachanlage in Höhe von 379 TEUR in die 2024 neu gegründete Energie-Service Bietigheim-Bissingen GmbH vorgenommen.

Der Zugang im Vorratsvermögen in Höhe von +597 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den im Vorratsvermögen bilanzierten nEH-CO2-Zertifikaten +738 TEUR, sowie aus der Erhöhung des Bestands an nicht verkauftem Biomethan (+122 TEUR). Demgegenüber steht ein Rückgang beim Lagerbestand in Höhe von -262 TEUR.

Das Umlaufvermögen hat sich um 9.285 TEUR auf insgesamt 74.802 TEUR erhöht.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet verschiedene Garantie-verlängerungen und Softwarelizenzen, sowie die Namensrechte für die EgeTransArena.

Die Erhöhung des Gesamtkapitals steht im Wesentlichen mit der Zunahme der übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (+7.445 TEUR), der langfristigen Darlehen gegenüber Kreditinstituten (+2.337 TEUR), der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (+2.235 TEUR) und des Eigenkapitals (+2.085 TEUR) im Zusammenhang. Gegenläufig war insbesondere die Abnahme der langfristigen Darlehen gegenüber Gesellschafter (-3.612 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 (+15.475 TEUR) und der Finanzierungstätigkeit (+7.214 TEUR) reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (-11.461 TEUR) zu decken. Dadurch erhöhte sich das Guthaben bei Kreditinstituten um 11.228 TEUR. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages und den Ausgleich des Verlustes durch den Gesellschafter wird die Finanzlage weiterhin als gut eingeschätzt.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.
Zur Deckung des kurzfristigen Finanzbedarfs steht der Gesellschaft außerdem eine Kontokorrentkreditlinie in Höhe von 5 Mio. EUR zur Verfügung, die zum 31. Dezember 2025 in Höhe von 0 TEUR valutiert.

4.3. Ertragslage

Erfolgsübersicht	2025 in Euro	2024 in Euro	Veränderung in %
Umsatzerlöse	129.362.664	141.222.603	-8,40%
abzgl. Strom- und Energiesteuer	-4.766.716	-5.079.869	-6,16%
Nutzbare Abgabe/Erlöse	124.595.948	136.142.734	-8,48%
Materialaufwand ohne Konzessionsabgabe	-79.721.871	-98.946.290	-19,43%
Rohertrag I	44.874.077	37.196.444	20,64%
andere aktivierte Eigenleistungen	1.174.293	1.184.193	-0,84%
sonstige betriebliche Erträge	1.375.033	2.574.451	-46,59%
Rohertrag II	47.423.403	40.955.088	15,79%
Personalaufwand	-20.560.469	-18.327.177	12,19%
Abschreibungen	-9.593.529	-8.648.421	10,93%
Sonstige Steuern	-411.863	-490.291	-16,00%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.713.666	-14.185.750	24,87%
Betriebsbedingte Aufwendungen	-48.279.527	-41.651.638	15,91%
Vergleichbares Betriebsergebnis	-856.124	-696.550	22,91%
Finanzergebnis	-836.452	-762.858	9,65%
Konzessionsabgabe	-2.592.290	-2.420.158	7,11%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	
Unternehmensergebnis vor Verlustausgleich	-4.284.866	-3.879.566	10,45%
Vertraglicher Verlustausgleich	4.284.866	3.879.566	10,45%
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	0	0	

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Unternehmensergebnis vor Verlustausgleich in Höhe von -4.285 TEUR ab (Vorjahr -3.880 TEUR).

Die Umsatzerlöse vor dem Abzug von Strom- und Energiesteuer sind gegenüber dem Vorjahr um 11.860 TEUR auf 129.363 TEUR gesunken. Ursächlich sind im Wesentlichen die gesunkenen Verkaufsmengen im Stromvertrieb (-34 GWh) und gesunkene Durchschnittspreise im Strom-, Gas- und Wärmevertrieb. Im Gasvertrieb sorgten die gesteigerten Verkaufsmengen trotz Preisrückgang zu einem Mehrerlös (+4,1 Mio. EUR), während im Wärmevertrieb trotz höhere Verkaufsmengen die Erlöse um 0,8 Mio. Euro zurückgingen. Auch die Wassererlöse konnten aufgrund einer Wasserpreiserhöhung und leicht gestiegenen Abgabemengen um 0,8 Mio. EUR gesteigert werden.

Die Materialaufwandsquote (Materialaufwand im Verhältnis zu der Summe aus Umsatzerlösen und aktivierten Eigenleistungen) hat sich von 69,5 % im Vorjahr auf 61,1 % im Geschäftsjahr 2025 verbessert. Der Rohertrag I hat sich um 7.678 TEUR erhöht. Ursächlich hierfür war der gegenüber den Umsatzerlösen (-11.860 TEUR) stärker gesunkene Materialaufwand (-19.224 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahr erhaltenen Verkaufs der Betriebswohnungen im Geschäftsjahr um 1.199 TEUR verringert und betragen nun 1.375 TEUR. Trotz der ebenfalls leicht gesunkenen aktivierten Eigenleistungen verbessert sich der Rohertrag II um 6.468 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

Die Personalaufwendungen haben sich um 2.233 TEUR bzw. rd. 12,2 % erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus Abfindungszahlungen, aus tariflichen Erhöhungen (+5,1 %) und Höhergruppierungen. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter liegt bei 255 Personen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 3.528 TEUR gegenüber 2024 gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus gebildeten Drohverlustrückstellungen in Höhe von 2.336 TEUR, der Ausbuchung der Planungsleistungen für ein neues Schwimmbad in Höhe von 680 TEUR und höheren Aufwendungen für Instandhaltungen von 699 TEUR.

Nach Abzug der betriebsbedingten Aufwendungen ergibt sich ein um -160 TEUR niedrigeres vergleichbares Betriebsergebnis in Höhe von -856 TEUR.

Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses, der Konzessionsabgabe und den Steuern vom Einkommen und Ertrag, ergibt sich ein Unternehmensergebnis vor Verlustausgleich von -4.285 TEUR, welches um 405 TEUR schlechter ist als im Jahr 2024.

Nachfolgend werden gemäß § 6b Abs. 7 EnWG noch die Entwicklung der Tätigkeitsbereiche Stromnetz, Gasnetz und Messstellenbetrieb dargestellt:

Erfolgsübersicht	Stromnetz		Gasnetz		Messstellenbetrieb	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	in TEuro	in TEuro	in TEuro	in TEuro	in TEuro	in TEuro
Umsatzerlöse	34.330.284,06	33.494.765,12	9.047.529,65	6.822.132,47	366.947,55	283.137,64
Nutzbare Abgabe/Erlöse	34.330.284,06	33.494.765,12	9.047.529,65	6.822.132,47	366.947,55	283.137,64
Materialaufwand	-27.644.293,82	-26.629.044,90	-4.056.364,09	-3.769.394,08	-37.751,62	-27.935,64
Rohertrag I	6.685.990,24	6.865.720,22	4.991.165,56	3.052.738,39	329.195,93	255.202,00
andere aktivierte Eigenleistungen	154.265,56	124.985,35	80.047,54	86.917,77	59.089,25	84.288,12
sonstige betriebliche Erträge	285.872,80	331.456,39	241.361,17	-104.369,84	4.077,71	100,95
Rohertrag II	7.126.128,60	7.322.161,96	5.312.574,27	3.035.286,32	392.362,89	339.591,07
Personalaufwand	-4.038.266,98	-3.665.627,90	-1.759.623,68	-1.552.261,71	-292.457,71	-240.641,04
Abschreibungen	-1.241.156,89	-1.251.288,70	-722.039,53	-474.976,91	-233.177,06	-185.652,29
Sonstige Steuern	-13.964,36	-7.328,64	-2.440,52	-2.950,05	-157,78	-279,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.406.160,49	-2.234.678,54	-1.909.766,54	-891.232,11	-117.025,08	-99.723,55
Betriebsbedingte Aufwendungen	-7.699.548,72	-7.158.923,78	-4.393.870,27	-2.921.420,78	-642.817,63	-526.296,29
Vergleichbares Betriebsergebnis	-573.420,12	163.238,18	918.704,00	113.865,54	-250.454,74	-186.705,22
Finanzergebnis	-128.913,61	-128.506,77	-62.911,14	-64.981,08	-25.261,08	-8.992,43
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Unternehmensergebnis vor Gewinnabführung	-702.333,73	34.731,41	855.792,86	48.884,46	-275.715,82	-195.697,65
Vertragliche Gewinnabführung	702.333,73	-34.731,41	-855.792,86	-48.884,46	275.715,82	195.697,65
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

4.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Das im Wirtschaftsplan geplante Ergebnis vor Gewinnabführung für 2025 wurde aufgrund der oben genannten höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie Personalaufwendungen deutlich um -4.334 TEUR verfehlt. Die gegenüber dem Wirtschaftsplan schlechteren Ergebnisse der Sparten Bäder/Eishallen (-2.685 TEUR), Stromnetz (-1.306 TEUR), Fernwärme (-1.085 TEUR), Kommunikationsnetze (-615 TEUR), Abwasserentsorgung (-317 TEUR), Dienstleistungen und Energieerzeugung (-223 TEUR), grundzuständiger Messstellenbetrieb Strom (-157 TEUR) und Gasnetz (-58 TEUR) konnten nicht durch die gegenüber dem Wirtschaftsplan besseren Ergebnisse der Sparten Handel und Vertrieb (+1.215 TEUR), Beteiligungen (+725 TEUR) und Wasser (+171 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

Der auch im Geschäftsjahr 2025 angefallene Verlust resultiert im Wesentlichen aus den Portfoliobereinigungen, erhöhten Personalaufwendungen, Mengenrückgängen und Drohverlustrückstellungen im Strom- und Gashandel. Durch den Geschäftsführerwechsel Mitte des Jahres 2025 wurden bereits notwendige Umstrukturierungen durchgeführt und Prozessoptimierungen begonnen, die mittelfristig zur Ergebnisverbesserung 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 defizitären Sparten mittelfristig nicht mehr gewährleistet werden kann und dies von Seiten 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 Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH erstellt jährlich einen Wirtschaftsplan, in dem die voraussichtliche Unternehmensentwicklung der folgenden fünf Jahre dargestellt wird. Mit Hilfe von Planabweichungsanalysen des Controllings, basierende 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 GmbH haben im Jahr 2025 unter der neuen Geschäftsführung eine Strategie für die nächsten Jahre erarbeitet, mit dem Ziel, durch Umstrukturierungen, Prozessoptimierungen und kulturellen Wandel im Unternehmen die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen wieder auf einen erfolgreichen Kurs zu bringen.

Im Zuge der kalkulatorischen Anwendung der KANU 2.0 Festlegung der Bundesnetzagentur wurde auch eine Rückstellung für die künftige Stilllegung des Gasverteilnetzes eingestellt. Diese Rückstellung unterliegt erheblichen Schätzunsicherheiten, da sie u.a. maßgeblich von der rechtlichen Auslegung von Konzessionsverträgen sowie der Entwicklung von Baupreisindizes und Abzinsungssätzen abhängt. Sollte eine Stilllegung tatsächlich gefordert werden, könnten die tatsächlichen Kosten die aktuell gebildete Rückstellung deutlich übersteigen. Wir begegnen diesem Risiko durch eine kontinuierliche Überwachung.

1.2. Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2025

Der Wirtschaftsplan 2026 weist gegenüber dem Jahresabschluss 2025 einen Umsatzrückgang von rd. 8,8 % auf. Der Materialaufwand im Plan 2026 sinkt ebenfalls um rd. 14,1 % gegenüber dem Jahresabschluss 2025. Insgesamt sieht der Plan 2026 ein positives Ergebnis vor. Wie sich die im Frühjahr 2026 begonnene Iran-Krise auf die Geschäftsentwicklung 2026 auswirken wird, kann aktuell nicht näher beurteilt werden.

*jeweils vor Gewinnabführung	Planergebnis* 2026 in TEuro	Plan EK-Quote 2026 in %
Gesamtunternehmen	202	>30 %
Handel und Vertrieb (Strom/Gas)	487	
Stromnetz	332	
Gasnetz	615	
Fernwärme	-675	
Wasser	1.044	
Abwasserentsorgung	247	
Bäder / Eishallen	-2.936	
Dienstleistungen	706	
Stromerzeugung (PV, EKW, Turbine)	210	
Kommunikationsnetze	-448	
grundzuständiger Messstellenbetrieb Strom	-24	
Beteiligungen	643	

2. Risikobericht
2.1. Risikomanagement

Die Geschäftsführung der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH (SWBB) ist verantwortlich für die Früherkennung und Abwendung von Risiken, um das langfristige Überleben und den Erfolg des Unternehmens sicherzustellen.

Bei den Stadtwerken Bietigheim-Bissingen GmbH 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 Bereichsleitung obliegt, gibt es bei den SWBB ein Risikokoordinator*in, der organisatorisch im Bereich Finanzen & Rechnungswesen 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 Eintrittswahrscheinlich und dem Schadensausmaß bewertet. Das ergibt einen Risikowert von 1 bis 4, wobei ein Risikowert von 1 ein niedriges Gefährdungspotential 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.

Der Bereich Risikomanagement der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH wird derzeit grundlegend überarbeitet und weiterentwickelt. Hintergrund sind insbesondere gestiegene regulatorische Anforderungen, zunehmende Markt- und Betriebsrisiken sowie die fortlaufende Weiterentwicklung der Unternehmenssteuerung und Compliance-Strukturen.

Im Zuge dessen wird das bestehende Risikomanagementsystem strukturell und organisatorisch angepasst sowie methodisch vereinheitlicht. Ziel ist die Etablierung eines unternehmensweit einheitlichen, transparenten und wirksamen Systems zur frühzeitigen Identifikation, Bewertung, Steuerung und Überwachung von Risiken. Das überarbeitete Risikomanagement-Handbuch definiert künftig einheitliche Bewertungsmaßstäbe, klare Verantwortlichkeiten sowie standardisierte Prozesse für Risikoanalyse, Berichterstattung und Kontrolle. Zudem werden bestehende Anforderungen aus gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 91 Abs. 2 AktG (KonTraG) und § 289 HGB, sowie Anforderungen aus ISMS-, TSM-, EnMS- und KRITIS-relevanten Regelwerken berücksichtigt.

Die Einführung des überarbeiteten Risikomanagement-Handbuchs sowie die vollständige Implementierung der weiterentwickelten Prozesse erfolgen schrittweise im Geschäftsjahr

2026. Bis zur vollständigen Umsetzung wird das bestehende Risikomanagementsystem weiterhin angewendet und fortgeführt.

2.2. Risiken

Die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH haben im Berichtsjahr 2025 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 „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 Notfallpläne 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 dieses im Unternehmensrisikomanagement berichtet.

3. Chancenbericht

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. In diesem Zusammenhang wurde 2025 eine Strategie entwickelt, die in regelmäßigen Abständen überprüft und weiterentwickelt wird. Die durch die Strategie ermittelten Chancen werden, wenn möglich, quantifiziert und bilden die Grundlage für weitere Managemententscheidungen.

Im Folgenden wird ein kleiner Ausschnitt aktueller Chancen der SWBB berichtet. Als 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.

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.

Chancen werden zudem im weiteren Ausbau kommunaler Dienstleistungen, insbesondere im Bereich Wasser und Abwasser, gesehen.

4. Gesamtaussage

Zusammenfassend ist festzustellen, dass trotz der vorstehend beschriebenen Risiken, der Fortbestand der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen 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 Bietigheim-Bissingen 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 255, davon sind 62 geringfügig oder in Teilzeit beschäftigt. Zudem waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 10 Auszubildende beschäftigt.

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 2025 durch schriftliche und mündliche Berichte sowie ausführliche Erläuterungen in zehn Aufsichtsratssitzungen über die Entwicklung der Gesellschaft informiert.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht wurden von der EversheimStuible Treuberater GmbH 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. Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH

Rötestraße 8, 74321 Bietigheim-Bissingen

5.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

5.1.1 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung, die Planung, der Bau, die Instandhaltung, die Vermarktung und der Betrieb von Ladesäulen und von Lademanagementsystemen im Bereich Elektromobilität, die Entwicklung, die Planung, der Bau, die Instandhaltung, die Vermarktung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Einspeisung erneuerbarer Energien sowie die Erbringung von Energiedienstleistungen unter anderem aber nicht ausschließlich im Bereich der Wärme- und Kälteanwendungen.

5.1.2 Geschäftsführung

Matthias Zieger
Daniel Benedikt Dittes

5.2. Bilanz zum 31.12.2025
Energie-Service Bietigheim-Bissingen GmbH

Aktiva

A. Anlagevermögen	**Euro**	**Euro**
Sachanlagen		
Technische Anlagen und Maschinen	330.608,55	**330.608,55**
		330.608,55
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	118.872,54	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	29.907,35	**148.779,89**
II. Guthaben bei Kreditinstituten		**199.249,12**
		348.029,01
Bilanzsumme		**678.637,56**

5.2. Bilanz zum 31.12.2025
Energie-Service Bietigheim-Bissingen GmbH

Passiva

	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	
II. Kapitalrücklage	379.377,43	
III. Jahresüberschuss	56.909,97	**461.287,40**
B. Empfangene Ertragszuschüsse		0,00
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen		17.677,71
2. Sonstige Rückstellungen		77.822,13
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.940,28	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	108.910,04	
		121.850,32
Bilanzsumme		**678.637,56**

5.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025
Energie-Service Bietigheim-Bissingen GmbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse	414.540,27	
2. Sonstige betriebliche Erträge	0,03	**414.540,30**
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-161.573,52	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-33.100,04	**-194.673,56**
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-11.511,29	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-3.622,59	
		-15.133,88
5. Abschreibungen auf Sachanlagen		**-48.768,88**
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**-75.879,52**
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**-0,14**
8. Steuern vom Einkommen und Ertrag		**-23.174,35**
9. Ergebnis nach Steuern		**56.909,97**
10. Jahresüberschuss		**56.909,97**

5.4 Lagebericht

Grundlage des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH ist als 100-prozentiges Tochterunternehmen der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH mit Sitz in Bietigheim-Bissingen ein vollständig kommunales Unternehmen. Das Kerngeschäft der ESBB umfasst die Entwicklung, die Planung, der Bau, die Instandhaltung, die Vermarktung und der Betrieb von Ladesäulen und von Lademanagementsystemen im Bereich Elektromobilität, die Entwicklung, die Planung, der Bau, die Instandhaltung, die Vermarktung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Einspeisung erneuerbarer Energien sowie die Erbringung von Energiedienstleistungen unter anderem aber nicht ausschließlich im Bereich der Wärme- und Kälteanwendungen.

2. Ziele und Strategien

Ziel der Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH ist es, in Bietigheim-Bissingen und Umgebung der zentrale Anbieter von Ladesäulen und Lademanagementsystemen für Gewerbekunden zu sein und die Ladeinfrastruktur kontinuierlich aus Eigenmitteln auszubauen.

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt der Fokus auf der Umsatzrendite, dem EBIT, dem Cashflow und der Eigenkapitalquote.

4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

5. Unternehmensbereiche

Die Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH hat aktuelle zwei Unternehmensbereiche. Im Bereich Ladesäulen werden AC- und DC-Ladesäulen geplant, entwickelt und betrieben. Der zweite Bereich „Standortpartner“ bietet Lademanagementsysteme und Wartungen für gewerblich betriebene Ladesäulen für Gewerbekunden an.

Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland stagnierte weitestgehend im Jahr 2025. Laut statistischem Bundesamt ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2025 um rd. 0,2 % gestiegen, nach sinkenden BIP-Zahlen in den Jahren 2023 (- 0,9 %) und 2024 (-0,5 %).

2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Der Primärenergieverbrauch in Deutschland liegt laut BDEW in 2025 ungefähr auf Vorjahresniveau und beträgt rd. 10,5 T PJ (- 0,1 %). Der Anteil am Primär-Energieverbrauch von Erdgas stieg um +3,6 % auf nun 26,9 % und der Anteil der Erneuerbaren Energien stieg ebenfalls um 3,6 % auf 20,6 % an. Während die Energieträger Mineralöl (-2,2%), Steinkohle

(-2,3%) und Braunkohle (-6,3%) Rückgänge zu verzeichnen hatten. Zu beachten ist hier, dass der Rückgang des Primärenergieverbrauchs der Steinkohle auf die Erzeugung von Roheisen und Rohstahl zurückzuführen ist, während die Stromerzeugung durch Steinkohle sich um 10% gegenüber dem Vorjahr erhöht hat.
Die Anzahl der öffentlichen Ladepunkte in Deutschland hat sich nach vorläufigen Schätzungen des BDEW um +18 % auf rd. 193.000* (VJ: 163.000) Ladepunkte im Laufe des Jahres 2025 erhöht. Insbesondere die Zahl der Ultraschnell-Lader (≥ 150 KW) hat sich um rd. 10.000* Ladepunkte bzw. 40,4 % erhöht. Die Anzahl an Elektro-PKW (BEV) ist ebenfalls weiter gestiegen und beträgt Ende 2025 1,93 Mio.* (VJ: rd. 1,75 Mio.) Fahrzeuge. Der gestiegene Anteil an batterie-elektrischen PKW (+ 16,8 %) aber auch die gestiegene Anzahl an Plug-in-Hybrid PKW (+ 12,2 %) haben zu einem Anstieg des Verbrauchs an Ladesäulen auf rd. 7,4 Mrd. kWh* (VJ: 5,9 Mrd. kWh) geführt (+ 25,3 %).

* lt. BDEW vorläufige Schätzung für 2025

3. Unternehmensentwicklung und Geschäftsverlauf im Jahr 2025

Das erste Geschäftsjahr 2025 der ESBB stand ganz im Zeichen des Aufbaus. Neben der Gründung der Gesellschaft musste der Mandant im ERP-System der SWBB aufgebaut werden, das Anlagevermögen von der SWBB auf die ESBB übertragen werden und alle Buchhaltungsprozesse zwischen der SWBB und ESBB neu strukturiert werden. Auch die weitere Einrichtung des ChargeCloud-Systems und der Aufbau von Kooperationen mit anderen Gewerbeunternehmen im Bereich „Standortpartner“ konnte im Jahr 2025 erfolgreich bewältigt werden.

4. Darstellung der Lage des Unternehmens
4.1. Vermögenslage

Die nachfolgende Strukturbilanz der Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH ordnet die Vermögenslage nach der Fristigkeit der erhaltenen und eingesetzten Mittel.

Aktiva	**31.12.2025 in Euro**
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	330.609
Langfristig gebundenes Vermögen	330.609
Kurzfristige Forderungen gegen Dritte	148.780
Flüssige Mittel	199.249
Aktivseite	678.638
Passiva	**31.12.2025 in Euro**
Eigenkapital	461.287
Langfristige Rückstellungen	720
Langfristige Mittel	462.007
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber:	
- Gesellschafter	108.910
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	107.720
Passivseite	678.638

Die Bilanzsumme nach dem ersten Geschäftsjahr liegt bei 679 TEUR. Die Eigenkapitalquote liegt bei 68,0 %. Das langfristig gebundene Vermögen ist zu 139,7 % durch langfristige Mittel finanziert.

Das Anlagevermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um 331 TEUR gestiegen. Dabei stehen den Zugängen im Anlagevermögen in Höhe der Gesellschaftereinlage von 379 TEUR, Abschreibungen in Höhe von 48 TEUR gegenüber. Im ersten Geschäftsjahr wurden keine eigenen Investitionen getätigt.

Das Umlaufvermögen nach dem ersten Geschäftsjahr liegt bei 348 TEUR.

4.2. Finanzlage

Unsere Finanzierungsstrategie sieht vor, dass die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der ESBB durch das Eigenkapital und den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vorgenommen wird. Eine Darlehensaufnahme ist vorerst nicht vorgesehen.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (+ 174 TEUR) und der Finanzierungstätigkeit (+ 379 TEUR) reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (-379 TEUR) zu decken. Dadurch erhöhte sich das Guthaben bei Kreditinstituten um 174 TEUR. Aufgrund des positiven Ergebnisses und des positiven Cashflows nach dem ersten Geschäftsjahr wird die Finanzlage als gut eingeschätzt.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

4.3. Ertragslage

Erfolgsübersicht	2025 in Euro
Umsatzerlöse	414.540
Nutzbare Abgabe/Erlöse	414.540
Materialaufwand	-194.674
Rohertrag I	219.867
sonstige betriebliche Erträge	0
Rohertrag II	219.867
Personalaufwand	-15.134
Abschreibungen	-48.769
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-75.299
Betriebsbedingte Aufwendungen	-139.202
Vergleichbares Betriebsergebnis	80.665
Finanzergebnis	-580
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-23.174
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	56.910

Das erste Geschäftsjahr der ESBB schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 57 TEUR ab.

Die Umsatzerlöse betragen 415 TEUR. Diese bestehen im Wesentlichen aus den an den Ladesäulen abgegebenen Strommengen (670 MWh) und Erlösen aus der THG-Quote (27 TEUR).

Die Materialaufwandsquote (Materialaufwand im Verhältnis zu der Summe aus Umsatzerlösen und aktivierten Eigenleistungen) beträgt im Geschäftsjahr 2025 rd. 44,4 % und besteht hauptsächlich aus Strombezugskosten und Fremdleistungen. Nach Abzug des Materialaufwand ergibt sich ein Rohertrag I von 230 TEUR.

Die Personalaufwendungen beinhalten lediglich die Geschäftsführerbezüge. Eigene Mitarbeiter hat die Gesellschaft keine.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen bei 75 TEUR. Die Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die ChargeCloud (20 TEUR), Prüfungs- und Beratungskosten (8 TEUR), Beratungskosten (31 TEUR) und Reparaturkosten (8 TEUR).
Nach Abzug der betriebsbedingten Aufwendungen ergibt sich ein vergleichbares Betriebsergebnis in Höhe von 81 TEUR.

Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses und den Steuern vom Einkommen und Ertrag, ergibt sich ein Unternehmensergebnis von 57 TEUR.

4.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Das im Wirtschaftsplan geplante Ergebnis für 2025 wurde aufgrund der höheren Umsatzerlöse und der geringeren Aufwendungen um 43 TEUR übertroffen.

4.5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Neben finanziellen Leistungsindikatoren sind für die ESBB auch qualitative Indikatoren im Bereich Nachhaltigkeit von Bedeutung. Daher bezieht und verkauft die ESBB ausschließlich zertifizierten Ökostrom.

4.6. Gesamtaussage

Aufgrund des im ersten Geschäftsjahr der ESBB erzielten Gewinns, schätzen wir die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESBB als solide ein und sehen gute Entwicklungs- und Wachstumsmöglichkeiten.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Die Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH erstellt jährlich einen Wirtschaftsplan, in dem die voraussichtliche Unternehmensentwicklung des nächsten Jahres dargestellt wird. Mit Hilfe von monatlichen Mengen- und Einnahmenauswertungen und Analysen der Ladeinfrastruktur werden unterjährig die Abweichungen zum Wirtschaftsplan analysiert.

1.1. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung

Das erste Geschäftsjahr der Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH war im Wesentlichen durch die Gründung und dem Aufbau der Systeme und Strukturen geprägt. Mit Hilfe des Gewinns aus dem ersten Geschäftsjahr sollen in 2026 weitere Ladestandorte entwickelt werden. Ziel ist es die Gesellschaft durch organisches Wachstum erfolgreich zu betreiben.

1.2. Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2025

Der Wirtschaftsplan 2026 weist gegenüber dem Jahresabschluss 2025 aufgrund einer konservativen Planung einen Umsatzrückgang von rd. 17,3 % auf. Der Materialaufwand im Plan 2026 ist um rd. 42,4 % höher gegenüber dem Jahresabschluss 2025. Insgesamt sieht der Plan 2026 ein positives Ergebnis in Höhe von 52 TEUR vor.

2. Risikobericht
2.1. Risikomanagement

Die Geschäftsführung der Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH (ESBB) ist verantwortlich für die Früherkennung und Abwendung von Risiken, um das langfristige Überleben und den Erfolg des Unternehmens sicherzustellen. Hierfür wurde von den beiden Geschäftsführern die aktuell bekannten Risiken des Unternehmens erfasst und dokumentiert. Diese werden laufend überwacht und bewertet, um ggfs. rechtzeitig gegensteuern zu können.

2.2. Risiken

Die Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH haben aktuell 28 Risiken in 7 Risikoarten identifiziert, bewertet, sowie gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen implementiert. Aktuell ist keines der Risiken in der höchsten von drei Kategorien eingestuft.

Als größte Risiken in der Kategorie zwei sind die drei nachfolgenden strategischen Risiken

- Eintritt großer Wettbewerber im Stadtgebiet
- Aufbau mehrerer DC-Ladesäulen durch Wettbewerber im Stadtgebiet
- Abschaffung der THG-Quote für Ladesäulen

von der Geschäftsführung identifiziert worden. Diese werden in regelmäßigen Abständen überwacht.

Darüber hinaus ist auch das Risiko

- Hackerangriff mit Lösegeldforderung und Datenverlust

in der Risikoart IT- und Cybersicherheitsrisiken ebenfalls in der Risikokategorie 2 eingestuft. Auch dieses wird von der Geschäftsführung laufend überwacht.

3. Chancenbericht

Als Chancen für die ESBB sehen wir die aktuell steigende Anzahl an Hybrid- und Elektrofahrzeugen auf dem deutschen Markt. Hierdurch erwarten wir in den nächsten Monaten und Jahren eine steigende Anzahl an Ladevorgängen an unseren Ladesäulen. Um von dieser Entwicklung zu profitieren ist auch der stetige Ausbau der Ladeinfrastruktur in Bietigheim-Bissingen und der Region geplant. Durch die erwartete Absatzmengensteigerung erwarten wir zudem höhere Erlöse aus der Vermarktung der THG-Quote.
Neben den öffentlichen Ladesäulen haben wir als zweites Standbein das Geschäftsfeld „Standortpartner“ für Unternehmen aufgebaut. Durch den Ausbau dieses Geschäftsfeldes erwarten wir in den nächsten Jahren weitere Umsatzerlös-steigerungen.
Chancen sehen wir ebenso in einer guten und individuellen Einkaufsstrategie unseres Strombedarfs.

4. Gesamtaussage

Zusammenfassend ist festzustellen, dass trotz vorhandenen Risiken die aktuellen Chancen überwiegen und ein Wachstumspotenzial für die Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH in den nächsten Jahren gegeben ist.

Kapitalzuführungen/-entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen

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

Finanzbeziehung zur Stadt

Zwischen der Stadt Bietigheim-Bissingen und der Energie Service Bietigheim-Bissingen GmbH bestehen keine Finanzbeziehungen.

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.

6. Bietigheimer Wohnbau GmbH

Stuttgarter Str. 119, 74321 Bietigheim-Bissingen

6.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

6.1.1 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

6.1.2 Geschäftsführer:

Carsten Schüler

6.1.3 Prokuristen

Heiko Kasten (bis 30.06.2025)
Benjamin Walter (ab 01.07.2025)
Julian Obergfell (ab 01.07.2025)

6.1.4 Aufsichtsrat

Jürgen Kessing
Vorsitzender

Ute Epple, *stv. Vorsitzende*

Eleonora Belikow (ab 24.06.2025)
Dr. Rolf Breitenbücher
Kai El Hindi
Eva Jahnke
Markus Klein
Günter Krähling
Ute Silcher
Dr. Arno Steilner
Attila Tür
Matthias Veith (bis 23.06.2025)
Jürgen Weller

6.2 Bilanz zum 31.12.2025
Bietigheimer Wohnbau GmbH

Aktiva

	Euro	Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensbestände		
Gewerbliche Schutzrechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		104.338,74
II. Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	92.928.413,12	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.222.342,83	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.432,78	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	606.561,23	
Anlagen im Bau	1.476.274,56	
Geleistete Anzahlungen	693.363,61	159.931.388,13
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	17.731.373,64	
Beteiligungen	55.200,00	
Sonstige Ausleihungen	81.452,34	
Andere Finanzanlagen	5.700,00	17.873.725,98
Anlagevermögen insgesamt		177.909.452,85
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	17.647.702,75	
Bauvorbereitungskosten	5.840.089,57	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	49.134.355,39	
Grundstücke mit fertigen Bauten	14.285.506,20	
Unfertige Leistungen	11.729.672,93	
Andere Vorräte	72.196,80	
Geleistete Anzahlungen	515.612,26	99.225.135,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	271.280,08	
Forderungen aus Grundstückverkäufen	3.627.967,10	
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	164.703,65	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	434.238,05	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.057.239,24	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	36.503,18	
Sonstige Vermögensgegenstände	998.079,53	6.590.010,83
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.969.827,56	
Bausparguthaben	5.698.102,83	9.667.930,39
Umlaufvermögen insgesamt		115.483.077,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten		190.659,06
Bilanzsumme		**293.583.189,03**

6.2 Bilanz zum 31.12.2025
Bietigheimer Wohnbau GmbH

Passiva

	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		35.000.000,00
II. Kapitalrücklage		30.205.651,22
III. Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	13.177.300,00	
Bauerneuerungsrücklage	39.929.100,00	
Andere Gewinnrücklagen	6.997.145,00	60.103.545,00
IV. Bilanzgewinn		0,00
Eigenkapital insgesamt		**125.309.196,22**
C. Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen u.ä.Verpflichtungen	985.653,00	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.626.611,33	
Sonstige Rückstellungen	16.502.537,55	20.114.801,88
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.283.574,04	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.444.611,73	
3. Erhaltene Anzahlungen	37.689.829,96	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	2.329.162,86	
5. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00	
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.797.556,70	
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.636.045,68	
9. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	
10. Verbindlichkeiten aus dem Gewinnabführungsvertrag	2.483.982,98	
11. Sonstige Verbindlichkeiten	1.000,00	145.665.763,95
E. Rechnungsabgrenzungsposten		2.493.426,98

6.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025
Bietigheimer Wohnbau GmbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.321.635,93	
b) aus Verkauf von Grundstücken	39.849.238,77	
c) aus Betreuungstätigkeit	20.013.123,26	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.639.415,66	79.823.413,62
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		180.252,88
3. Aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen		785.959,71
4. Sonstige betriebliche Erträge		6.426.528,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-11.011.955,92	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-39.476.756,82	
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-5.831.894,42	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-844.816,93	-57.165.424,09
6. Rohergebnis		30.050.730,19
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.926.868,32	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-2.218.975,47	-11.145.843,79
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.005.973,68
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.217.975,73
10. Erträge aus Beteiligungen		7.622,80
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.941,30
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		270.566,63
davon aus verbundenen Unternehmen: 91.677,88 €		
davon aus Abzinsung nach § 253 HGB 84.297,38 €		
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-1.999.747,84
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.587.553,88
davon aus verbundenen Unternehmen: 11.227,16 €		
davon aus Abzinsung nach § 253 HGB 79.671,35 €		
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.373.766,00

6.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025
Bietigheimer Wohnbau GmbH

	Euro	Euro
16. Sonstige Steuern		-233.783,02
17. Gewinnabführung		-2.483.982,98
18. Jahresüberschuss		**1.656.000,00**
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
In gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-414.000,00	
In die Bauerneuerungsrücklage	-1.242.000,00	**-1.656.000,00**
20. Bilanzgewinn		**0,00**

6.4 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. lm 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 2025

Das Unternehmen ist stabil aufgestellt, dennoch blieb die wirtschaftliche Lage im Jahr 2025 heraus fordernd. Nach einer Entspannung bei Lieferengpässen prägen weiterhin geopolitische Spannungen, hohe Energiepreise und Inflationsdruck das Umfeld. Auch die Zinsen entwickelten sich volatil und stellten Unternehmen vor anspruchsvolle Entscheidungen.

Die Baukosten entwickelten sich weiterhin auf hohem Niveau. Steigende Materialpreise, energie- und umweltbezogene Auflagen sowie der Fachkräftemangel in der Branche führten zu zusätzlichen Herausforderungen. Auch Lohnerhöhungen im Bau- und Dienstleistungsbereich trugen zu den gestiegenen Aufwendungen bei.

Trotz dieser komplexen Rahmenbedingungen konnte die BW ihre Aktivitäten konsequent fortführen, ihre Investitionsstrategie zielgerichtet umsetzen und so ihre Position als verlässlicher Partner in der Region nachhaltig stärken.

Im Jahr 2025 lag der Schwerpunkt der Verkaufstätigkeiten im Bauträgergeschäft zwar auf einem moderaten Niveau, dennoch konnte das Unter nehmen seinen Gesamtumsatz deutlich steigern. Insgesamt wurden 45 Neubaueinheiten mit einem Verkaufsumsatz von rund 24,1 Mio. € veräußert, nach 64 Einheiten und etwa 28,5 Mio. € im Vorjahr.

Insgesamt erzielte die BW 148 Verkäufe mit einem Umsatz von rund 65,8 Mio. €, gegenüber 164 Einheiten und 57,8 Mio. € im Vorjahr. Diese Ergebnisse spiegeln die Breite und Flexibilität des Vertriebskonzepts wider: Neben Neubauverkäufen und BW-eigenen Privatisierungen

umfassten die Aktivitäten auch Vermittlungen für Dritte, den Vertrieb über die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH sowie Verkäufe aus dem Anlagevermögen.

Damit zeigt sich die BW als strategisch diversifizierter Anbieter auf dem Immobilienmarkt, der trotz einzelner Rückgänge im Bauträgergeschäft seine Marktpräsenz kontinuierlich ausbaut und nach haltige Wertschöpfung sichert.

Nach einem anfänglichen Rückgang der Preise und einer anschließenden Phase der Stabilisierung läuft der Verkauf von Gebraucht- und Bestandsimmobilien nun ausgesprochen gut. Im Maklerbereich zeigt sich dies besonders deutlich: Mit 60 verkauften Einheiten und einem Verkaufsvolumen von 17,3 Mio. € wurde ein starkes Ergebnis erzielt – im Vergleich zum Vorjahr mit 51 Einheiten und 11,8 Mio. €. Diese Zahlen sprechen für sich und spiegeln ein sehr positives Ergebnis im Maklergeschäft wider, das durch eine stabile Nach frage und die erfolgreiche Umsetzung von Verkaufsstrategien gekennzeichnet war.

Zum Jahresende 2025 betrug das Gesamtneubauvolumen der BW 168 Einheiten, im Vergleich zu 266 Einheiten im Vorjahr. Im Bereich Neubau wurden Aufträge mit einem Gesamtwert von rund 18 Mio. € vergeben. Ein beträchtlicher prozentualer Anteil dieses Auftragsvolumens ging an Firmen aus dem Landkreis Ludwigsburg.

Die BW investiert weiterhin überdurchschnittlich in die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes und leistet damit einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz sowie zur langfristigen Sicherung der Wohnqualität.

Bei der Bewirtschaftung der eigenen Mietwohnungen steht neben wirtschaftlichen Aspekten auch die soziale Verantwortung im Mittelpunkt. Ein besonderes Augenmerk gilt der bedarfsgerechten Nutzung des vorhandenen Wohnraums. So unter stützt das Unternehmen Mieterinnen und Mieter bei sogenannten Fehlbelegungen – etwa, wenn eine Einzel person eine große Familienwohnung bewohnt – aktiv dabei, in eine passende Wohnung zu wechseln. Ziel ist es, Wohnraum effizienter zu nutzen und zugleich individuelle Lebenssituationen angemessen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus erfüllt die BW ihren öffentlichen Auftrag durch eine maßvolle Mietpolitik im Bestand. Bei Mieterhöhungen orientiert sich das Unternehmen am Mittelwert des Mietspiegels. Auch nach Modernisierungsmaßnahmen erfolgen Anpassungen nur in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen. Damit verbindet die BW nachhaltige Bestandsentwicklung mit sozialer Verantwortung.

Das Segment der preisgünstigen Mietwohnungen bleibt ein zentrales Handlungsfeld unseres Unternehmens. Die Nachfrage nach bezahlbarem und öffentlich gefördertem Wohnraum ist weiterhin konstant hoch. Durch die Verlängerung bestehen der Sozialbindungen sowie die Neuaufnahme von Sozialbindungen im Wohnungsbestand konnten zusätzliche Kapazitäten geschaffen und das Angebot an preisgünstigem Wohnraum gezielt gestärkt werden.

Mit 2.049 eigenen und fremdverwalteten Mieteinheiten gehört die BW im Landkreis Ludwigsburg zu den größten Vermietern der Region. Trotz gestiegener Mietpreise ist die Nachfrage nach Mietwohnungen ungebrochen – in Teilen hat sie sogar weiter zugenommen. Das begrenzte Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage hält das Mietniveau im wirtschaftsstarken Landkreis weiterhin hoch.

Im Jahr 2025 hat das Unternehmen erneut spürbare Impulse für den Mietwohnungsmarkt gesetzt: Insgesamt wurden 176 neue Mietverträge abgeschlossen, darunter auch für geförderte Wohnungen.

Damit leisten wir einen aktiven Beitrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum.

Die BW ist seit Jahrzehnten als Verwalter gemäß dem WEG-Gesetz aktiv. Zum 31.12.2025 wurden insgesamt 650 Eigentümergemeinschaften von qualifizierten Fachleuten in kaufmännischen und technischen Belangen betreut, gegenüber 671 im Vorjahr. Diese Gemeinschaften umfassen insgesamt 18.980 Einheiten (Vorjahr: 19.639) und befinden sich an verschiedenen Standorten im Großraum Stuttgart, im Kreis Ludwigsburg sowie in Mannheim und Karlsruhe.

Auch im Jahr 2025 setzte die BW die strategische Vereinheitlichung und Neuordnung der Verwaltergebühren konsequent fort. Zudem wurden unrentable Eigentümergemeinschaften, die zu klein oder zu weit entfernt lagen, im Rahmen einer Portfoliobereinigung nicht weiter übernommen. Damit wurde die Verwaltung effizient strukturiert und auf die nachhaltige Betreuung der verbleibenden Gemeinschaften fokussiert.

Im Bereich Hausverwaltung für Dritte werden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 insg. 694 Wohn- und Gewerbeeinheiten und im Bereich Facility Management zwei Einkaufsmärkte betreut (2024: 686 Einheiten).

Die Immobilienverwaltung bleibt eine konjunkturunabhängige und personell größte Sparte der BW. Durch die hohe Anzahl verwalteter Wohneinheiten profitiert das Unternehmen von attraktiven Konditionen, die selbstverständlich direkt an Eigentümer und Mieter weitergegeben werden. Dank nachhaltiger Betreuung begleitet die BW viele Liegenschaften bereits seit mehreren Jahrzehnten. Dabei stehen Professionalität und Fachkompetenz ebenso im Mittelpunkt wie individueller Service in kaufmännischen und technischen Belangen. Der Fokus liegt stets auf den Kunden sowie auf der Werterhaltung und kontinuierlichen Verbesserung der Immobilien.

Auch im Jahr 2025 wurden Abläufe und Strukturen in der Wohnungseigentumsverwaltung weiter vereinheitlicht und stabilisiert. Die BW-Fachleute sind durchgehend auf dem aktuellen Stand bezüglich gesetzlicher Änderungen und stehen ihren Kunden jederzeit als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

Seit Jahrzehnten ist die BW ein verlässlicher Partner der Städte und Gemeinden in den Bereichen Umlegung und Erschließung. Als kommunales Wohnbauunternehmen der Stadt Bietigheim-Bissingen verbindet sie fachliche Kompetenz mit einem ausgeprägten Verständnis für die Anforderungen und Entscheidungsprozesse der öffentlichen Hand.

Insgesamt hat das Unternehmen in der Vergangenheit weit über 20 Hektar Bauland entwickelt und damit maßgeblich zur städtebaulichen Entwicklung in der Region beigetragen.

Auch im Jahr 2025 war die BW in zahlreichen Kommunen aktiv und hat erfolgreich neue Bauflächen geschaffen. Laufende Projekte in den Bereichen Umlegung und Erschließung bestanden unter anderem in Sersheim, Sachsenheim, Oberriexingen, Ingersheim, Erligheim, Jettingen und Herrenberg.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die BW einen Gesamtumsatz von 79,8 Mio. € (Vorjahr 87,8 Mio.€) erzielt. Obwohl der Gesamtumsatz gesunken ist, zeigt die BW weiterhin eine robuste Leistungsfähigkeit und eine bemerkenswerte Anpassungsfähigkeit an die sich ständig verändernden wirtschaftlichen Bedingungen.

Wichtige Ereignisse 2025

Deutscher Fachwerkpreis – BW erhält Auszeichnung für die Sanierung der Schieringer Straße 16/18 in Bietigheim-Bissingen.

Deutschland verfügt mit seinen Fachwerkhäusern über einen einzigartigen Bestand an bauhistorischen Kulturschätzen. Die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. engagiert sich seit Jahrzehnten für deren Erhalt und vergibt seit dem Jahr 2000 den Deutschen Fachwerkpreis – eine bundesweit anerkannte Auszeichnung für beispielhafte

Sanierungsprojekte. Im Jubiläumsjahr – 50 Jahre Arbeitsgemeinschaft – wurde der Preis 2025 zum sechsten Mal verliehen. Die BW erhielt dabei eine Auszeichnung in der Kategorie „Öffentliche Hand“ für die umfassende Sanierung der Gebäude Schieringer Straße 16/18 in Bietigheim-Bissingen. Das Projekt umfasste die handwerklich anspruchsvolle Instandsetzung eines Fachwerkhauses in feinster Renaissanceverzimmerung. Zahlreiche Fachwerkhölzer – insbesondere an der Straßenfassade – wurden erneuert, die Tragstruktur nachhaltig gesichert und der gesamte Gebäudekomplex „Kachelsches Haus“ (Baujahr 1936/37) mit einer vollständig neuen, denkmalgerechten Farbfassung versehen. Die Auszeichnung würdigt nicht nur die hohe handwerkliche Qualität der Ausführung, sondern auch das konsequente Engagement der BW für den Erhalt historischer Bausubstanz. Mit der Sanierung wurde ein bedeutendes Stück Stadtgeschichte langfristig gesichert und zugleich ein sichtbares Zeichen für nachhaltige Bestandspflege gesetzt.

Bau einer Kindertagesstätte (KiTa) in Bietigheim-Bissingen.

Im Auftrag der Stadt Bietigheim-Bissingen hat die BW die Kindertagesstätte „Schillerstraße“ erfolgreich realisiert. Das Projekt wurde plan mäßig Ende 2025 an die Stadt übergeben. Mit dem Neubau ist ein moderner, pädagogisch durchdachter Ort entstanden, der Kindern Raum zum Wachsen, Spielen und Entdecken bietet. Helle Räume, eine funktionale Architektur und vielfältige Spielmöglichkeiten schaffen optimale Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße Betreuung. Gemeinsam mit der Stadt blickt die BW nun der feierlichen Einweihung im Frühjahr 2026 entgegen. Mit der Inbetriebnahme wird die KiTa mit Leben gefüllt – mit fröhlichem Kinderlachen, täglichen neuen Entdeckungen und einem lebendigen Miteinander. Mit diesem Projekt leistet die BW einen weiteren wichtigen Beitrag zur sozialen Infrastruktur und zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt.

Neue Dienstleistung: Vermietungsservice – Ihre Immobilie. Unser Service. Der passende Mieter.

Mit dem neuen Vermietungsservice erweitert die BW ihr Leistungsportfolio und bietet Eigentümerinnen und Eigentümern ab 2025 eine professionelle, ganzheitliche Unterstützung bei der Neuvermietung von Wohnungen. Ziel ist es, Vermietungsprozesse effizient, rechtssicher und markt gerecht umzusetzen – von der ersten Bewertung bis zur Wohnungsübergabe.

Mit diesem erweiterten Angebot positioniert sich die BW noch stärker als kompetenter Ansprechpartner rund um die Immobilie und schafft für Eigentümerinnen und Eigentümer spürbare Entlastung im Vermietungsprozess.

Der Service umfasst unter anderem folgende Leistungen:

- **Mietpreisermittlung**
  Auf Basis von Lage, Ausstattung und aktueller Marktsituation ermittelt das Unternehmen einen realistischen und nachhaltig durchsetzbaren Mietpreis. So schafft es eine solide Grundlage für eine zügige und erfolgreiche Vermietung.

- **Objekterfassung**
  Die BW erfasst sämtliche relevanten Objektdaten und sorgt für eine professionelle, ansprechende Darstellung der Immobilie.

- **Exposéerstellung und Online-Inserat**
  Die BW erstellt ein hochwertiges Exposé und platziert die Immobilie gezielt auf relevanten Plattformen, um eine maximale Reichweite zu erzielen.

- **Terminmanagement und Besichtigungen**
  Die Koordination und Durchführung aller Besichtigungstermine erfolgt effizient und serviceorientiert.

• **Mietervorauswahl**
Durch eine sorgfältige Bonitätsprüfung stellt die BW sicher, dass ausschließlich geeignete und zahlungsfähige Interessentinnen und Interessenten in die engere Auswahl kommen.

• **Mietvertragsabwicklung**
Die BW erstellt den Mietvertrag und gewährleisten eine rechtssichere und transparente Abwicklung des gesamten Vertragsprozesses.

• **Wohnungsübergabe**
Von der Organisation der Übergabe bis zur Erstellung eines detaillierten Übergabeprotokolls sorgt sie für eine vollständige und nachvollziehbare Dokumentation

BW verleiht zum fünfundzwanzigsten Mal die Qualitätskelle. Ein Hoch auf die zuverlässigen Handwerksfirmen!

Die „Qualitätskelle“ ist seit über zwei Jahrzehnten fester Bestandteil der Unternehmenskultur der BW. Mit dieser Auszeichnung würdigt das Unternehmen jährlich besondere Leistungen von Handwerksbetrieben, die sich durch außergewöhnliche Qualität und Verlässlichkeit am Bau auszeichnen.

Auch im Jahr 2025 wurden fünf ausgewählte Handwerksunternehmen geehrt. Sie überzeugten insbesondere in den Bereichen Kundenorientierung, Ausführungsqualität, Termintreue sowie Zuverlässigkeit im Kundendienst.

Die Bewertung erfolgt nach klar definierten Kriterien und basiert auf einer fundierten Einschätzung der von der BW beauftragten Bauleiterinnen und Bauleiter sowie der Mitarbeitenden aus der Abteilung Projektentwicklung. Zusätzlich fließen Rückmeldungen und Erfahrungen von Kundinnen und Kunden in die Gesamtbewertung ein. Mit der „Qualitätskelle“ unterstreicht die BW ihren Anspruch an hohe Standards in der Projektumsetzung und die enge, vertrauensvolle Zusammenarbeit mit leistungsstarken Partnerbetrieben.

Die „Qualitätskelle 2025“ haben erhalten:
- Dangel-Metall GmbH, Lenningen (zum 5. Mal)
- von Au-Gehrung Fliesen GmbH, Nürtingen (zum 2. Mal)
- Unkel Holzwerkstätte, Bietigheim-Bissingen (zum 1. Mal)
- Bietigheimer Gartengestaltung GmbH, Tamm (zum 1. Mal)
- Trockenbau Charlett, Ludwigsburg (zum 1. Mal)

Nachwuchsförderung 2025: BW auf der BAM (BerufsAusbildungsMesse) und ABI ZUKUNFT STUTTGART.

Die bam hat sich in den letzten Jahren zu einem zentralen Treffpunkt im Landkreis entwickelt. Hier treffen Jugendliche kurz vor ihrem Berufseinstieg auf Ausbildungsbetriebe – ein idealer Rahmen, um Kontakte zu knüpfen, Einblicke zu gewinnen und den Weg ins Berufsleben zu planen.

Auch die BW ist seit einigen Jahren regelmäßig vertreten. Ziel ist es, Schülerinnen und Schüler über das Unternehmen und die angebotenen Ausbildungsberufe zu informieren, persönliche Eindrücke zu vermitteln und wertvolle Tipps für den Einstieg ins Berufsleben zu geben. Besonders erfolgreich: Einige der Ausbildungsverträge der BW haben ihren Ursprung auf der bam.

Erstmals war die BW 2025 zudem auf der Messe „Abi Zukunft Stuttgart“ vertreten – der größten Berufsinformationsmesse für Schulabgänger nach dem Abitur. Auch hier stand die

Nachwuchsförderung im Vordergrund: Kontakte knüpfen, Einblicke in Ausbildungsmöglichkeiten geben und potenzielle neue Auszubildende direkt ansprechen.

Mit diesem Engagement unterstreicht die BW ihr kontinuierliches Bestreben, junge Talente frühzeitig zu fördern und langfristig für das Unternehmen zu gewinnen.

Betriebssport und Mitarbeitermotivation 2025 – Gemeinsam aktiv, gemeinsam stark.

Gesunde und zufriedene Mitarbeiter:innen sind das wertvollste Kapital eines Unternehmens. Die BW setzt daher gezielt auf Betriebssport und ein vielseitiges Angebot, das von klassischen Sportarten wie Badminton und Fußball bis hin zu exklusiven BW-Kursen wie dem „Fit-Mix-Workout“ reicht.

Mit diesem Programm verfolgt das Unternehmen gleich mehrere Ziele: die Förderung der körperlichen Gesundheit, den Aufbau von Teamgeist und Zusammenhalt sowie die Steigerung der Zufriedenheit und Motivation der Mitarbeitenden. Sportliche Aktivitäten bieten zudem einen wertvollen Ausgleich zum Arbeitsalltag und schaffen Raum für Begegnungen und Austausch zwischen Kolleginnen und Kollegen unterschiedlicher Abteilungen. Ein besonderes Highlight 2025 war die erneute Teilnahme der BW am jährlichen Firmen- und Silvesterlauf in Bietigheim-Bissingen. Unter dem Motto „Gemeinsam loslaufen, ankommen und Spaß haben“ gingen zahl reiche Mitarbeitende an den Start, um Teamgeist, Durchhaltevermögen und Freude an gemeinsamer Bewegung zu erleben. Die Teilnahme zeigt, dass Betriebssport weit über die körperliche Fitness hinauswirkt: Er stärkt das Wir-Gefühl, fördert eine positive Unternehmenskultur und motiviert die Belegschaft auf spielerische Weise. Mit diesem ganzheitlichen Ansatz unterstreicht die BW ihr Engagement für ein gesundes, aktives und zufriedenes Arbeitsumfeld – und beweist, dass Team geist und Freude an Bewegung im Unternehmensalltag Hand in Hand gehen.

Bestandssanierung der Hauptstraße 66 in Bietigheim-Bissingen – effizient und mieterfreundlich.

Im Jahr 2025 starteten umfassende Modernisierungsmaßnahmen am BW Bestandsgebäude in der Hauptstraße. Ziel war es, den Gebäudebestand nachhaltig zu sichern und gleichzeitig den Wohnkomfort für die Mieterinnen und Mieter deutlich zu verbessern – bei möglichst effizienter und sozialverträglicher Umsetzung.

Die Arbeiten umfassten ein breites Spektrum: von der Sanierung der Steigeschächte und Sanitärleitungen über komplette Badsanierungen bis hin zur Neuinstallation der Heizungsanlage. Auch die Elektroanlage wurde voll ständig erneuert, um den modernen Anforderungen an Sicherheit und Energieeffizienz gerecht zu werden. Ergänzend wurden Dach und Fassade instandgesetzt, Fenster sowie Eingangstüren ausgetauscht und der Brandschutz auf den aktuellen Standard gebracht.

Mit diesem Projekt verfolgt die BW einen ganzheitlichen Ansatz: technische Modernisierung, nachhaltige Energieoptimierung und spür bare Verbesserung des Wohnkomforts stehen im Vordergrund – immer mit Blick auf die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter. Durch eine vorausschauende Planung und transparente Kommunikation konnten die Maßnahmen so umgesetzt werden, dass Belastungen für die Bewohnerinnen und Bewohner möglichst gering blieben.

Die Modernisierung in der Hauptstraße ist ein Beispiel dafür, wie die BW Tradition und Verantwortung mit zeitgemäßer Wohnqualität und sozial verträglicher Umsetzung verbindet.

Sanierung Gartenstraße 40 – Gemeinschaftsraum schafft neuen Mehrwert.

Im Jahr 2024 wurde das neunstöckige Bestandsgebäude Gartenstraße 40 einer umfassenden energetischen Sanierung und Modernisierung unterzogen. Eigentümerin BW und die Stiftung für die Diakoniestation Bi-Bi verfolgten dabei ein gemeinsames Ziel: die Gestaltung von Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss für ein soziales Projekt sowie die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Gartenstraße 40 ist seit ihrem Bau als sozialer und gemeinschaftlicher Ort konzipiert. Früher befand sich dort ein Altenheim – den sozialen Charakter hat das Gebäude bis heute bewahrt. Im Erdgeschoss betreibt die Diakoniestation ihre Tagespflege, ergänzt durch 44 Wohnungen für bezahlbaren bzw. sozialgebundenen Wohnraum.

Highlight 2025: Mit der Schaffung eines neuen Gemeinschaftsraums wurde ein Ort für Begegnungen, Feiern und gemeinsame Aktivitäten für die Bewohne rinnen und Bewohner geschaffen. Der Raum steigert nicht nur den Wohnwert, sondern stärkt auch das Miteinander und den sozialen Zusammenhalt im Haus.

Die Modernisierung zeigt, wie die BW ihre Verantwortung für sozial orientiertes Wohnen ernst nimmt: durch nachhaltige Investitionen, die Verbindung von modernem Wohnkomfort und sozialem Mehrwert sowie die Förderung von Gemeinschaft und Lebensqualität.

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 Bietigheim-Bissingen 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 134 Beschäftigte.
Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

6.5 Bericht des Aufsichtsrates

In vier Sitzungen im Jahr 2025 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 31.12.2025 haben wir die EversheimStuible Treuberater GmbH 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 08. Juni 2026 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% an die Gesellschafterin, die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH, abgeführt.

Das Geschäftsjahr 2025 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 2025.

7. Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Stuttgarter Str. 119, 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 31.12.2025
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Aktiva

		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	11.284.925,87
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	0,00
III.	**Flüssige Mittel**	
1.	Guthaben bei Kreditinstituten	4.281,59
	Bilanzsumme	**15.062.757,72**

7.2. Bilanz zum 31.12.2025
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	55.851,70	
2.	Sonstige Rückstellungen	8.881,25	64.732,95
C.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	
2.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	
3.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	150.000,00	
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	150.000,00
	Bilanzsumme		**15.062.757,72**

7.3. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

		Euro
1.	Sonstige betriebliche Erträge	3.377,76
2.	sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.804,38
3.	Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags	0,00
4.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00
5.	Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	-150.000,00
6.	Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-1.815.395,37
7.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	-27.925,85
8.	**Ergebnis nach Steuern**	-1.999.747,84
9.	Erträge aus Verlustübernahme	1.999.747,84
9.	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	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**

7.4 Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

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

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

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

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

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

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich im 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, das Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer sowie Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, sodass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld geprägt war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für das Jahr 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Prognosen der Deutschen Bundesbank soll das reale Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um etwa 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 über 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. €

vorgesehen sind - etwa 21,5 Mrd. € mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung veröffentlicht. Dabei wurden mehrere Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

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. Privathaus halte. Nach der Haushaltsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf etwa 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Geschäftsverlauf, Vermögen-, Finanz- und Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 wurde bei der Tochtergesellschaft SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH ein neues Objekt mit 6 Wohnungen erworben. Es konnten 31 Kaufverträge (im Vorjahr 28) wirksam verbucht werden. Außerdem wurden 7 Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2026 erfolgen wird.

Im Geschäftsjahr sind Aufwendungen aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages mit der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Bietigheim-Bissingen, in Höhe von EUR 1.815.395,37 (im Vorjahr EUR 2.772.664,37) entstanden.

Im Geschäftsjahr sind Erträge aus Verlustübernahme mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH, Bietigheim-Bissingen, in Höhe von EUR 1.999.747,84 (im Vorjahr EUR 2.968.093,18) entstanden.

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

Die Eigenkapitalquote beträgt 98,57 % (im Vorjahr 98,73 %).

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.

Aufgrund der vorgenommenen Mehrjahresplanung wird beim Beteiligungsunternehmen Süd WERT für die kommenden Jahre mit negativen Ergebnisbeiträgen aus der Hausbewirtschaftung gerechnet. Es wird mit einem weiterhin deutlich niedrigerem Verkaufsvolumen als in den früheren Jahren gerechnet und damit mit geringen Ergebnisbeiträgen aus dem Verkauf von Wohnungen.

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

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet die SüdWERT mit einem Jahresfehlbetrag vor Steuern von TEUR 1.062, der aufgrund des Gewinnabführungsvertrages von der Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH ausgeglichen wird.

Der Jahresfehlbetrag der Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbh wird wiederum aufgrund des Gewinnabführungsvertrages von der Bietigheimer Wohnbau GmbH ausgeglichen.

Aufgrund weiterhin hoher Kaufpreise bei Neubauobjekten und der fast zum Erliegen kommenden Neubautätigkeiten, ergibt sich weiterhin eine Verschiebung der Kaufinteressenten weg von Neubauobjekten hin zu Bestandsobjekten. Aufgrund des fehlenden Wohnraums und der Zinsbelastung zeigt sich weiterhin die Tendenz, 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.

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.

8. SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Stuttgarter Str. 119, 74321 Bietigheim-Bissingen

8.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

8.1.1 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.

8.1.2 Geschäftsführung

Benjamin Walter

8.1.3 Aufsichtsrat

Jürgen Kessing
Vorsitzender

Carsten Schüler
Thomas Geiger

8.2. Bilanz zum 31.12.2025
SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Aktiva

		Euro	Euro
A.	**Anlagevermögen**		
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		
1.	Entgeltlich gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	18.668,34	
2.	Anzahlungen immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	18.668,34
II.	**Sachanlagen**		
1.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.841,71	
2.	Anzahlungen Sachanlagen	0,00	7.841,71
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	106.197.383,31	
3.	Unfertige Leistungen	2.040.728,58	
4.	Geleistete Anzahlungen	0,00	108.238.111,89
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**		
1.	Forderungen aus Vermietung	313.332,19	
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	474.568,97	
3.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.255,30	
4.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	219,97	
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	10.380,67	799.757,10
III.	**Flüssige Mittel**		855.195,62
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		57.929,20
	Bilanzsumme		**110.736.182,89**

8.2. Bilanz zum 31.12.2025
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		221.249,73
D.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.246.688,50	
2.	Erhaltene Anzahlungen	1.986.551,50	
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	253.881,32	
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	204.254,19	
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.701.783,80	
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	9.285.178,03	
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	105.678.337,34
	Bilanzsumme		**110.736.182,89**

8.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025
SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

		Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse		
a)	aus der Hausbewirtschaftung	6.094.844,48	
b)	aus dem Verkauf von Grundstücken	7.728.000,00	
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	13.822.844,48
2.	Erhöhungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		
a)	Bestandsveränderungen bei Verkaufsbauten	1.632.025,11	
b)	Bestandsminderungen aus Zuschreibungen	0,00	
c)	Bestandsveränderungen aus Veräußerungen	-6.458.572,38	
d)	Bestandsminderungen aus Wertminderungen	-346.501,33	
e)	Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	2.021.913,74	
f)	Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	-1.994.429,32	-5.145.564,18
3.	Sonstige betriebliche Erträge		64.272,88
4.	Aufwendugen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.097.160,96	
b)	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.719.257,24	-4.816.418,20
5.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	-588.812,81	
b)	Soziale Abgaben	-137.100,99	-725.913,80
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-11.424,87
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-792.151,70
8.	Erträge aus Beteiligungen		0,00
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.311,31
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.155.868,14
11.	**Ergebnis nach Steuern**		-1.755.912,22
12.	Sonstige Steuern		-59.483,15
13.	Erträge aus Verlustübernahme		1.815.395,37
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**

8.4 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, Remshalden und Weinstadt.

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

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, sowie Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, sodass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 über 2,9 Mio. Menschen arbeitslos

gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Mrd. € mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung veröffentlicht. Dabei wurden mehrere Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

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 aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugeben, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein neues Objekt mit 6 Wohnungen erworben. Es konnten 31 Kaufverträge (im Vorjahr 36) wirksam verbucht werden. Außerdem wurden 7 Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2026 erfolgen wird.

Der Jahresfehlbetrag vor Verlustübernahme beträgt TEUR 1.815 (Vorjahr Jahresfehlbetrag: TEUR 2.773).

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

Die Verringerung der Bilanzsumme um TEUR 13.173,5 resultiert aktivisch hauptsächlich aus dem Rückgang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Bauten sowie den sonstigen Vermögensgegenständen und passivisch bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kredit Instituten.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von TEUR 855,2 und einen nicht in Anspruch genommenen Kreditrahmen von TEUR 8.255,4.

In den Rückstellungen sind Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 52 enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind von TEUR 99.521 um TEUR 10.274 auf TEUR 89.247 gesunken. Die Verringerung resultiert aus den Verkäufen von Wohnungen.

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.

Der Finanzmittelfonds hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Dies 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 958 auf einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.815 verbessert.

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen mit TEUR 7.728 (Vorjahr TEUR 6.523) aus dem Verkauf von Grundstücken und mit TEUR 6.095 (Vorjahr TEUR 5.778) aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

Die Ertragslage ist geordnet.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens grundsätzlich positiv.

Personal

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

Risikomanagementziele und -methoden

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

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

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die zusammengefasste Risikobeurteilung informiert.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das Unternehmen benötigt Fremdmittel zur Objektfinanzierung. Durch die aktuellen 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 Zinsobergrenzvereinbarungen bei variablen Finanzierungen.

Zum anderen bedeuten die gestiegen Zinskosten (v.a. im langfristigen Bereich) einen deutlichen Einbruch der Käufernachfrage bei gleichbleibenden Kaufpreisen sowie dadurch

verlängerten Vertriebszeiträumen. Mögliche erforderliche Kaufpreiszugeständnisse können zu geringeren Erlösen führen.

Durch die weiterhin hohen Kaufpreise bei Neubauobjekten und die deutlich reduzierte Neubautätigkeit, ergibt sich eine Verschiebung der Kaufinteressenten weg von Neubauobjekten hin zu Bestandsobjekten. Aufgrund des fehlenden Wohnraums und der Zinsbelastung zeigen sich weiterhin Tendenzen, die zu einer deutlichen Nachfragezunahme auf dem Mietwohnungsmarkt kommt. Diese Entwicklung wird zu steigenden Mieten führen, 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 bleiben 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 2026 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 nicht erfolgten Verkauf der Wohnung ist aufgrund der hohen Mietwohnungsnachfrage in der Reget kurzfristig möglich.

Aufgrund der stabilen Zinsbelastung durch die derzeit bestehenden Darlehensverträge haben sich die Zinskosten wieder den Mieterlösen der jeweiligen Objekte angenähert. Das führt zu einer Verbesserung der negativen Ergebnisbeiträge 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

Die Gesellschaft plant für das Geschäftsjahr 2026 mit einem Umsatz in Höhe von TEUR 11.478 und einem Jahresfehlbetrag vor Steuern von TEUR 1.062.

Aufgrund der vorgenommenen Mehrjahresplanung wird für die kommenden Jahre mit negativen Ergebnisbeiträgen aus der Hausbewirtschaftung gerechnet. Es wird mit einem weiterhin deutlich niedrigeren Verkaufsvolumen als in den früheren Jahren gerechnet und damit mit geringen Ergebnisbeiträgen aus dem Verkauf von Wohnungen.

Das Verkaufsvolumen wird gegenüber dem Geschäftsjahr 2025 in etwa gleichbleibend erwartet.

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

Aufgrund weiterhin hoher Kaufpreise bei Neubauobjekten und der fast zum Erliegen kommenden Neubautätigkeiten, ergibt sich weiterhin eine Verschiebung der Kaufinteressenten weg von Neubauobjekten hin zu Bestandsobjekten. Aufgrund des fehlenden Wohnraums und der Zinsbelastung zeigt sich weiterhin die Tendenz, dass es zu einer deutlichen Nachfragezunahme auf dem Mietwohnungsmarkt kommt. Diese Entwicklung wird zu steigenden Mieten, was wiederum bei gleichbleibenden Kaufpreisen zu steigenden Renditen führt.

Daher ergeben sich neben den Risiken des Zinsniveaus auch Chancen für Verkäufer von Bestandsimmobilien.

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich sieben Angestellte beschäftigt, davon drei Arbeitnehmer auf Teilzeit.

Im Berichtsjahr erhielten die Aufsichtsratsmitglieder Sitzungsgelder in Höhe von EUR 1.350,00 sowie Vergütungen in Höhe von EUR 5.400,00.

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

9. Omnibusverkehr Spillmann GmbH

Gustav-Rau-Str. 24, 74321 Bietigheim-Bissingen

9.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

9.1.1 Gegenstand des Unternehmens

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

9.1.2 Geschäftsführung

Bülent Menekse

9.1.3 Beirat

Jürgen Kessing, *Vorsitzender*

Michael Hanus, *stv. Vorsitzender*

Silke Geiger

9.2. Bilanz zum 31.12.2025
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	18,00	
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	18,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	463.074,00	
2. Technische Anlagen und Maschinen	15.892,00	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.333.219,00	
		2.812.185,00
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.413,00	
2. Genossenschaftsanteile	250,00	2.663,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-,Hilfs- und Betriebsstoffe	196.652,31	196.652,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	974.302,72	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.759.681,94	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	93.436,83	2.827.421,49
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.388.438,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
Bilanzsumme		**7.227.377,80**

9.2. Bilanz zum 31.12.2025
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		2.711.855,44
C.	**Verbindlichkeiten**		
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.876.318,77	
	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellung	0,00	
	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	193.925,14	
	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	
	5. Sonstige Verbindlichkeiten	391.009,56	
			2.461.253,47
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		338.838,90
Bilanzsumme			**7.227.377,80**

9.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025
Omnibusverkehr Spillmann GmbH

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		10.710.615,72
2. sonstige betriebliche Erträge		427.254,49
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.105.764,18	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	86.672,31	1.192.436,49
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.812.297,30	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	978.904,00	5.791.201,30
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.541.104,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.273.017,94
7. Erträge aus Beteiligungen		10,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.478,51
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		39.149,23
10. Ergebnis nach Steuern		-1.686.550,24
11. Sonstige Steuern		8.978,87
12. Erträge aus Verlustübernahme		1.695.529,11
13. Jahresüberschuss		**0,00**

9.4 Lagebericht

Wirtschaftlicher Verlauf und Ausblick

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Verkehrsunternehmen von weiterhin anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Insbesondere die Entwicklung der Personal- und Energiekosten beeinflusste die Kostenstruktur des Unternehmens nachhaltig. Neben tariflichen Entgeltsteigerungen wirkten sich die schrittweise Umsetzung der Regelungen zur Pausenentlohnung im ÖPNV kostensteigernd aus. Gleichzeitig verblieben die Kraftstoffpreise trotz einer gewissen Marktberuhigung auf einem im langjährigen Ver gleich hohen Niveau.

Das Deutschlandticket hat sich weiterhin als wichtiger Baustein für die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs etabliert. Gleichzeitig bleibt dessen Finanzierung eine zentrale Herausforderung für Verkehrsunternehmen und öffentliche Auftraggeber. Positiv zu bewerten ist die im November 2025 gesetzlich beschlossene Finanzierungssicherheit für die Jahre 2026 bis 2030 durch Bund und Länder. Dennoch bleibt die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit des Deutschlandtickets aufgrund steigender Kosten und politisch festgelegter Ticketpreise von besonderer Bedeutung.

Im Bereich der Verkehrsverträge hat sich der Baden-Württemberg-Index ÖPNV Straße als etablierter Standard zur Fortschreibung von Kostenentwicklungen bewährt. Der Index trägt wesentlich zur Planbarkeit und wirtschaftlichen Stabilität von Verkehrsleistungen bei, da insbesondere Personal-, Energie- und Instandhaltungskosten realitätsnah abgebildet werden.

Die Transformation der Fahrzeugflotten hin zu emissionsarmen und emissionsfreien Antrieben wurde auch im Jahr 2025 fortgesetzt. Die Umsetzung erfolgt jedoch langsamer als ursprünglich erwartet. Ursachen sind insbesondere hohe Investitionskosten, fehlende Bundesförderprogramme sowie Herausforderungen beim Ausbau der Ladeinfrastruktur. Die Förderprogramme des Landes Baden-Württemberg leisten weiterhin einen wichtigen Beitrag, reichen jedoch allein nicht aus, um die Antriebswende flächendeckend zu beschleunigen.

Neben dem öffentlichen Linienverkehr entwickelte sich auch der Bereich Touristik und Gelegenheitsverkehr im Jahr 2025 erfreulich. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten, geopolitischer Konflikte sowie gestiegener Reise- und Lebenshaltungskosten blieb die Nachfrage nach Urlaubs- und Freizeitreisen auf einem hohen Niveau. Die Reiselust der Bevölkerung erwies sich erneut als robust und trug zu einer positiven Entwicklung des touristischen Geschäftsfeldes bei. Reisegruppen schätzen insbesondere die Kombination aus Kom fort, Sicherheit und Nachhaltigkeit, die der Reisebus bietet. Als umweltfreundliches Verkehrsmittel leistet der Reisebus zudem einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Mobilität und zur Reduzierung von Verkehrs- und Umweltbelastungen.

Für das Jahr 2026 wird sowohl im öffentlichen Personennahverkehr als auch im touristischen Busverkehr von einer weiterhin stabilen Nachfrage ausgegangen. Die hohe Mobilitäts- und Reisebereitschaft der Bevölkerung, die langfristige Finanzierung des Deutschlandtickets sowie das wachsende Bewusstsein für nachhaltige Mobilitätsangebote bieten grundsätzlich positive Perspektiven für die weitere Unternehmensentwicklung.

Chancen und Risiken

Die Nachfrage nach nachhaltiger Mobilität und attraktiven ÖPNV-Angeboten bleibt langfristig hoch. Das Deutschland ticket stärkt die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und er höht die Sichtbarkeit des ÖPNV als wesentlichen Bestandteil einer klimafreundlichen Verkehrspolitik.

Die langfristige Finanzierungszusage von Bund und Ländern für das Deutschlandticket verbessert die Planungssicherheit für Verkehrsunternehmen. Darüber hinaus eröffnet das Landesmobilitätsgesetz zusätzliche Perspektiven für neue Finanzierungsmodelle im öffentlichen Verkehr.

Positiv zu bewerten sind auch die Entwicklungen im Bereich der Qualitätsvergaben. Die stärkere Berücksichtigung qualitativer Kriterien in Vergabeverfahren bietet Chancen für leistungsfähige Verkehrsunternehmen und unterstützt nach haltige sowie kundenorientierte Verkehrsangebote.

Die Gewinnung und langfristige Bindung qualifizierter Fahre rinnen und Fahrer bleibt eine der wesentlichen Herausforderungen für die weitere Entwicklung des Unternehmens. Der demografische Wandel sowie der branchenweit bestehende Fachkräftemangel führen zu einem zunehmenden Wettbewerb um geeignetes Personal und stellen weiterhin ein wesentliches Unternehmensrisiko dar.

Die geplante Führerscheinreform schafft erhebliche Potenziale. Die Digitalisierung der Ausbildung, der Einsatz von Fahrsimulatoren sowie vereinfachte Ausbildungs- und Prüfungsverfahren können zukünftig die Gewinnung neuer Fahrerinnen und Fahrer erleichtern und Ausbildungskosten reduzieren.

Das größte Risiko bleibt weiterhin die Finanzierung des öffentlichen Verkehrs. Trotz der langfristigen Absicherung des Deutschlandtickets können steigende Personal-, Energie- und Sachkosten die vorhandenen Zuschüsse künftig übersteigen.

Weitere Risiken ergeben sich aus den steigenden gesetzlichen Anforderungen an die Dekarbonisierung der Fahrzeugflotten. Die verschärften Vorgaben der Clean Vehicle Directive ab 2026 erfordern erhebliche Investitionen in Fahr zeuge und Infrastruktur. Gleichzeitig bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Förderkulissen und der Verfügbarkeit ausreichender Fördermittel.

Auch tarifliche Kostensteigerungen bleiben ein wesentlicher Einflussfaktor. Der im Jahr 2025 abgeschlossene Tarifvertrag mit stufenweisen Entgelterhöhungen sowie die Einführung einer tariflichen betrieblichen Altersvorsorge ab 2026 erhöhen die Personalkosten nachhaltig, stärken jedoch gleichzeitig die Attraktivität der Branche als Arbeitgeber.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 war von einer insgesamt stabilen operativen Entwicklung im öffentlichen Personennahverkehr und in der Bustouristik geprägt. Nach den außergewöhnlichen Belastungen der Vorjahre durch die Corona-Pandemie und die Auswirkungen des Ukraine-Krieges setzte sich die wirtschaftliche Erholung des Unternehmens unter wieder besser planbaren Rahmenbedingungen fort.

Die Umsatzerlöse stiegen im Berichtsjahr um 10,4 %. Die Fahrgeldeinnahmen im ÖPNV erhöhten sich bereinigt um 9,87 %, während im Bereich Bustouristik ein Umsatzanstieg von 20,55 % erzielt wurde. Die Fahrgastentwicklung im Linienverkehr lag über dem Durchschnitt des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart (VVS). Ursächlich hierfür waren insbesondere die seit dem neuen Verkehrsvertrag zum 1. Januar 2020 schrittweise ausgeweitete Verkehrsleistung sowie die erweiterten Takt- und Linienangebote, die nach der Pandemie ab dem Jahr 2022 vollständig umgesetzt werden konnten.

Auf der Kostenseite entwickelten sich die wesentlichen Aufwandspositionen vergleichsweise moderat. Die Dieselkosten lagen um 0,95 % unter dem Vorjahresniveau. Die Personal kosten einschließlich sozialer Abgaben erhöhten sich um 1,74 % und wurden insbesondere durch die tarifliche Entgelterhöhung von 3,0 % zum 1. März 2025 beeinflusst. Die Abschreibungen

reduzierten sich um 14,12 %. Das Durchschnittsalter der überwiegend geförderten Hybridbusflotte beträgt rund sechs Jahre.

Die Liquiditätssituation war während des gesamten Geschäftsjahres jederzeit gesichert. Die Tilgung bestehender Verbindlichkeiten erfolgte planmäßig. Abweichungen von der Liquiditätsplanung ergaben sich nicht.

Das Jahresergebnis wurde maßgeblich durch periodenfremde Sondereffekte aus der Endabrechnung der Verkehrsverträge für die Jahre 2022 bis 2024 beeinflusst. Aufgrund der zeit versetzten Abrechnungssystematik zwischen Kostenfortschreibung und Einnahmenermittlung ergaben sich nach abschließender Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sowie Abstimmung mit den Aufgabenträgern Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber der öffentlichen Hand. Hierfür wurden Rückstellungen in Höhe von insgesamt rund 2,3 Mio. Euro gebildet. Diese umfassen insbesondere Rückzahlungsverpflichtungen aus Überzahlungen der Ausgleichsleistungen, Forderungen aus Doppelzahlungen sowie Vorsorgen für zukünftige Abrechnungsrisiken.

Das Unternehmen verfügt über die notwendigen liquiden Mittel zur Begleichung dieser Verpflichtungen. Eine zusätzliche Fremdfinanzierung ist hierfür nicht erforderlich.

Das Geschäftsjahr 2025 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von 1.695.529,11 Euro ab (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 664.421,48 Euro). Das negative Ergebnis ist im Wesentlichen auf die vorgenannten Einmaleffekte aus den Endabrechnungen der Verkehrsverträge und die gebildeten Rückstellungen zurückzuführen. Der operative Geschäftsverlauf entwickelte sich hingegen insgesamt stabil und entsprechend den Erwartungen.

Die in den vergangenen Jahren eingeleiteten strukturellen und betrieblichen Anpassungsmaßnahmen haben wesentlich dazu beigetragen, die Auswirkungen der volatilen Marktbedingungen zu begrenzen und die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens zu sichern. Hierzu haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrem hohen Engagement einen entscheidenden Beitrag geleistet.

Jahresübersicht

ÖPNV

Im Bereich des ÖPNV war das Jahr 2025 von den Auswirkungen der großen Straßenbaustellen entlang der B27 in Bietigheim sowie der L 1125 zwischen Sachsenheim und Bietigheim geprägt. Fahrgäste und Fahrpersonal musste sich auf geänderte Linienwege und längere Fahrtzeiten einstellen. In der Verwaltung beanspruchten die baustellenbedingten Anpassungen viele zeitliche Ressourcen für die Fahrgastinformation sowie die Datenversorgung der Bordrechner und des Rechnergestützten Betriebsleitsystems (RBL). Besonders nachteilig wirkte sich aus, dass keine direkte Straßenverbindung zwischen dem Spillmann Betriebshof und dem ZOB als wichtigstem Knotenpunkt im Netz bestand, sodass die Leerkilometer erheblich angestiegen sind, was sich auch kostenseitig bemerkbar machte.

Im Rahmen des Tarifkonflikts im mittelständische Omnibusgewerbe rief die Gewerkschaft ver.di an insgesamt sieben Tagen in den Monaten Januar und Februar zu ganztägigen Warnstreiks auf, sodass sämtliche Linien- und Schulbus fahrtenentfallen mussten. Am 25. Februar 2025 konnten die Tarifpartner dann eine Einigung erzielen. Neben einer Erhöhung des Lohnes in drei Stufen um insgesamt 8% bis zum 01.01.2027 wurde die branchenweite Einführung einer betrieblichen Altersvorsorge vereinbart.

Am 16. Juli 2025 fand in Bietigheim-Bissingen das Landes finale „Jugend trainiert“ statt, für das Spillmann die Rolle des „Official Carrier“ übernommen hat. Nach der zentralen

Eröffnungsfeier in der EgeTrans-Arena galt es, über 1.200 Teilnehmer zeitgleich zu den dezentralen Wettkampfstätten im Stadtgebiet und den Nachbargemeinden zu befördern. Dies war logistisch anspruchsvoll, konnte aber, auch dank der guten Zusammenarbeit mit dem Land Baden-Württemberg als Veranstalter und den Stadtwerken als Hallenbetreiber, erfolgreich bewältigt werden.

Am 19. Juli 2025 beteiligte sich Spillmann am städtischen Kinder- und Familientag auf dem Kronenplatz. Rund um einen Linienbus wurde eine „Bus-Entdecker-Rallye“ angeboten mit spannenden Quizfragen. Für die Kleinen gab es eine Malstation. Beliebt waren auch die Pendelfahrten zum Spillmann Betriebshof mit Fahrt durch die Buswaschanlage – ein besonderes Erlebnis für alle Altersstufen.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet die Gesellschaft ein weiterhin anspruchsvolles Marktumfeld. Die Finanzierung des Deutschlandtickets ist durch die gesetzliche Vereinbarung zwischen Bund und Ländern bis 2030 grundsätzlich abgesichert. Mit der zum 1. Januar 2026 erfolgten Preisanpassung auf 63 Euro pro Monat wurde ein erster Schritt zur langfristigen Stabilisierung des Modells umgesetzt.

Die Kostenentwicklung wird weiterhin maßgeblich durch Tarifsteigerungen, Energiekosten und Investitionen in klimafreundliche Technologien geprägt sein. Dabei gewinnt die Anwendung des Baden-Württemberg-Index ÖPNV Straße für die wirtschaftliche Absicherung bestehender Verkehrsverträge weiter an Bedeutung.

Im Bereich der Fahrzeugflotte stehen die Umsetzung der verschärften CVD-Quoten sowie die weitere Elektrifizierung des Busverkehrs im Fokus. Entscheidend für den Erfolg der Antriebswende werden verlässliche Förderbedingungen, ein beschleunigter Ausbau der Ladeinfrastruktur und wettbewerbsfähige Strompreise sein.

Zur Sicherung des Personalbestands und zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität setzt das Unternehmen auf flexible Arbeitszeitmodelle und die Erhöhung des Frauenanteils, sowie auf weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Ergänzend gewinnen Unterstützungsangebote im Bereich Wohnen und Integration zunehmend an Bedeutung. Die Einführung der tariflichen betrieblichen Altersversorgung ab dem Jahr 2026 stärkt zusätzlich die langfristige Mitarbeiterbindung und erhöht die Attraktivität der Beschäftigung im ÖPNV.

Darüber hinaus könnte eine beschleunigte Anerkennung ausländischer Berufsqualifikationen zusätzliche Potenziale zur Fachkräftegewinnung erschließen.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird erwartet, dass die Sicherung ausreichender Personalressourcen weiterhin einen wesentlichen Schwerpunkt der Unternehmensentwicklung darstellt. Die Geschäftsführung wird die Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie die Auswirkungen der geplanten gesetzlichen Reformen fortlaufend beobachten und geeignete Maßnahmen zur Personalgewinnung und Mitarbeiterbindung konsequent weiterentwickeln.

Für die weitere Entwicklung des Bustourismus sind attraktive und busfreundliche Rahmenbedingungen in Städten und touristischen Destinationen von großer Bedeutung. Hierzu zählen insbesondere ausreichende Busparkplätze, geeignete Aufenthalts- und Sanitärmöglichkeiten für das Fahrpersonal sowie spezielle Service- und Informationsangebote für Reisegruppen. Eine stärkere Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bustouristik kann die Attraktivität von Destinationen er höhen und zusätzliche regionale Wertschöpfung generieren.

Insgesamt blickt die Gesellschaft trotz der bestehenden Herausforderungen verhalten optimistisch auf das Jahr 2026. Voraussetzung für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des öffentlichen Verkehrs bleiben verlässliche politische Rahmenbedingungen, eine auskömmliche

Finanzierung sowie die enge Zusammenarbeit zwischen Aufgabenträgern, Politik und Verkehrsunternehmen

Kapitalzuführungen/Entnahmen durch die Stadt Bietigheim-Bissingen

Die Stammkapitaleinlage der Stadt Bietigheim-Bissingen blieb im Jahr 2025 unverändert. Sie beträgt 2.045,17 €.

Finanzbeziehung zur Stadt

Zwischen der Städtischen Holding Bietigheim-Bissingen 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 88 Beschäftigte.

Bericht des Beirats

Die Geschäftsführung unterrichtete im Geschäftsjahr 2025 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 Omnibus verkehr 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 31.12.2025 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 2025 geleistete, erfolgreiche Arbeit spricht der Beirat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Omnibusverkehr Spillmann GmbH Dank und Anerkennung aus.

10. RKH Regionale Kliniken Holding u. Services GmbH Posilipostraße 4, 71640 Ludwigsburg

10.1 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.

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

11.1 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.

11.2 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.

11.3 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Die Gesellschaft erfüllt ihre Aufgabe umfassend.

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

12.1 Beteiligungsverhältnisse

Zum 31.12.2025 sind an der Genossenschaft 930 Mitglieder beteiligt. Die Zahl der städtischen Geschäftsanteile beträgt 3 Stück. Der Wert der städtischen Geschäftsanteile liegt bei insgesamt 480 €.

12.2 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.

12.3 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Die KreisBau Enz-Neckar eG hat 706 Wohnungen, von denen 35 Wohnungen sozial gefördert sind. Des Weiteren ergibt sich der öffentliche Zweck aus der Beschreibung des Gegenstands des Unternehmens.

13. Felsengartenkellerei Besigheim eG
Am Felsengarten 1, 74394 Hessigheim

13.1 Beteiligungsverhältnisse

Zum 31.12.2025 sind an der Genossenschaft 1.294 Mitglieder beteiligt. Derzeit besitzt die Stadt einen Geschäftsanteil mit einem Wert von 525 €.

13.2 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.

13.3 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Die Genossenschaft erfüllt ihre Aufgabe umfassend.

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

14.1 Beteiligungsverhältnisse

Zum 31.12.2025 sind an der Genossenschaft 125.233 Mitglieder beteiligt. Die Zahl der städtischen Geschäftsanteile beträgt 10 Stück. Ein Geschäftsanteil kostet 50 €.

14.2 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 Einlagen;
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 Handel mit sonstigen Waren und die Erbringung sonstiger Dienstleistungen;
k) der Kauf und Verkauf, die Entwicklung, die Erschließung, die Bebauung, die Vermietung und die Verpachtung sowie die Vermittlung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Immobilien.

14.3 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 31.12.2025**
			Euro	**Euro**
Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH	Südwestdeutsche Landesbank	08.01.1996	2.556.459	639.313
	Kreissparkasse Ludwigsburg	18.03.2013	8.000.000	1.464.200
			10.556.459	**2.103.513**
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	VR-Bank Neckar-Enz eG	25.04.2017	4.000.000	2.812.499
	Kreissparkasse Ludwigsburg	25.03.2020	6.000.000	5.250.000
	Kreissparkasse Ludwigsburg	02.11.2020	4.000.000	3.749.000
	Kreissparkasse Ludwigsburg	26.08.2021	4.000.000	3.608.000
	Postbank	26.08.2021	2.400.000	2.089.286
	VR-Bank Neckar-Enz eG	16.08.2022	4.000.000	4.000.000
	Kreissparkasse Ludwigsburg	13.09.2022	8.000.000	8.000.000
	Kreissparkasse Ludwigsburg	13.09.2022	5.600.000	5.534.800
	Kreissparkasse Ludwigsburg	07.09.2023	7.200.000	7.200.000
	VR-Bank Ludwigsburg	07.09.2023	4.800.000	4.800.000
	VR-Bank Ludwigsburg	06.05.2024	4.800.000	4.800.000
	Deutsche Kreditbank	01.10.2024	4.800.000	4.800.000
	VR-Bank Ludwigsburg	30.06.2025	2.400.000	2.400.000
	VR-Bank Ludwigsburg	16.10.2025	2.800.000	2.800.000
			64.800.000	**61.843.585**
Wohnungsbaudarlehen Private (Lakra)	Landeskreditbank Baden-Württemberg	lfd. - gesetzlich	**4.296.591**	**1.432.197**
Gesamtsumme städtische Bürgschaften			**79.653.050**	**65.379.295**

Gewährträgerschaften zu Gunsten des Kommunalen Versorgungsverbands Baden-Württemberg (KVBW)				
Mitglied	**Absicherung**	**Übernahme-datum**	**Höhe gesamte Gewährträger-schaft 31.12.2025**	**Haftungssumme Stadt zum 31.12.2025**
			Euro	**Euro**
Stiftung zur Förderung von Sozialeinrichtungen	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	05.09.1973	1.600.000	1.600.000
Bietigheimer Wohnbau GmbH	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	28.07.1971	16.900.000	16.900.000
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	12.07.1978	24.000.000	24.000.000
Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	25.01.1994	514.700.000	128.675.000
RKH Gesundheit - Regionale Kliniken Holding und Services GmbH	Ausgleichsbetrag für Betriebsrentenansprüche	13.07.2006	32.100.000	6.010.725
Gesamtsumme Gewährträgerschaften KVBW				**177.185.725**

Gewährträgerschaften zu Gunsten der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank)				
Begünstiges Unternehmen	**Absicherung**	**Übernahme-datum**	**Höhe gesamte Gewährträger-schaft 31.12.2025**	**Haftungssumme Stadt zum 31.12.2025**
Bürgerstiftung Bietigheim-Bissingen	Rückzahlungsanspruch Förderzuschuss Wohnbau	05.10.2017 / 01.08.2019	2.408.500	1.893.349
Bürgerstiftung Bietigheim-Bissingen	Rückzahlungsanspruch Förderzuschuss Wohnbau	08.06.2022 / 01.11.2024	579.200	556.676
Gesamtsumme Gewährträgerschaften L-Bank				**2.450.024**

Stand: 24.06.2026

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 €**	