

**Stadt Bietigheim-Bissingen**

**Beteiligungsbericht**

**für das**

**Geschäftsjahr 2017**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2017	3
Beteiligungen der Stadt Bietigheim-Bissingen	4
Organisationsformen der wirtschaftlichen Betätigung	5
Beteiligungsübersicht	10
Zusammenstellung ausgewählter Daten der wichtigsten Unternehmen, Beteiligungen und Einrichtungen	11
1. Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH	13
2. Westside City Immobilien GbR	31
3. Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH	36
4. Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	41
5. Bietigheimer Wohnbau GmbH	50
6. Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH	65
7. SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH	70
8. Omnibusverkehr Spillmann GmbH	78
9. Regionale Kliniken Holding RKH GmbH	89
10. Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH	90
11. Kreisbau Enz-Neckar eG	91
12. Felsengartenkellerei Besigheim eG	92
13. Volksbank Ludwigsburg eG	93
Nachweis der übernommenen Bürgschaften	94
Mitgliedsbeiträge	96

## **Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2017**

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 2017.

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

Bietigheim-Bissingen, im August 2020

Joachim Kölz  
Bürgermeister

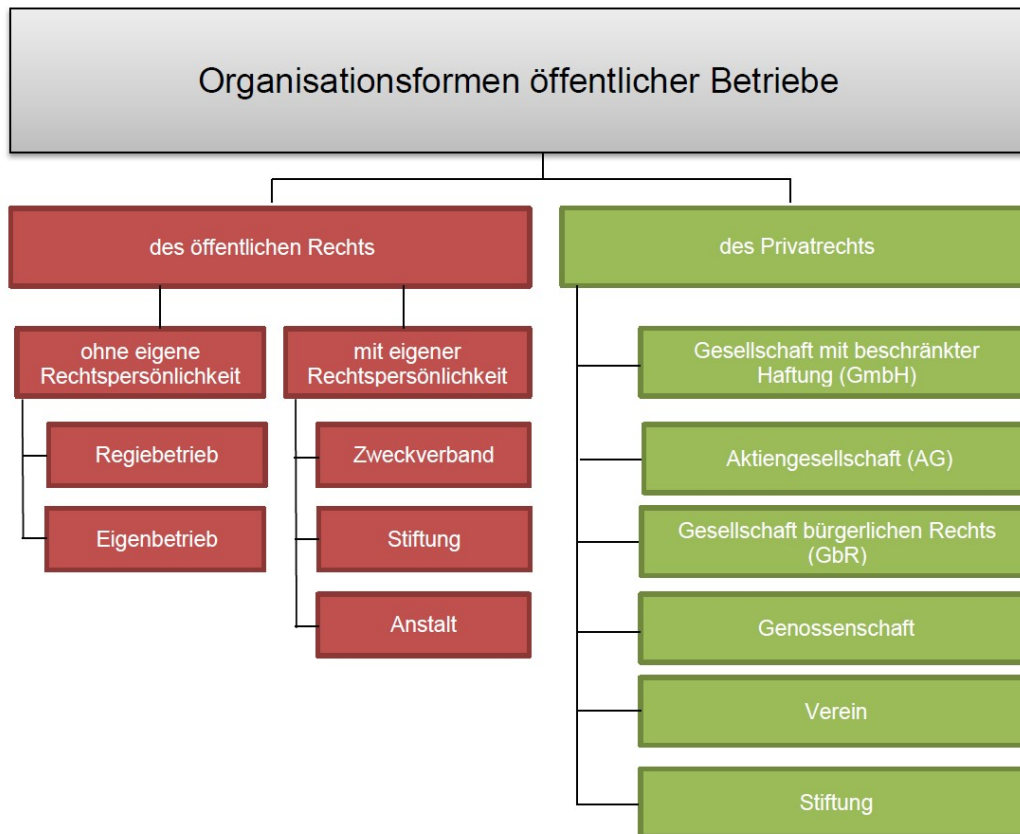
## **Beteiligungen der Stadt Bietigheim-Bissingen**

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

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

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

## Organisationsformen der wirtschaftlichen Betätigung



### Regiebetrieb

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

### Eigenbetrieb

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

### Zweckverband

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

### Stiftung des öffentlichen Rechts

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

### Anstalt des öffentlichen Rechts

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

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

#### Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

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

#### Die Aktiengesellschaft (AG)

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

#### Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

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

#### Die Genossenschaft

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

#### Der Verein

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

#### Die Stiftung des privaten Rechts

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

## Unmittelbare Beteiligungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Mittelbare Beteiligungen**

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

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

Die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH halten 50 % an Anteile der Pattonville Energie- und Wasser GmbH mit Sitz in Remseck. Mit dem Zweckverband Eichwald wurde 2004 zusätzlich die EWE Energie und Wasser Eichwald GmbH mit Sitz in Sachsenheim gegründet. Der Stammkapitalanteil beträgt auch hier 50 %. Zum 1. Januar 2007 wurde die Ver- und Entsorgungsgesellschaft mbH Sersheim (VES) gegründet, an der die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH mit 49 % beteiligt ist. Darüber hinaus beträgt die Beteiligungsquote an der Schütt Verwaltungs GmbH Bietigheim-Bissingen GmbH und der Schütt Tiefbau GmbH & Co. KG, die seit Dezember 2010 im Handelsregister eingetragen sind, jeweils 49 %. Ebenfalls 49 % Stammkapitalanteil halten die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH an der im Dezember 2013 gegründeten Stadtwerke Oberriexingen GmbH (SWOri). Die letzte eingegangene Beteiligung ist die im November 2015 gegründete Biogutvergärung Bietigheim GmbH, wobei die Beteiligungsquote bei 30 % liegt. Zur Ergänzung des Leistungsspektrums ist die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH mit 24,9 % an der Biogasaufbereitung Oberriexingen GmbH sowie mit 25 % an der KIK-S GmbH (Kommunale IT-Kooperation Stadtwerke) beteiligt.

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

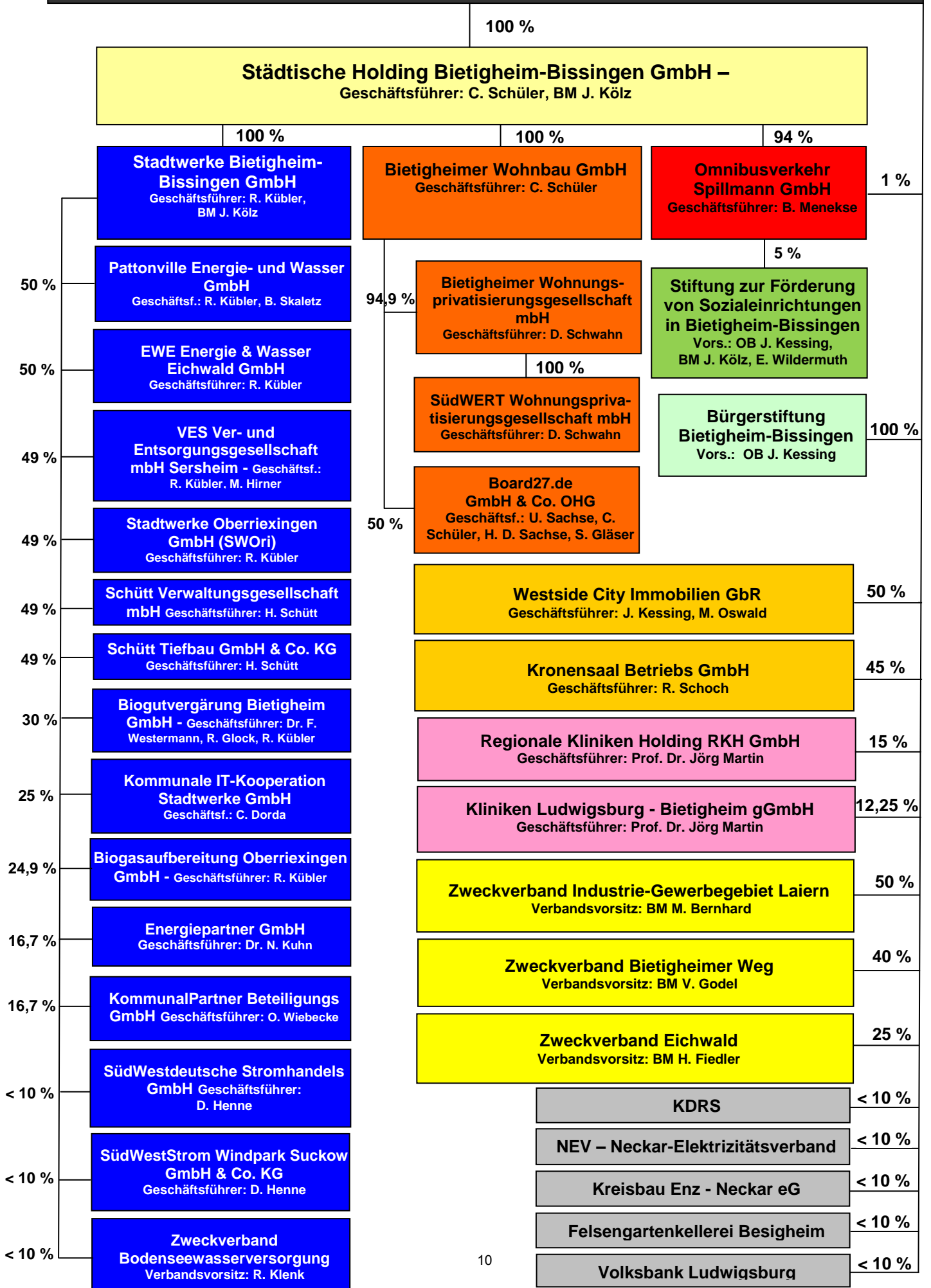
Zweckverbände, Eigenbetriebe oder Beteiligungen an Interessengemeinschaften sind keine Unternehmen des privaten Rechts und bedürfen daher keiner Darstellung im Bericht.



Gegenüber dem Jahr 2016 haben sich folgende Änderungen im Beteiligungsportfolio der Stadt Bietigheim-Bissingen ergeben:

- Bei der Stadtwerke Oberriexingen GmbH hat auf Seiten der Stadt Oberriexingen Herr F. Wittendörfer seine Geschäftsführertätigkeit aufgrund seiner Wahl zum Bürgermeister beendet.
- Bei der SüdWestdeutsche Stromhandels GmbH wurden C. Köhler und S. Fella als Geschäftsführer abbestellt. Alleingeschäftsführer ist nun D. Henne.
- Beim Zweckverband Bodenseewasserversorgung hat OB R. Klenk aus Leinfelden-Echterdingen den Verbandsvorsitz von OB B. Schuler aus Leonberg übernommen.
- Bei der Kommunalen Datenverarbeitung Region Stuttgart GmbH übernehmen A. Majer und J. Kischlat zur Vorbereitung der Fusion der drei Rechenzentren in Baden-Württemberg die Geschäftsführung von H.-J. Simacher.
- Der Neckar-Elektrizitätsverband beteiligt sich an der Solarpark Berghülen GmbH. Es ist die zweite Beteiligung des Verbandes an einer Freiflächensolaranlage.

# Beteiligungen / Stiftungen Stadt Bietigheim-Bissingen



## Zusammenstellung ausgewählter Daten der wichtigsten Unternehmen, Beteiligungen und Einrichtungen zum 31.12.2017

Beträge in Euro

Gesellschaft/ Unternehmen	Bilanzsumme	Sachanlage- vermögen	Finanzanlagen	Umlaufvermögen	Verbindlich- keiten	Stammkapitalanteil Betrag	v.H.	Erträge	Jahres- ergebnis	Durchschn. Zahl d. Beschäftigten
Städt. Holding	207.189.656	2.661.899	196.276.379	8.662.350	75.574.316	32.000.000	100	12.032.252	3.731.959	4
Westside City Immobilien GbR	23.869.073	21.856.960	0	1.879.759	930.117	22.830.285	50	4.036.975	612.057	2
Kronensaal- Betriebs-GmbH	251.749	5.000	-----	227.000	230.185	25.565	45	961.000	150.580	5
Stadtwerke GmbH	153.209.155	98.173.917	109.505.600	43.616.577	56.084.130	14.100.000	100	109.904.106	802.415	197
Bietigheimer Wohnbau GmbH	229.074.492	79.823.192	17.912.274	130.611.673	114.702.523	20.000.000	100	88.144.493	7.389.194	154
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungs- gesellschaft mbH	16.766.137	0	3.773.550	12.992.587	1.907.007	540.000	94,9	2.443.024	0	0
SüdWERT - Wohnungs- privatisierungs GmbH	61.076.420	32.439	758.679	60.219.050	55.949.367	520.000	100	22.019.776	0	11
Omnibusver- kehr Spillmann	6.410.447	5.270.242	1.500	987.069	4.296.368	500.000	1	9.424.424	0	81
<b>Summe</b>	<b>697.847.130</b>	<b>207.823.650</b>	<b>328.227.982</b>	<b>259.196.066</b>	<b>309.674.013</b>			<b>248.966.051</b>		

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

## Zusammenstellung ausgewählter Daten der wichtigsten Unternehmen, Beteiligungen und Einrichtungen zum 31.12.2017

Beträge in Euro	Vermögenslage		Finanzlage			Ertragslage	
	Anlagenintensität in %	Umlaufintensität in %	Eigenkapitalquote in %	Fremdkapitalquote in %	Anlagendeckung I in %	Umsatzrentabilität in %	Eigenkapitalrentabilität in %
Städt. Holding	94,73	5,27	62,41	37,58	65,88	1.215,16	2,83
Westside City Immobilien GbR	91,57	7,88	95,65	4,34	104,45	15,18	2,68
Kronensaal- Betriebs-GmbH	0,00	78,96	0,00	18,28	0,00	18,28	0,00
Stadtwerke GmbH	71,47	28,47	53,62	44,38	75,02	-----	-----
Bietigheimer Wohnbau GmbH	42,98	57,02	35,81	63,00	83,32	3,74	3,42
Bietigheimer Wohnungsprivatisierungs- gesellschaft mbH	22,51	77,49	88,56	11,44	393,48	-----	-----
SüdWERT - Wohnungs- privatisierungs GmbH	1,32	98,60	7,92	92,08	600,03	0,00	0,00
Omnibusverkehr Spillmann GmbH	84,15	15,40	26,57	73,24	31,58	0,00	0,00

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

Umlaufintensität: Prozentualer Anteil des Umlaufvermögens am Gesamtvermögen

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

Fremdkapitalquote: Prozentualer Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital.

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

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

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

# **1. Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH**

**Marktplatz 9, 74321 Bietigheim-Bissingen**

## **1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse**

### **1.1.1 Gegenstand des Unternehmens**

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

### **1.1.2 Geschäftsführung**

Carsten Schüler  
Joachim Kölz

### **1.1.3 Aufsichtsrat**

Jürgen Kessing  
*Vorsitzender*

Thomas Wiesbauer, stv. Vorsitzender  
Dr. Wassilios Amanatidis  
Eberhard Blatter  
Wilhelm Dietz  
Prof. Dr. Heinrich Heyes  
Ines Kimmich  
Dr. Georg Mehrle  
Traute Theurer  
Attila Tür  
Jürgen Weller

**1.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
**Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH**

*Aktiva*

<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		2.625,62
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Bauten	2.661.895,66	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>3,50</u>	2.661.899,16
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	177.622.904,11	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<u>15.988.950,60</u>	193.611.854,71
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.388.550,09	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>273.800,00</u>	8.662.350,09
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
		2.250.925,97
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u><b>207.189.655,55</b></u></u>

**1.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
**Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH**

*Passiva*

<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		32.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		45.326.107,39
<b>III. Gewinnrücklage</b>		
Andere Gewinnrücklagen		22.158.789,28
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		<u>29.821.772,65</u>
<b>Eigenkapital gesamt</b>		129.306.669,32
<b>B. <u>Rückstellungen</u></b>		
1. Steuerrückstellungen	2.216.929,27	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>67.000,00</u>	2.283.929,27
<b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.932.950,11	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.255,89	
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	56.532.788,62	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	864.471,04	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.219.850,30</u>	75.574.315,96
<b>D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		24.741,00
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>207.189.655,55</u></u>

**1.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017**  
**Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH**

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		300.703,20
2. Sonstige betriebliche Erträge		4.736.613,92
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-13.139,16	
b) Soziale Abgaben u. Aufw. f. Altersversorgung u. Unterstützung	<u>-2.342,88</u>	-15.482,04
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-66.284,69
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-175.090,69
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		6.548.928,72
7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		445.612,39
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		393,74
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-248.881,17
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 4.423,90		-4.071.467,32
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.723.087,27
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<u>3.731.958,79</u>
12. Sonstige Steuern		-77.927,52
<b>13. Jahresüberschuss</b>		3.654.031,27
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>26.167.741,38</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><u>29.821.772,65</u></u>



## 1.4 Lagebericht

### Geschäftsmodell des Unternehmens

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

Die Stadt Bietigheim-Bissingen 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

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum.

Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit +1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betragen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

## Energiewirtschaft und Wasserversorgung

		2017	2016	Veränderung
Umsatzerlöse	Mio. EUR	105,6	103,9	+ 2 %
Bilanzsumme	Mio. EUR	153,1	155,7	- 2 %
Gewinnabführung	Mio. EUR	2,3	3,8	- 39 %

Im Jahr 2017 haben sich die Umsatzerlöse der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1,7 Mio. erhöht. Der erwirtschaftete Gewinn in Höhe von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.) wurde vertragsgemäß an die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH abgeführt.

Die Vermögenslage entwickelte sich weiterhin positiv. Die Bilanzsumme ging wegen eines geringeren Umlaufvermögens auf EUR 153,1 Mio. zurück (Vorjahr EUR 155,7 Mio.), während das Anlagevermögen von EUR 106,5 Mio. auf EUR 109,5 Mio. zulegte. Das Eigenkapital wuchs wegen der Kapitalrückführung des Gesellschafters von EUR 78,3 Mio. auf EUR 82,1 Mio. Die Eigenkapitalquote stieg auf 53,6 Prozent (Vorjahr 50,3 Prozent).

Das Anlagevermögen ist zu 75 Prozent (Vorjahr 73,5 Prozent) durch Eigenkapital finanziert.

## Wohnungswirtschaft

### **Bietigheimer Wohnbau GmbH**

Der Geschäftsverlauf und das Geschäftsergebnis der Bietigheimer Wohnbau GmbH sind zufriedenstellend. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von EUR 2,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.) ab. Der Jahresüberschuss wird in voller Höhe den Rücklagen zugeführt. Die Aufwendungen aus dem Gewinnabführungsvertrag betragen EUR 4,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.).

Das Immobilienportfolio umfasst Wohneinheiten (Eigentumswohnungen, Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser) und Gewerbeeinheiten. Durch die breite Streuung hinsichtlich der Wohnformen und Preiskategorien konnte die Bietigheimer Wohnbau GmbH ihre Position im Markt weiterhin stabilisieren und Ihrem Satzungszweck, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen, nachkommen.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden für 143 (Vorjahr: 218) Einheiten des Anlage- und Umlaufvermögens Kaufverträge beurkundet. Die Bietigheimer Wohnbau ist im Jahr 2017 mit weniger Neubauobjekten an den Verkaufsstart gegangen, so dass die Anzahl beurkundeter Kaufverträge erwartungsgemäß zurückging.

Der Schwerpunkt der Verkaufstätigkeiten entfiel auf das Bauträgergeschäft. 109 (Vorjahr: 174) Einheiten wurden in diesem Segment im Jahr 2017 verkauft. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2017 151 (31. Dezember 2016: 224) Wohn- und Gewerbeeinheiten. An die Käufer konnten im Jahr 2017 113 (Vorjahr: 249) Einheiten übergeben werden. Zum 31. Dezember 2017 waren von den im Bau befindlichen Einheiten 133 (31. Dezember 2016: 162) Einheiten verkauft. Die Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 106,8 Mio. um EUR 60,1 Mio. auf EUR 46,7 Mio. reduziert.

Zum 31. Dezember 2017 waren Vorratsgrundstücke mit einer Fläche von 130.605 (31. Dezember 2016: 137.464) m<sup>2</sup> im Bestand. 687 Wohn- und 54 Gewerbeeinheiten des eigenen Bestands wurden zum 31. Dezember 2017 bewirtschaftet. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 12,0 Mio. um EUR 2,0 Mio. auf EUR 14,0 Mio. erhöht. Die Nettokaltmieten für Wohnungen liegen mit 6,81 €/qm im mittleren Bereich des örtlichen Mietpreisspiegels.

Die Nachfrage nach günstigen bzw. öffentlich geförderten Wohnraum ist unverändert groß. Die Bietigheimer Wohnbau GmbH hat in ihrem Bestand nahezu keinen Leerstand.

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH ist als Verwalter gemäß dem WEG tätig. Die Zuständigkeit umfasst zum 31. Dezember 2017 insgesamt 1.038 Eigentümergeinschaften mit 25.162 Einheiten (31. Dezember 2016: 1.076 Eigentümergeinschaften, 26.000 Einheiten). Im Bereich Hausverwaltung für Dritte werden zum Bilanzstichtag weitere 697 (31. Dezember 2016: 741) Wohn- und Gewerbeeinheiten und im Bereich Facility Management zwei Einkaufsmärkte betreut.

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

Im Bereich Umlegung und Erschließung war die Gesellschaft in verschiedenen Gemeinden des Landkreises Ludwigsburg und darüber hinaus tätig. Laufende Maßnahmen waren in Sersheim, Sachsenheim, Ingersheim, Lauffen am Neckar, Backnang, Holzgerlingen und Herrenberg mit einer Bruttogesamtfläche von rund 400.000 m<sup>2</sup>.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 10,9 Mio. um EUR 2,0 Mio. auf EUR 12,9 Mio. Während die Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung mit EUR 6,8 Mio. nahezu konstant blieben, haben sich die Umsatzerlöse aus Umlegungs- und Erschließungsprojekten von EUR 4,0 Mio. um EUR 1,0 Mio. auf EUR 3,0 Mio. reduziert.

Der Bereich Dienstleistungen im Vertrieb für andere Wohnungsunternehmen war im vergangenen Geschäftsjahr rückläufig. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen ging gegenüber dem Vorjahr von EUR 1,8 Mio. um EUR 0,2 Mio. auf EUR 1,6 Mio. zurück und entspricht unseren Planungen.

Insgesamt war die Geschäftsentwicklung weiterhin günstig.

### **SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

Im Jahr 2017 konnten Wohnanlagen in einem Umfang von 108 Wohneinheiten erworben werden. Es wurden Verträge über den Erwerb von 301 Wohneinheiten mit Übergang im Jahr 2018 abgeschlossen.

Verhandlungen über den Erwerb von weiteren Wohnanlagen sind derzeit im Gange. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass auch in naher Zukunft weitere Wohnungsbestände erworben werden können.

Die Nachfrage von Kaufinteressenten ist weiterhin vorhanden. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr trotzdem gesunken. Dies ist Folge des geringeren Portfolios. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohnungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9.979 auf TEUR 15.189 gesunken.

Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2017 98 (im Vorjahr 255) Kaufverträge, davon 7 aus dem Anlagevermögen, ergebniswirksam verbucht werden. Im Geschäftsjahr 2017 wurden außerdem 43 Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2018 erfolgen wird.

Die Entwicklung auf den Immobilienmärkten hat es zugelassen, dass punktuell Verkaufserlöse bei einzelnen Verkaufsobjekten moderat angehoben werden konnten.

Der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung beträgt TEUR 2.439 (Vorjahr: TEUR 4.314).

### **Linien- und Reiseverkehr, Omnibusvermietung**

Die Umsatzerlöse gingen gegenüber dem Vorjahr von EUR 9,0 Mio. um EUR 0,2 Mio. auf EUR 8,8 Mio. zurück. Der Jahresfehlbetrag betrug TEUR 249 (Vorjahr TEUR 197) und wurde, wie im Vorjahr, in voller Höhe von der Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH übernommen.

Im Jahr 2017 waren die beiden Geschäftsbereiche ÖPNV und Touristik konjunkturell sehr durchgewachsen, mit unterschiedlichen Entwicklungen.

Während die Bustouristik nach den Terrorgefahrjahren in Europa zwischen 2015-2016 im Jahr 2017 sich langsam wieder erholte, stieg im ÖPNV weiterhin das Delta zwischen den Ausgleichleistungen der Öffentlichen Hand und den realen Kosten. Die Einschätzung für die kommenden Jahre fallen daher weiterhin verhalten aus.

In der Bustouristik war eine betriebswirtschaftliche Gesundschumpfung erforderlich mit zunächst verhaltenen Prognosen für 2017. Ganzheitliche Anpassungen an die Produkt- und Destinationsplanung wurden durchgeführt. Der Inlandstourismus hat zugenommen und auch die Zukunftsprognosen gehen in dieselbe Richtung. Eine Aufhellung des Marktes konnte in der zweiten Jahreshälfte festgestellt werden. Auch die Vorausbuchungen für das Folgejahr 2018 nahmen im Vergleich zu den Vorjahren wieder zu.

Auch durch den ansteigenden administrativen Aufwand steht die Bustouristik zunehmend vor immer größer werdenden Hürden, die mittlerweile starken Einfluss auf die Konzipierung von Reisen bzw. Reiserouten haben. Die EU-Kommission hat im Rahmen ihres seit langem angekündigten »Mobility Package« am 31. Mai 2017 mehrere Gesetzesinitiativen vorgestellt. Darunter sind auch die Vorschläge zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 561/2006 über die Lenk- und Ruhezeiten, die für die Busbranche von ganz besonderer Bedeutung sind. Die Vorschläge sind insgesamt enttäuschend. Die Belange des Busgewerbes sind unberücksichtigt geblieben. Erneut steht der Güterverkehr im Fokus. Es wird erwartet, dass sich das Verfahren zu dem vorgeschlagenen Maßnahmenpaket bis 2019 erstrecken wird.

Der Fahrermangel nimmt wie in den Vorjahren weiter zu, was sich zukünftig auf die betriebliche Tätigkeit auswirken kann. Im ÖPNV ist aktuell der größte Bedarf an qualifiziertem Personal festzustellen. Die bislang geführten öffentlichen Diskussionen um den ÖPNV haben nicht dazu beigetragen Personal für diesen Berufszweig zu begeistern. Viel eher ist festzustellen, dass der Beruf Busfahren in einigen Fällen die letzte Alternative auf dem Arbeitsmarkt ist.

### **Ertragslage**

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr 2017 zufriedenstellend.

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

	2013 Mio. EUR	2014 Mio. EUR	2015 Mio. EUR	2016 Mio. EUR	2017 Mio. EUR
Sonstige betriebliche Erträge	1,8	2,8	2,5	2,9	4,7
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	4,1	4,4	4,6	6,5	6,5
Aufwendungen aus Gewinnabführungsverträgen	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2

Das positive Finanzergebnis erhöhte sich von EUR 2,6 Mio. um EUR 0,1 Mio. auf EUR 2,7 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Die Erträge aus Beteiligungen sind auf Vorjahresniveau. Das Ergebnis nach Steuern hat sich von EUR 3,8 Mio. um EUR 0,1 Mio. auf EUR 3,7 Mio. verringert.

Der Jahresüberschuss liegt mit EUR 3,7 Mio. um EUR 0,1 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 3,8 Mio. Bezogen auf die Summe des Stammkapitals und der Kapitalrücklage zum 31. Dezember 2017 von EUR 77,3 Mio. (Vorjahresstichtag: EUR 75,1 Mio.) beträgt die Verzinsung 4,8 (Vorjahr: 5,1) Prozent. Wie im Vorjahr wurde der Jahresüberschuss thesauriert und steht damit der Gesellschaft für zukünftige Investitionen zur Verfügung.

## Finanzlage

Die Gesellschaft finanziert sich zum 31. Dezember 2017 zu 62 Prozent intern und zu 38 Prozent extern (Vorjahresstichtag: 62 Prozent intern und 38 Prozent extern).

Die Investitionen betragen im Geschäftsjahr EUR 6,0 Mio. (Vorjahr EUR 3,6 Mio.) und entfallen wie im Vorjahr auf Anteile an verbundenen Unternehmen.

### Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2017

	2017 (Mio. EUR)	2016 (Mio. EUR)
Ergebnis	3,7	3,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,1	0,4
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>3,4</b>	<b>4,2</b>
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1,6	0,0
Abnahme/Zunahme kurzfristiger Aktiva	-0,7	-3,2
Abnahme kurzfristiger Passiva	1,1	0,6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5,3</b>	<b>1,6</b>
Planmäßige Tilgungen	-2,6	-3,6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>2,7</b>	<b>-2,0</b>
Einzahlungen aus Abhängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2,8	3,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5,9	-3,6
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,0</b>
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
Zuführung zur Kapitalrücklage	2,2	2,1
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>1,8</b>	<b>0,1</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	0,5	0,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<b>2,3</b>	<b>0,5</b>

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

Zum 31. Dezember 2017 bestanden zugesagte, aber nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von EUR 3,0 Mio.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2017 hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag von EUR 201,2 Mio. um EUR 6,0 Mio. auf EUR 207,2 Mio. erhöht.

Das Anlagevermögen hat zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag von EUR 192,8 Mio. um EUR 3,5 Mio. auf EUR 196,3 Mio. zugenommen. Auch das Umlaufvermögen hat von EUR 8,5 Mio. um EUR 2,4 Mio. auf EUR 10,9 Mio. zugenommen.

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich das Eigenkapital von EUR 123,4 Mio. um EUR 5,9 Mio. auf EUR 129,3 Mio. erhöht. In diesem Zeitraum haben sich die Rückstellungen von EUR 0,7 Mio. um EUR 1,6 Mio. auf EUR 2,3 Mio. erhöht, während die Verbindlichkeiten von EUR 77,1 Mio. um EUR 1,5 Mio. auf EUR 75,6 Mio. zurückgingen.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2017 62 Prozent (31. Dezember 2016: 61 Prozent).

Das Betriebskapital (Working Capital) hat sich im Geschäftsjahr 2017 von EUR 4,6 Mio. um EUR 0,2 Mio. auf EUR 4,4 Mio. reduziert.

Der Deckungsgrad des Anlagevermögens durch Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 66 Prozent (31. Dezember 2016: 64 Prozent).

## Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

		2014	2015	2016	2017
Eigenkapitalrentabilität	%	1,8	0,8	3,1	2,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,1	2,6	3,8	3,7
EBITDA	Mio. EUR	6,3	6,9	9,9	11,5

## Nachtragsbericht

Der Geschäftsführung sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, bekannt.

## Prognosebericht

Für das Wirtschaftsjahr 2018 wird im Konzern mit einer kontinuierlichen und insgesamt weiterhin positiven Entwicklung gerechnet. Es wird im Wesentlichen von unveränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, einer gleichbleibenden Finanzlage und einer leicht verbesserten Ertragslage, auf Grund entsprechender Prognosen der Bietigheimer Wohnbau GmbH, ausgegangen.

Änderungen in der Ausrichtung des Unternehmens sind nicht geplant.

## **Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH**

Die Planung für 2018 enthält wieder zahlreiche große Projekte, die den engagierten Einsatz aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfordert. Im Vertrieb entwickelt das Unternehmen laufend neue Angebote und testet ihre Akzeptanz bei den Kunden. Die schwierigen Rahmenbedingungen in der Energiewirtschaft werden das Unternehmen weiter dazu zwingen, die Effizienz kontinuierlich zu verbessern und sparsam zu wirtschaften. Die Tatsache, dass die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH im Jahr 2017 unter den schwierigen Rahmenbedingungen der Branche das geplante Ergebnis noch übertreffen konnte, ist auch ein Erfolg dieser Anstrengungen. Dies macht das Unternehmen zuversichtlich, auch in den kommenden Jahren die Ertragsziele zu erreichen.

## **Bietigheimer Wohnbau GmbH**

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH geht für das kommende Jahr von gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus.

Es ist nicht geplant, die Ausrichtung hinsichtlich der Geschäftspolitik, Absatzmärkte und Produkte zu ändern.

Der seit mehreren Jahren anhaltende Trend zum Wohnen in der Stadt hält unverändert an. Weiterhin gefragt sind Standorte in der Landeshauptstadt Stuttgart und den umliegenden Landkreisen (Region Stuttgart) mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bietigheim-Bissingen ist ebenfalls ungebrochen. Deshalb wird sich unsere Gesellschaft wie in der Vergangenheit verstärkt um Bauplätze in diesen Gebieten bemühen. Mit den sich im Bestand befindlichen Vorratsgrundstücken ist das Unternehmen für die Zukunft gerüstet.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen des Unternehmens ist unverändert hoch. Daher werden für die nächsten Geschäftsjahre keine Leerstände erwartet. Aus den Bereichen Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltung für Dritte werden auch weiterhin positive Beiträge zum Unternehmenserfolg erwartet.

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

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft entwickelt sich, besonders im Bauträgergeschäft, weiterhin positiv. Wesentliche Investitionen in das Anlagevermögen sind für das Geschäftsjahr 2018 nicht geplant. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2018 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 70,5 Mio. und ein Jahresergebnis in Höhe von EUR 3,3 Mio.

## **SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

Bei der Erstellung der internen Mehrjahresplanung wurden vorsichtige Parameter zugrunde gelegt.

Im Rahmen der Mehrjahresplanung wird auf Grundlage der stabilen Ergebnisbeiträge aus der Hausbewirtschaftung und aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem vorhandenen Wohnungsportfolio mit einem Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) in Höhe von TEUR 2.449 gerechnet.

Die Planung des Verkaufsvolumens für das Jahr 2018 wurde anhand des vorhandenen Wohnungsportfolios und den derzeitigen Rahmenbedingungen des Marktes vorgenommen.



Es wird von einem ähnlichen Verkaufsvolumens gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 ausgegangen. Letztlich wird die weitere Entwicklung des Finanzsektors, des Zinsniveaus und der allgemeinen Konjunktur entscheidend sein.

### **Omnibusverkehr Spillmann GmbH**

Durch den neuen Vertragsabschluss im Jahr 2009 mit dem Verband Region Stuttgart und dem Landkreis Ludwigsburg orientieren sich die finanziellen Ausgleichsleistungen im aktuellen Geschäftsjahr nach den Indizes des Vorjahres. Somit ist weiterhin von einem Delta zwischen den Ausgleichsleistungen und den tatsächlich aktuellen Kosten im Jahr 2018 auszugehen.

Insgesamt ist zu erwarten, dass dadurch das Jahresergebnis 2018 analog zu 2017 weiterhin belastet bleibt. Der Ausgleich soll durch den anhaltenden Trend zur Aufhellung im Geschäftsfeld Touristik, mit innovativen Reiseprodukten wieder weitestgehend kompensiert werden.

Das Busförderprogramm ist ein fester Bestandteil der Wirtschaftsförderung des Landes. Für einen attraktiven ÖPNV sind moderne und komfortable Fahrzeuge ein wichtiges Aushängeschild und beeinflussen das Bild des ÖPNV bei Kunden und in der Öffentlichkeit.

Das Busförderprogramm 2017 war wieder deutlich höher ausgestattet als im Vorjahr. Allerdings sorgte vor allem die verfahrensbedingte Anmeldung im Februar sowie das neue Kaskaden bzw. Umlaufverfahren ein besonderes Aufsehen in der Branche. Dies hat das ehemalige und heftig kritisierte Windhundverfahren abgelöst und soll sicherstellen, dass möglichst viele Unternehmen in den Vorzug der Busförderung kommen können. Allerdings sorgte die besondere Kategorisierung von Fahrzeugen in beklagten Umweltzonen (Stuttgart und Reutlingen) in Verbindung mit einem separaten Fördervolumen und gleichzeitiger Lösung von der Förderhöchstgrenze für deutliche Kritik. Für 2018 ist wieder ein verbessertes Verfahren vorgesehen. Insgesamt verhindert das sich jährlich ändernde Antragsverfahren eine wirtschaftliche Planungssicherheit.

Mobilität ist die Zukunft, aber es bedarf auch einer Anpassung und hohen Investitionen in moderne Informations- und Kommunikationstechnologien, um weiterhin konkurrenzfähig und fortschrittlich auf dem Markt bestehen bleiben zu können.

Die größte Herausforderung der kommenden Jahre ist die Unterfinanzierung des ÖPNV. Unternehmen und Fahrgäste erwarten ein nachhaltig finanziertes Verkehrsangebot.

## **Chancenbericht**

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

Im Privatkundenvertrieb hat der Wettbewerb ebenfalls an Intensität zugelegt, leider haben auch unseriöse Praktiken von Wettbewerbern mehr und mehr zugenommen. Dem begegnen die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH durch eine kontinuierliche Verbesserung des Kundenservices und einem aktiven Vertrieb von neuen Angeboten. Die regelmäßigen Kundenzufriedenheitsumfragen zeigen, dass das Unternehmen hier auf einem sehr guten Weg ist. Außerdem profitiert die Gesellschaft vom Querverbund mit den Sparten Wärme, Wasser und Abwasser und dem hohen Vertrauen der Kunden.

Bei der Stromerzeugung die Gesellschaft in den letzten Jahren auf zwei Nischen konzentriert. Die eine sind Anlagen, die nach dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz) gefördert werden und 20 Jahre eine gesicherte Vergütung erhalten, die andere betrifft neue Anlagen der Kraft-Wärmekopplung (KWK). Da Strom und umweltfreundliche Wärme immer gemeinsam produziert wird, haben die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH hier eine hohe Energie- und Kosteneffizienz. Fernwärme ist nicht nur der wichtigste Beitrag zur Wärmewende, sondern auch eine wichtige Ertragsquelle für das Unternehmen.

Ein weiteres stabiles und wachsendes Geschäftsfeld sind Dienstleistungen für Kommunen in der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung. Dieses Geschäftsfeld wird ausgebaut und ergänzt durch technische Beratung und Betreuung von Straßenbeleuchtung und Energiemanagement.

### **Bietigheimer Wohnbau GmbH**

Die Gesellschaft sieht für die nächsten zwei Geschäftsjahre Chancen für den Verkauf von Immobilien. Durch das weiterhin anhaltende niedrige Zinsniveau bleibt die Immobilie als Kapitalanlage interessant. Hinzu kommt der unveränderte Trend zu kleineren Haushalten.

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

### **SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

Mietsteigerungspotenziale sind weiter vorhanden, so dass davon ausgegangen wird, dass die Erträge aus der Hausbewirtschaftung die Zinsaufwendungen überschreiten werden.

Aus dem vorhandenen Wohnungsportfolio liegt der wesentliche Teil in wirtschaftlich starken und stabilen Regionen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass weiterhin entsprechende Verkaufsumsätze an Mieter, Eigennutzer und private Investoren erreicht werden können.

### **Omnibusverkehr Spillmann GmbH**

Mit der Novelle des Personenbeförderungsgesetzes (2013) wurde die EU-Verordnung 1370 (2007) in deutsches Recht umgesetzt. In diesem Zusammenhang besteht allerdings weiterhin eine häufig falsche Auslegung der EU-Verordnung 1370. Es ist nicht so, dass die EU-Verordnung die europaweite Ausschreibung zur Pflicht macht. Der entscheidende Rahmen der Verordnung ist, dass örtliche Behörden frei entscheiden können, wie der öffentliche Verkehr zu organisieren ist. Es gilt daher eine mittelstandsfreundliche Lösung zu finden.

Im Rahmen dieser EU-Verordnung stehen die regionalen Busverkehre im Verbundgebiet des VVS daher vor einem großen Umbruch, denn nach europäischem Recht müssen Verkehrsleistungen künftig grundsätzlich ein formelles Vergabeverfahren durchlaufen. Der Wettbewerb macht dabei auch vor den mittelständischen Busunternehmen in der Region nicht Halt, die ihre Betriebe teilweise über Jahrzehnte aufgebaut haben.

Mittlerweile sind die ersten Buslinien im Wettbewerb vergeben worden. Bis Ende 2019 soll der gesamte regionale Busverkehr im VVS auf der Basis von vorher durchgeführten Vergabeverfahren betrieben werden.

Die Vergabeverfahren selbst werden von den Aufgabenträgern in eigener Regie durchgeführt. Die Vergabeentscheidung trifft der Aufgabenträger ebenfalls alleine.

In den veränderten Vergabemodalitäten der EU-Verordnung Nr. 1370/2007 sind neben der klassischen Ausschreibung auch die Genehmigung auf Basis eines eigenwirtschaftlichen Antrages sowie eine Direktvergabe möglich.

Eine Direktvergabe kann beispielsweise bei einem geringen Leistungsumfang an ein kleine-res, privates Unternehmen erfolgen. Außerdem können Leistungen direkt an eigene kommunale Unternehmen (Inhouse-Vergabe) vergeben werden.

## Risikobericht

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

Die Umstellung auf Ausschreibungen und die Reduzierung der Privilegien für den Eigenverbrauch sind zwar richtige Schritte im neuen Erneuerbare-Energien-Gesetz. Da die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH jedoch auch stark vom Eigenverbrauchsprivileg und von der Stromsteuerbefreiung im räumlichen Zusammenhang profitieren bzw. profitiert haben, führen diese Gesetzesänderungen auch zu schmerzhaften Erlösminderungen.

Die zunehmenden Anforderungen an Netzbetreiber, die Umsetzung von Regulierungsvorgaben und die dadurch steigenden Anforderungen an die IT-Sicherheit, stellen die Gesellschaft ebenfalls vor große technische und finanzielle Herausforderungen. Digitalisierung der Geschäftsprozesse wird das zentrale Thema der nächsten Jahre sein, um im Vertrieb auch bei geringeren Margen noch positive Deckungsbeiträge zu erwirtschaften. Dafür wurde qualifiziertes IT-Personal eingestellt. Ein Informationssicherheitsmanagementsystem wurde eingeführt und zertifiziert.

### **Bietigheimer Wohnbau GmbH**

Das Bauträgersgeschäft ist unser bedeutendster Umsatzträger. Risiken können hier durch teilweise schwankende Vermarktungssituationen sowie eine theoretische Überschreitung der geplanten Kosten und Termine entstehen. Die Gesellschaft versucht durch eine sorgfältige Auswahl der im Bauprogramm zu realisierenden Bauprojekte die Risiken zu minimieren. Derzeit sind die meisten Objekte bereits vor Fertigstellung des Rohbaus zum großen Teil veräußert.

Ein weiteres Risiko liegt in dem im Zeitablauf sich ändernden Wohnbedürfnissen. Unser Unternehmen passt permanent seinen Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen an. Der kontinuierliche Austausch eines Teils der Wohnungen im Anlagevermögen durch Verkauf und Übernahme von Neubauwohnungen aus dem Umlaufvermögen stellt dies sicher. Grundziel hierbei ist es, langfristig den Wohnungsbestand qualitativ zu steigern und quantitativ zu sichern.

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

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

### **SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

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

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

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die zusammengefasste Risikobeurteilung informiert.

Derzeit sind keine bestands- und entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar. Insgesamt sind der Geschäftsführung keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden.

Künftige Risiken liegen aufgrund der notwendigen Fremdmittel zur Objektfinanzierung in einem Anstieg des Zinsniveaus.

### **Omnibusverkehr Spillmann GmbH**

Ein mittelständisches Busunternehmen arbeitet mit seinen schlanken Verwaltungsstrukturen hocheffizient. Doch ist der Busverkehr gerade aufgrund des demografischen Wandels auf die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen angewiesen. In den vergangenen Jahren sind diese Mittel massiv zurückgenommen worden. Die Kürzungen der Ausgleichszahlungen nach § 45a PBefG und SGB IX, gefährden die Sicherstellung des Verkehrsangebots.

Die sog. 45a-Leistungen des Landes sind bis Ende 2019 mit Kostensätzen aus dem Jahr 2006 eingefroren, sodass die ÖPNV-Unternehmen angesichts der zwischenzeitlich gestiegenen Kosten an der Substanz zehren und vielerorts Leistungen an der Schwelle zur Unwirtschaftlichkeit stehen. Auch wird das bis 2019 abgeschlossene Vergabeverfahren an dieser Tatsache nichts ändern. Das Problem bleibt substantiell bestehen.

Die Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs und damit die Anzahl seiner Nutzer werden auch massiv durch die eingesetzten Fahrzeuge geprägt. Vor diesem Hintergrund kommt den Busförderprogrammen eine entscheidende Bedeutung zu. Die Busförderung hat in der Vergangenheit erheblich dazu beigetragen, dass gerade mittelständische, hocheffizient arbeitende Verkehrsunternehmen über moderne Fahrzeugflotten verfügen. Dies findet nicht nur bei den Fahrgästen großen Anklang, es trägt auch enorm dazu bei, den Umweltvorteil des Busses im Vergleich zum Pkw weiter auszubauen.

### **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 2017 unverändert. Sie beträgt 32.000.000 €.

## **Finanzbeziehung zur Stadt**

Zwischen der Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH und der Stadt Bietigheim-Bissingen besteht seit 28.11.1989 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Der Gewinn der Holding im Jahr 2017 betrug 3.654.031,27 €. Im Gegenzug erhielt die Holding aufgrund des sehr positiven Ergebnisses eine Kapitalzuführung in Höhe von 2.227.649,93 €.

Außerdem hat die Stadt Bietigheim-Bissingen der Städtischen Holding Bietigheim-Bissingen GmbH bei der Gründung ein Darlehen in Höhe des Kaufpreises für die Bietigheimer Wohnbau von 53.685.647,53 € gewährt. Dieses wird fortlaufend verzinst und bringt der Stadt jährlich 3.221.138,85 € Zinsen ein. Für das zweite von der Stadt im Jahr 2011 an die Holding gewährte Darlehen für die Ausgliederung der Bäder/Eishalle in Höhe von 2.847.141,09 € sind jährlich Zinsen in Höhe von 99.649,93 € an die Stadt zu bezahlen. Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber dem Alleingesellschafter Stadt lagen zum 31.12.2017 unverändert bei 56.532.788,62 €.

Für die von der Stadt für Kredite bei Banken übernommene Bürgschaften war 2017 eine Avalprovision in Höhe von 33.517,73 € an die Stadt Bietigheim-Bissingen zu leisten.

## **Sonstige Angaben**

- Neben den Geschäftsführern gibt es noch 4 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter.
- Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich auf 2.000 EUR

## **1.5 Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat der Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH wurde im Geschäftsjahr 2017 in zwei Sitzungen ausführlich von den Geschäftsführern über das Unternehmen informiert. Erforderliche Anträge wurden vorgelegt und die dazugehörigen Beschlüsse gefasst.

Auch in den Aufsichtsratssitzungen der Tochterunternehmen wurden die Prüfungen vorgenommen und erforderliche Beschlüsse gefasst.

Auf Grund des Beschlusses des Aufsichtsrats am 20. Dezember 2016 wurde die Warth & Klein Grant Thornton GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 beauftragt. Die Prüfung wurde nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Der Aufsichtsrat wird am 03. Juli 2018 über das Ergebnis der Prüfung informiert. Zu dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und Lagebericht wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung bestätigt und dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 zugestimmt. Er hat zustimmend von dem Lagebericht Kenntnis genommen und den Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung gebilligt.

Der Gesellschafterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 festzustellen und die Geschäftsführer zu entlasten.

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

**2.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse**

**2.1.1 Gegenstand des Unternehmens**

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

**2.1.2 Geschäftsführung**

Markus Oswald  
Jürgen Kessing

**2.1.3 Gesellschafter sind**

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

**2.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
**Westside City Immobilien GbR**

**Aktiva**

	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	21.851.659,23	
2. Technische Anlagen und Maschinen	4.712,00	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>589,00</u>	21.856.960,23
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Geleistete Anzahlungen		43.573,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	320.470,85	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>50.668,58</u>	<b>371.139,43</b>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.465.045,90
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		132.353,95
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>23.869.073,34</u></b>



**2.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
**Westside City Immobilien GbR**

*Passiva*

	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gesellschafterkapital		
1. Variables Kapital		22.830.285,29
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Sonstige Rückstellungen		106.700,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22,33	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	732.877,77	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.482,63	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>194.734,72</u>	930.117,45
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.970,60
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>23.869.073,34</u></b>

**2.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017**  
**Westside City Immobilien GbR**

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		4.031.401,31
<b>2. Gesamtleistung</b>		<b>4.031.401,31</b>
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Unentgeltliche Wertabgaben und Erbringung sonstiger Leistungen und Zuwendungen von Gegenständen	1.488,00	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7,80	
c) Übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>4.077,94</u>	5.573,74
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.988.933,30	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>556.707,78</u>	2.545.641,08
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		557.375,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Reparaturen und Instandhaltungen	1.342,17	
b) Werbe- und Reisekosten	24,54	
c) Verschiedene betriebliche Kosten	56.692,55	
d) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	157.794,12	
e) Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>106.049,01</u>	321.902,39
<b>6. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>612.056,58</b>
<b>7. Jahresüberschuss</b>		<b>612.056,58</b>
8. Belastung auf Kapitalkonten		0,00
9. Gutschrift auf Kapitalkonten		612.056,58
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>0,00</u></b>

## **2.4 Lagebericht**

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

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

Das variable Kapital der Stadt wurde im Jahr 2017 um 139.871,13 € erhöht. Daher lag der Wert am Jahresende bei 11.415.142,52 €.

### **Finanzbeziehung zur Stadt**

Zwischen der Westside City Immobilien GmbH und der Stadt Bietigheim-Bissingen gibt es keine weiteren Finanzbeziehungen.

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

**3.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse**

**3.1.1 Gegenstand der Gesellschaft**

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

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

**3.1.2 Geschäftsführung**

Roland Schoch (bis 31.10.2017)  
Jens Klinger (ab 01.11.2017)

**3.1.3 Gesellschafter sind**

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

**3.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
**Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH**

*Aktiva*

	<b>Euro</b>
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>	
<b>I. Sachanlagen</b>	
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>4,00</b>
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>	
<b>I. Vorräte</b>	
1. fertige Erzeugnisse und Waren	600,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	
1. Sonstige Vermögensgegenstände	171.175,17
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	44.675,38
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>216.450,55</b>
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	57.670,47
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u><u>274.125,02</u></u></b>

**3.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
**Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH**

*Passiva*

	Euro	Euro
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-12.782,30	
II. Gewinn-/Verlustvortrag	-85.291,66	
III. Jahresfehlbetrag/-überschuss	14.838,90	
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	57.670,47	<b>0,00</b>
 <b>B. <u>Rückstellungen</u></b>		
1. Steuerrückstellungen	18.450,66	
2. Sonstige Rückstellungen	10.700,00	<b>29.150,66</b>
 <b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>		
sonstige Verbindlichkeiten		<b>20.972,50</b>
 <b>D. <u>Sonstige Passiva</u></b>		
		<b>224.001,86</b>
 <b>Bilanzsumme</b>		
		<b>274.125,02</b>

**3.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017**  
**Kronensaal-Betriebsgesellschaft mbH**

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		<b>81.180,57</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge		<b>0,00</b>
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		<b>-2.685,44</b>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.600,00	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.500,26	
-davon für Altersversorgung in EUR: -1.519,85		<b>-6.100,26</b>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>-71,50</b>
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>-53.201,99</b>
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<b>2.562,56</b>
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>-883,00</b>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<b>1.679,56</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<b>-5.962,04</b>
11. sonstige Steuern		<b>0,00</b>
<b>12. Jahresüberschuss</b>		<b>14.838,90</b>

### **3.4 Lagebericht**

Im Jahr 2017 waren die Veranstaltungsräume Kronenzentrum, Kelter und Kleinkunstkeller wie folgt besucht:

Im Kronenzentrum konnten im Jahr 2017 bei 173 Veranstaltungen ca. 39.000 Besucher verzeichnet werden. Hierbei handelte es sich ausschließlich um Veranstaltungen des städtischen Kulturamtes, der Vereine und private Veranstaltungen.

In der Kelter fanden im Jahr 2017 bei 25 Veranstaltungen mit ca. 4.900 Besuchern statt, wobei berücksichtigt werden muss, dass die Kelter nahezu zwei Monate wegen Kelterbetriebs nicht vermietet werden kann und die privaten Belegungen durch Herrn Volz nicht enthalten sind.

Im Kleinkunstkeller Jahr 2017 bei 43 Veranstaltungen ca. 4.000 Gäste gezählt. In diesen Zahlen sind die privaten Belegungen durch das Cafe Galerie nicht enthalten.

Im Jahr 2017 wurden damit 241 Veranstaltungen abgewickelt.

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

Die Stammkapitaleinlage der Stadt Bietigheim-Bissingen blieb im Jahr 2017 unverändert. Sie beträgt 11.504,06 € und ist zu 50 % erbracht.

### **Finanzbeziehung zur Stadt**

Für die Durchführung der vertraglich vereinbarten Dienst- und Serviceleistungen erhielt die Gesellschaft von der Stadt Bietigheim-Bissingen eine Vergütung von 776.267,25 €.

### **Sonstige Angaben**

Während des Geschäftsjahres waren durchschnittlich 5 Arbeitnehmer (ohne Aushilfskräfte) 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**

Rainer Kübler  
Joachim Kölz

#### **4.1.3 Aufsichtsrat**

Jürgen Kessing  
*Vorsitzender*

Hermann-Martin Eppler, *stv. Vorsitzender*  
Eberhard Blatter  
Wilhelm-Erich Dietz  
Kai Emmert  
Werner Kiemle  
Albrecht Kurz  
Stefan Muck  
Götz Noller  
Barbara Weintke-Piontkowski  
Thomas Wiesbauer  
Thomas Hladik

**4.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
**Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH**

*Aktiva*

<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Gegebene Baukostenzuschüsse	186.154,82	
2. Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	<u>2.174.454,96</u>	2.360.609,78
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Bauten	34.977.532,53	
2. Technische Anlagen und Maschinen	56.161.601,47	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.461.958,02	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>5.572.825,06</u>	98.173.917,08
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	361.257,36	
2. Beteiligungen	7.788.114,30	
3. Genossenschaftsanteile und sonstige Ausleihungen	64.500,00	
4. Ausleihungen an Beteiligungen	<u>757.201,34</u>	8.971.073,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	699.653,97	
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	<u>57.893,29</u>	757.547,26
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33.754.270,35	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	562.380,16	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.294.175,39	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.892.821,01</u>	39.503.646,91
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
		3.355.382,82
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>86.978,24</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u><b>153.209.155,09</b></u></u>

**4.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
**Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH**

*Passiva*

<b>A. Eigenkapital</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
I. Gezeichnetes Kapital	14.100.000,00	
II. Kapitalrücklage	64.670.133,84	
III. Andere Gewinnrücklagen	<u>3.375.669,68</u>	82.145.803,52
 <b>B. Empfangene Ertragszuschüsse</b>		 2.884.636,13
 <b>C. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen		11.910.458,29
 <b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	1.620.000,00	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.889.463,38	
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	18.886.947,98	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.475.311,79	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.903.621,50	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	308.179,15	
7. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 1.447 T€, davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0 T€	4.000.606,35	56.084.130,15
 <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		 184.127,00
 <b>Bilanzsumme</b>		 <b><u>153.209.155,09</u></b>

**4.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017**  
**Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH**

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse	114.076.042,16	
abzüglich Energiesteuern	-8.469.823,08	
Umsatzerlöse ohne Energiesteuern	<u>105.606.219,08</u>	
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	785.735,52	
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>2.622.062,94</u>	109.014.017,54
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-71.046.134,22	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-5.093.997,95</u>	-76.140.132,17
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-9.567.583,18	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung		
davon für Altersversorgung 753 T€	<u>-2.571.938,44</u>	-12.139.521,62
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-7.487.861,80
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-10.640.387,54
8. Erträge aus Beteiligungen		468.205,35
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		421.882,86
- davon aus verbundenen Unternehmen 26 T€		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-802.414,91
- davon an verbundene Unternehmen 361 T€		
12. Sonstige Steuern		-357.429,78
13. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgef. Gewinn		-2.336.357,93
<b>14. Jahresergebnis</b>		<u><u>0,00</u></u>

## 4.4 Lagebericht

### Wirtschaftliche Lage

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland hat im Jahr 2017 um 2,2 % zugenommen.

Der Stromabsatz im Netzgebiet der SWBB (inklusive der Netze in Sersheim, in Oberriexingen und im Eichwald) hat um 0,8 % zugenommen. Der Gasabsatz im Netzgebiet der SWBB (inklusive Sersheim, Eichwald, Erligheim und Oberriexingen), der stark witterungsabhängig ist, nahm um 1,9 % zu, obwohl die Witterung im Jahr 2017 etwas milder war und mit 3.077 Heizgradtagen um 0,5 % unter dem Wert des Vorjahres lag.

Der Rohölpreis kletterte von 55 US\$/Barrel im Laufe des Jahres 2017 auf etwa 65 US\$/Barrel (+ 18 %). Parallel stieg der Heizölpreis deutlich schwächer an, von etwa 60 ct/l auf 63 ct/l inkl. MwSt (+5 %), da gleichzeitig der Wechselkurs des Euro gegenüber dem Dollar anstieg. Der Ölpreis zeigt auch Anfang des Jahres 2018 weiter eine steigende Tendenz.

Der Gaspreis am Handelsmarkt stieg leicht von 17,5 €/MWh auf 18 €/MWh. Für die kommenden Jahre wird mit einer Seitwärtsbewegung der Preise bei Gas gerechnet.

Der Strompreis am Handelsmarkt zeigte sich unterjährig volatil, stieg jedoch im Jahresverlauf von 30 auf 37 €/MWh (Base) an. Treiber war vor allem der Weltmarktpreis von Steinkohle, weil Steinkohlekraftwerke in vielen Stunden den Marktpreis bestimmen, wenn Sonne und Wind wenig Energie liefern. Der volatile Verlauf mit steigender Tendenz setzte sich im 1. Quartal 2018 fort.

### Erlöse und Ergebnisse

Im Jahr 2017 stieg der Umsatz auf 105,6 Mio. € (+1,6 %, VJ 103,9 Mio. €). Der erwirtschaftete Gewinn in Höhe von 2,34 Mio. € (3,78 Mio. € im Vorjahr) wurde vertragsgemäß an die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH abgeführt. Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen haben die SWBB wieder ein sehr gutes Ergebnis erzielt, das die Planungen deutlich übertroffen hat.

Die Vermögenslage entwickelte sich weiterhin positiv. Die Bilanzsumme ging wegen eines geringeren Umlaufvermögens auf 153,1 Mio. € zurück (VJ 155,7 Mio. €) während das Anlagevermögen von 106,5 auf 109,5 Mio. € zulegte. Das Eigenkapital wuchs wegen der Kapitalrückführung des Gesellschafters von 78,3 Mio. € auf 82,1 Mio. €, die Eigenkapitalquote stieg auf 53,6 % (VJ 50,3 %). Das Anlagevermögen ist zu 75 % (Vorjahr 73,5 %) durch Eigenkapital finanziert.

## Aktuelle Situation der Energiewirtschaft

Bedingt durch die Bundestagswahl und die langen Verhandlungen über die Regierungsbildung hat der Gesetzgeber eine kleine Pause bei der Verabschiedung von Gesetzen und Verordnungen im Jahr 2017 eingelegt, die sich bis Mitte 2018 erstrecken dürfte. Welche der geplanten Gesetzesvorhaben, wie z. B. der Klimaschutzplan, das Grünbuch Energieeffizienz und das Gebäudeenergiegesetz und mit welcher Zielrichtung von der neuen Führung des Wirtschaftsministeriums weitergeführt werden, ist derzeit noch nicht abzusehen. Es besteht jedenfalls nach wie vor Handlungsdruck, wenn die gesetzten Ziele erreicht werden sollen und Korrekturbedarf bei Gesetzen und Verordnungen, damit die Ziele technisch und wirtschaftlich erreicht werden können.

Der Umbau der Energiewirtschaft geht dennoch in rasantem Tempo weiter, wie der Tausch der Geschäftsaktivitäten der beiden größten deutschen Energieunternehmen Anfang 2018 gezeigt hat. Die gerade neu formierten Unternehmen, die ihre Strategie auf die Zukunftsfelder Erneuerbare, Netze und Kundenbedürfnisse ausgerichtet und sich von den Verlustbringern Erzeugung und Handel getrennt haben, werden nun erneut umgebaut, noch ehe überhaupt Erfolge der neuen Strategie sichtbar wurden. Vielleicht hat man erkannt, dass die „neuen“ Geschäftsfelder der Zukunft (Erneuerbare, Netze und Kundenbedürfnisse) und die Margen, die diese abwerfen nicht ausreichen, um diese Unternehmen zu tragen, geschweige denn nachhaltig Gewinne zu erwirtschaften und deshalb erneut umstrukturiert.

Der Paradigmenwechsel ist grundlegend, es ist der Abschied vom integrierten Versorgermodell (Erzeugung, Netze, Vertrieb) und die Hinwendung zur Spezialisierung auf Erzeugung (nuklear, fossil, erneuerbar) und Großhandel (RWE), bzw. Netze und Kundenbedürfnisse (EON). Zwar sieht die Konzentration auf Erzeugung auf den ersten Blick nach Spezialisierung auf das Kerngeschäft aus, das Synergien verspricht und Marktmacht generiert, andererseits haben Kernkraftwerke nicht sehr viele Gemeinsamkeiten mit PV-Anlagen und Kohlekraftwerke mit Windrädern, so dass Synergien wohl schwer zu heben sein werden. Bleibt die Hoffnung, dass die neue Bundesregierung einen Kapazitätsmarkt in Deutschland einführen wird, so dass konventionelle Kraftwerke wieder mit auskömmlichen Erträgenbetrieben werden können. Netze und Vertrieb sind auch keine klassischen Geschäftsfelder, die sich ergänzen lassen, sondern durch das Unbundling bewusst getrennt wurden. Da sich inzwischen ausländische und institutionelle Investoren stark für Lagebericht 7 Energienetze interessieren und für zwar bescheidene jedoch sichere Renditen hohe Kaufpreise bieten, dürfte der Neuordnungsprozess noch nicht abgeschlossen sein.

Der Veränderungsdruck auf die Unternehmen, die durch die Entwertung ihrer Kraftwerke einen großen Teil ihres Eigenkapitals verloren haben und deshalb heute in einer schwierigen Lage sind, wird daher weiter zunehmen, unabhängig davon, wie intensiv der Gesetzgeber den Wandel antreibt. Das gemeinsame Problem aller großen traditionellen Energieversorger (EVU) ist, dass die Geschäftsfelder der Zukunft (Erneuerbare und Kundenbedürfnisse) schon von zahlreichen spezialisierten Wettbewerbern beackert werden und dadurch die Margen permanent unter Druck sind

## Unsere Herausforderungen

Die letzten Jahre haben gezeigt, dass das integrierte Geschäftsmodell der Stadtwerke, das Netze, Erneuerbare und effiziente dezentrale Energieerzeugung und Versorgung der Kunden mit Energie und Wasser einschließt, sehr robust und stabil ist. Nicht die Spezialisierung auf Erzeugung oder Vertrieb bringt diese Stabilität, sondern die zwar anstrengende, aber von den Kunden geschätzte Rundumversorgung mit Strom, Gas, Wärme, Wasser verbunden mit zuverlässiger Infrastruktur (Netze) und gutem Kundenservice vor Ort.

Die Umstellung auf Ausschreibungen bei der Förderung durch das EEG und KWKG und die Reduzierung der Privilegien für den Eigenverbrauch sind zwar richtige Schritte, da wir als SWBB jedoch auch stark vom Eigenverbrauchsprivileg und von der Stromsteuerbefreiung im räumlichen Zusammenhang profitieren, bzw. profitiert haben, führen diese bereits umgesetzten bzw. geplanten Gesetzesänderungen auch bei uns zu schmerzhaften Erlösminderungen. Die zunehmenden Anforderungen an Netzbetreiber, die Umsetzung von Regulierungsvorgaben und die dadurch steigenden Anforderungen an die IT-Sicherheit stellen uns ebenfalls vor große technische und finanzielle Herausforderungen. Die Digitalisierung der Geschäftsprozesse wird das zentrale Thema der nächsten Jahre sein, um im Vertrieb auch bei geringeren Margen noch positive Deckungsbeiträge zu erwirtschaften. Dafür haben wir qualifiziertes IT-Personal eingestellt und ein Informationssicherheitsmanagementsystem eingeführt und erfolgreich zertifizieren lassen.

## Chancen und Risiken

Im Privatkundenvertrieb hat der Wettbewerb eben falls an Intensität zugelegt, leider haben auch unseriöse Praktiken von Wettbewerbern mehr und mehr zugenommen. Dem begegnen wir durch eine kontinuierliche Verbesserung des Kundenservice und einem aktiven Vertrieb von neuen Angeboten. Die regelmäßigen Kundenzufriedenheitsumfragen zeigen, dass wir hier auf einem sehr guten Weg sind. Außerdem profitieren wir vom Querverbund mit den Sparten Wärme, Wasser und Abwasser und dem hohen Vertrauen der Kunden in ihre Stadtwerke.

Bei der Stromerzeugung haben wir uns in den letzten Jahren auf zwei Nischen konzentriert. Die eine betrifft Anlagen, die nach dem EEG gefördert werden und 20 Jahre eine gesicherte Vergütung erhalten, die andere betrifft neue Anlagen der Kraft- Wärmekopplung (KWK). Da wir Strom und umweltfreundliche Wärme immer gemeinsam produzieren, haben wir hier eine hohe Energie- und Kosteneffizienz. Fernwärme ist nicht nur die wichtigste Infrastruktur zur Wärmewende, sondern auch eine wichtige Ertragsquelle für unser Unternehmen.

Ein weiteres stabiles und wachsendes Geschäftsfeld sind Dienstleistungen für Kommunen in der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung. Diese wollen wir ausbauen und ergänzen durch technische Beratung, Betreuung von Straßenbeleuchtung sowie Energiemanagement.

## **Ausblick**

Die Planung für 2018 enthält wieder zahlreiche große Projekte, die den engagierten Einsatz aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfordert. Im Vertrieb entwickeln wir laufend neue Angebote und testen ihre Akzeptanz bei den Kunden. Die schwierigen Rahmenbedingungen in der Energiewirtschaft werden uns weiter dazu zwingen, die Effizienz kontinuierlich zu verbessern und sparsam zu wirtschaften. Die Tatsache, dass wir im Jahr 2017 unter den schwierigen Rahmenbedingungen der Branche das geplante Ergebnis deutlich übertreffen konnten, ist auch ein Erfolg dieser Anstrengungen. Dies macht uns zuversichtlich, dass wir auch in den kommenden Jahren unsere Ziele erreichen werden.

## **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**

Für die Durchführung der vertraglich vereinbarten Dienst- und Serviceleistungen erhielt die Gesellschaft von der Stadt Bietigheim-Bissingen eine Vergütung von 10.115.334,38 €. Gleichzeitig zahlten die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH Gebühren, Mieten, Pachten, Ersätze und Konzessionsentgelte in Höhe von 8.679.103,40 €.

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

## **Sonstige Angaben**

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer) beträgt im Geschäftsjahr 205, davon sind 8 Auszubildende.

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



#### **4.5 Bericht des Aufsichtsrats**

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

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft INVRA Treuhand AG 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 Jahresüberschuss an die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH abgeführt.

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

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

**5.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse**

**5.1.1 Gegenstand des Unternehmens**

Zweck der Gesellschaft ist die Versorgung der Bürger mit Wohnraum durch

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

**5.1.2 Geschäftsführer:**

Carsten Schüler

**5.1.3 Prokuristen**

Stefan Geiger  
Heiko Kasten  
Dieter Schwahn

**5.1.4 Aufsichtsrat**

Jürgen Kessing  
*Vorsitzender*

Günther Krähling, *stv. Vorsitzender*  
Axel Armbruster  
Dr. Rolf Breitenbücher  
Ute Epple  
Eva Jahnke  
Markus Klein  
Dr. Georg Mehrle  
Attila Tür  
Jürgen Weller  
Ewald Wildermuth  
Karin Wittig (ab 05.04.2017)  
Ingrid Zeller (bis 04.04.2017)

**5.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
**Bietigheimer Wohnbau GmbH**

**Aktiva**

	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensbestände</b>		
Gewerbliche Schutzrechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		727.353,82
<b>II. Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	69.822.485,92	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.859.323,33	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.899,82	
Technische Anlagen	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	663.752,48	
Anlagen im Bau	6.435.392,45	
Geleistete Anzahlungen	37.338,38	79.823.192,38
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	17.731.373,64	
Beteiligungen	175.000,00	
Andere Finanzanlagen	5.900,00	17.912.273,64
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		98.462.819,84
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	25.586.784,31	
Bauvorbereitungskosten	3.493.929,66	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	41.199.449,07	
Grundstücke mit fertigen Bauten	26.392.882,32	
Unfertige Leistungen	8.578.409,29	
Andere Vorräte	85.305,40	
Geleistete Anzahlungen	2.772.928,43	108.109.688,48
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	247.815,82	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.532.295,16	
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	243.033,35	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.025.778,71	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.493.597,43	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	67.364,99	
Sonstige Vermögensgegenstände	616.116,11	10.226.001,57
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		11.901.880,22
<b>IV. Bausparguthaben</b>		
Bausparguthaben		374.103,13
<b>Bilanzsumme</b>		<b>229.074.493,24</b>

**5.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
**Bietigheimer Wohnbau GmbH**

*Passiva*

	Euro	Euro
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		20.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		20.229.000,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	8.604.000,00	
Bauerneuerungsrücklage	26.206.000,00	
Andere Gewinnrücklagen	6.997.145,00	41.807.145,00
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	0,00	
		82.036.145,00
<b>C. <u>Rückstellungen</u></b>		
Rückstellungen für Pensionen u.ä.Verpflchtungen	919.797,00	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	8.845.612,64	
Sonstige Rückstellungen	19.848.638,17	29.614.047,81
<b>D. <u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.478.656,01	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.542.766,21	
3. Erhaltene Anzahlungen	38.151.465,02	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	2.766.954,82	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.633.693,51	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.526.533,57	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.325.837,23	
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	365.472,31	
9. Verbindlichkeiten aus dem Gewinnabführungsvertrag	4.212.570,79	
10. Sonstige Verbindlichkeiten	698.573,54	114.702.523,01
<b>E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		2.721.777,42

**Bilanzsumme**

**229.074.493,24**



**5.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017**  
***Bietigheimer Wohnbau GmbH***

	Euro	Euro
<b>Sonstige Steuern</b>		-368.622,84
<b>Gewinnabführung</b>		-4.212.570,79
<b>Jahresüberschuss</b>		<u>2.808.000,00</u>
<b>Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>		
In gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-702.000,00	
In die Bauerneuerungsrücklage	-2.106.000,00	
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><u>0,00</u></u>

## 5.4 Lagebericht

### Grundlagen des Unternehmens

#### Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

Die Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaft sind die Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestands, das Bauträgergeschäft, das Erbringen wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen für Kommunen und andere Wohnungsunternehmen sowie die Haus-, Miet- und Wohnungseigentumsverwaltung.

#### 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.

### Wirtschaftsbericht

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum.

Das statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg von 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit +1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betragen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldet in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an. Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant bleiben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstieges waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr – 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei.

Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen ist. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Immobiliensektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von der Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf fast 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (-4,7). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigen Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierung liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.



Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigen Konjunkturerholung in Europa.

## **Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis**

### **Immobilienverkauf**

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

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden für 143 (Vorjahr: 218) Einheiten des Anlage- und Umlaufvermögens Kaufverträge beurkundet. Die Bietigheimer Wohnbau ist im Jahr 2017 mit weniger Neubauobjekten an den Verkaufsstart gegangen, so dass die Anzahl beurkundeten Kaufverträge erwartungsgemäß zurückging.

Der Schwerpunkt der Verkaufstätigkeiten entfiel auf das Bauträgergeschäft. 109 (Vorjahr: 174) Einheiten wurden in diesem Segment im Jahr 2017 verkauft. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2017 151 (31. Dezember 2016: 224) Wohn- und Gewerbeeinheiten. An die Käufer konnten im Jahr 2017 113 (Vorjahr: 249) Einheiten übergeben werden. Zum 31. Dezember 2017 waren von den im Bau befindlichen Einheiten 133 (31. Dezember 2016: 162) Einheiten verkauft. Die Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 106,8 Mio. um EUR 60,1 Mio. auf EUR 46,7 Mio. reduziert.

Zum 31. Dezember 2017 waren Vorratsgrundstücke mit einer Fläche von 130.605 (31. Dezember 2016: 137.464) m<sup>2</sup> im Bestand.

Mit der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH wurde die Grundstücksgemeinschaft BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße GbR mit Sitz in Bietigheim-Bissingen im Jahr 2002 gegründet. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2017, wie zum Vorjahresstichtag, keine Einheiten. Auch die Umsatzerlöse betrugen im Jahr 2017 EUR 0,0 Mio. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird voraussichtlich in den folgenden Geschäftsjahren eingestellt.

Darüber hinaus ist die Gesellschaft an der board27.de GmbH & Co. OHG mit Sitz in Bietigheim-Bissingen beteiligt.

Daneben wurden von der Bietigheimer Wohnbau GmbH im Jahr 2014 erstmals wieder Bestandsgebäude erworben, entsprechend dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) aufgeteilt sowie modernisiert. Diese werden seit Mitte des Jahres 2015 vorzugsweise an die Mieter dieser Wohneinheiten veräußert.

## Hausbewirtschaftung

Die eigenen Einheiten haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>Wohneinheiten</u>	<u>Gewerbeeinheiten</u>
Stand 01.01.2017	701	36
Zugänge 2017	12	20
Abgänge 2017	- 26	- 2
Stand 31.12.2017	<u>687</u>	<u>54</u>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 12,0 Mio. um EUR 2,0 Mio. auf EUR 14,0 Mio. erhöht. Die Nettokaltmieten für Wohnungen liegen mit 6,81 €/m<sup>2</sup> im mittleren Bereich des örtlichen Mietpreisspiegels.

Die Nachfrage nach günstigen bzw. öffentlich geförderten Wohnraum ist unverändert groß. Die Bietigheimer Wohnbau GmbH hat in ihrem Bestand nahezu keinen Leerstand.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2017 EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 Mio.) aufgewendet. Durch diese Investitionen wurden die Wohnungen modernisiert und energetisch optimiert.

## Betreuungstätigkeit

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH ist als Verwalter gemäß dem WEG tätig. Die Zuständigkeit umfasst zum 31. Dezember 2017 insgesamt 1.038 Eigentümergemeinschaften mit 25.162 Einheiten (31. Dezember 2016: 1.076 Eigentümergemeinschaften, 26.000 Einheiten). Im Bereich Hausverwaltung für Dritte werden zum Bilanzstichtag weitere 697 (31. Dezember 2016: 741) Wohn- und Gewerbeeinheiten und im Bereich Facility Management zwei Einkaufsmärkte betreut.

Die Immobilienfremdverwaltung ist konjunkturreisistent. 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 verleiht ein positiver Beitrag zum Unternehmenserfolg.

Im Bereich Umlegung und Erschließung war die Gesellschaft in verscheidenden Gemeinden des Landkreises Ludwigsburg und darüber hinaus tätig. Laufende Maßnahmen waren in Sersheim, Sachsenheim, Ingersheim, Lauffen am Neckar, Backnang, Holzgerlingen und Herrenberg mit einer Bruttogesamtfläche von rund 400.000 m<sup>2</sup>.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit erhöht sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 10,9 Mio. um EUR 2,0 Mio. auf EUR 12,9 Mio. Während die Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung mit EUR 6,8 Mio. nahezu konstant blieben, haben sich die Umsatzerlöse aus Umlegungs- und Erschließungsprojekten von EUR 4,0 Mio. auf EUR 3,0 Mio. reduziert.

## Immobilienvertrieb für Dritte

Der Bereich Dienstleistungen im Vertrieb für andere Wohnungsunternehmen war im vergangenen Geschäftsjahr rückläufig. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen ging gegenüber dem Vorjahr von EUR 1,8 Mio. um EUR 0,2 Mio. auf EUR 1,6 Mio. zurück und entspricht unseren Planungen.

Insgesamt war die Geschäftsentwicklung weiterhin günstig.

## Lage

### Ertragslage

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr 2017 sehr zufriedenstellend. Zum positiven Jahresergebnis haben nahezu alle Geschäftssparten beigetragen.

Die Umsatzerlöse haben sich wie folgt entwickelt:

	2013 [Mio. EUR]	2014 [Mio. EUR]	2015 [Mio. EUR]	2016 [Mio. EUR]	2017 [Mio. EUR]
Umsatzerlöse aus					
- der Hausbewirtschaftung	10,6	10,3	11,0	12,0	14,0
- Verkauf von Grundstücken	62,3	94,9	87,0	106,8	46,7
- Betreuungstätigkeit	10,4	7,3	8,4	10,9	12,9
- anderen Lieferungen und Leistungen	2,2	2,8	2,8	1,8	1,6
	<u>85,5</u>	<u>115,3</u>	<u>109,2</u>	<u>131,5</u>	<u>75,2</u>

Der Rohertrag hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 22,6 Mio. um EUR 2,6 Mio. auf EUR 25,2 Mio. erhöht.

Die Abschreibungen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von rund 1,67 Mio. €.

Das Finanzergebnis erhöhte sich von EUR 1,4 Mio. um EUR 1,6 Mio. auf EUR 2,9 Mio. Die Entwicklung korrespondiert mit den erhöhten Erträgen aus Beteiligungen und den reduzierten Zinsaufwendungen. Das Finanzergebnis 2017 wurde maßgeblich aufgrund eines abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages mit der Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH beeinflusst, da sowohl das Ergebnis der BWP für das Jahr 2016 als auch das Ergebnis der BWP für das Jahr 2017 zu berücksichtigen waren.

Das Ergebnis nach Steuern hat sich von EUR 4,8 Mio. um EUR 2,6 Mio. auf EUR 7,4 Mio. erhöht.

An den Gesellschafter Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH werden im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages EUR 4,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.) abgeführt.

Der Jahresüberschuss nach Gewinnabführung liegt mit EUR 2,8 Mio. um EUR 1,0 Mio. über dem Vorjahreswert von EUR 1,8 Mio. Bezogen auf die Summe des Stammkapitals und der Kapitalrücklage zum 31. Dezember 2017 von EUR 40,2 Mio. (Vorjahresstichtag: EUR 38,2 Mio.) beträgt die Verzinsung 7,0 (Vorjahr: 4,8) Prozent. Wie im Vorjahr wurde der Jahresüberschuss thesauriert und steht damit der Gesellschaft für zukünftige Investitionen zur Verfügung.

## Finanzlage

Die Gesellschaft finanziert sich zum 31. Dezember 2017 zu 50 Prozent intern und zu 50 Prozent extern (Vorjahresstichtag: 51 Prozent intern und 49 Prozent extern).

Die Investitionen in das Anlagevermögen betragen im Geschäftsjahr EUR 8,1 Mio. (Vorjahr: EUR 26,1 Mio.). Davon entfielen EUR 4,8 Mio. (Vorjahr: 8,1 Mio.) auf Anlagen im Bau, EUR 2,8 Mio. (Vorjahr EUR 0,2 Mio.) auf Grundstücke mit Wohnbauten, EUR 0,2 Mio. (Vorjahr EUR 0,1 Mio.) auf immaterielle Vermögensgegenstände und 0,3 Mio. (Vorjahr 0,1 Mio.) auf Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden neben den Investitionen für durch den Erwerb eines Objektes in Stuttgart rund 17 Mio. € investiert.

	2017 [Mio. EUR]	2016 [Mio. EUR]
Ergebnis vor Ergebnisabführung	7,0	4,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4,0	2,3
Zunahme langfristiger Rückstellungen	0,0	0,0
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,0	0,5
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	- 6,6	5,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	- 24,5	29,3
Zunahme kurzfristiger Aktiva	0,8	- 0,9
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Passiva	18,7	- 16,7
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	0,6	0,6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>0,0</b>	<b>24,9</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 0,2	- 0,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1,6	0,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 7,8	- 13,5
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	- 12,4
Erhaltene Zinsen	0,2	0,3
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 6,2</b>	<b>- 24,9</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	17,0	18,5
Planmäßige Tilgungen	- 30,4	- 0,6
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	- 7,3
Gezahlte Zinsen	- 0,8	- 1,0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	2,1	1,1
Ergebnisabführung	- 2,8	- 2,8
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 14,9</b>	<b>7,9</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>- 21,1</b>	<b>7,9</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	33,0	25,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<b>11,9</b>	<b>33,0</b>

Der Cashflow auf laufender Geschäftstätigkeit ist belastet durch Investitionen in das Umlaufvermögen und den Aufwendungen für die Erfüllung der Verpflichtungen aus abgegrenzten Baukosten.

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

Zum 31. Dezember 2017 bestanden zugesagte, aber nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von EUR 36,4 Mio.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2017 hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag von EUR 224,0 Mio. um EUR 5,0 Mio. auf EUR 229,0 Mio. erhöht.

Das Anlagevermögen und das Umlaufvermögen haben sich zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag wie folgt geändert:

	<u>2017</u> <u>[Mio. EUR]</u>	<u>2016</u> <u>[Mio. EUR]</u>	<u>Veränder.</u> <u>[Mio. EUR]</u>
Anlagevermögen	98,5	80,8	17,7
Umlaufvermögen	130,6	143,2	-12,6
Bilanzsumme	224,0	229,0	-5,0

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich das Eigenkapital von EUR 77,2 Mio. um EUR 4,8 Mio. auf EUR 82,0 Mio. erhöht. Die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten haben sich zum Bilanzstichtag gegenüber zum Vorjahr wie folgt geändert:

	<u>2017</u> <u>[Mio. EUR]</u>	<u>2016</u> <u>[Mio. EUR]</u>	<u>Veränder.</u> <u>[Mio. EUR]</u>
Eigenkapital	82,0	77,2	4,8
Rückstellungen	29,6	36,2	-6,6
Verbindlichkeiten	114,7	108,9	5,8

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2017 insgesamt 35,8 Prozent (31. Dezember 2016: 34,4 Prozent).

Der Deckungsgrad des Anlagevermögens durch Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 83 Prozent (31. Dezember 2016: 95 Prozent).

## Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

Die wesentlichen Leistungsindikatoren haben sich wie folgt entwickelt:

		2014	2015	2016	2017
Umsatzrentabilität	[%]	1,1	1,4	1,4	3,7
Eigenkapitalrentabilität (vor Gewinnabführung)	[%]	4,5	5,1	6,0	8,6
Gesamtkapitalrentabilität	[%]	2,4	2,5	2,6	4,1
EBITDA	[Mio. EUR]	7,3	8,3	7,6	12,9

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

Wir gehen für das kommende Jahr von gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus.

Es ist nicht geplant, die Ausrichtung des Unternehmens hinsichtlich der Geschäftspolitik, Absatzmärkte und Produkte zu ändern.

Der seit mehreren Jahren anhaltende Trend zum Wohnen in der Stadt hält unverändert an. Weiterhin gefragt sind Standorte in der Landeshauptstadt Stuttgart und den umliegenden Landkreisen (Region Stuttgart) mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bietigheim-Bissingen ist ebenfalls ungebrochen. Deshalb wird sich unsere Gesellschaft wie in der Vergangenheit verstärkt um Bauplätze in diesen Gebieten bemühen. Mit den sich im Bestand befindlichen Vorratsgrundstücke ist das Unternehmen für die Zukunft gerüstet.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen des Unternehmens ist unverändert hoch. Daher werden für die nächsten Geschäftsjahre keine Leerstände erwartet.

Aus den Bereichen Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltung für Dritte werden auch weiterhin positive Beiträge zum Unternehmenserfolg erwartet.

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

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft entwickelt sich, besonders im Bauträgergeschäft, weiterhin positiv. Wesentliche Investitionen in das Anlagevermögen sind für das Geschäftsjahr 2018 nicht geplant. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2018 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 70,5 Mio. und ein Jahresergebnis in Höhe von EUR 3,3 Mio.

### Risikobericht

Das Bauträgergeschäft ist unser bedeutendster Umsatzträger. Risiken können hier durch teilweise schwankende Vermarktungssituationen sowie eine theoretische Überschreitung der geplanten Kosten und Termine entstehen. Die Gesellschaft versucht durch eine sorgfältige Auswahl der im Bauprogramm zu realisierenden Bauprojekte die Risiken zu minimieren. Derzeit sind die meisten Objekte bereits vor Fertigstellung des Rohbaus veräußert.

Ein weiteres Risiko liegt in dem im Zeitablauf sich ändernden Wohnbedürfnissen. Unser Unternehmen passt permanent seinen Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen an. Der kontinuierliche Austausch eines Teils der Wohnungen im Anlagevermögen durch Verkauf und Übernahme von Neubauwohnungen aus dem Umlaufvermögen stellt dies sicher. Grundziel hierbei ist es, langfristig den Wohnungsbestand qualitativ zu steigern und quantitativ zu sichern.

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

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

### **Chancenbericht**

Wir sehen für die nächsten zwei Geschäftsjahre weiterhin Chancen für den Verkauf von Immobilien. Durch das anhaltende niedrige Zinsniveau bleibt die Immobilie als Kapitalanlage interessant. Bei eventuellen Zinssteigerungen kann das vorgenannte Szenario aber auch sehr schnell kippen.

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

### **Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

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

Dabei wird durch die fortlaufende Identifikation, Bewertung und Bewältigung der Risiken, insbesondere hinsichtlich der Forderungen und Verbindlichkeiten, das Ziel verfolgt, Risiken bei den Finanzinstrumenten zu minimieren. Die Forderungen bestehen im Wesentlichen gegen verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht. Daher können die Ausfallrisiken als gering eingeschätzt werden. Die Gesellschaft fakturiert ihre Umsätze ausschließlich in Euro. Daher bestehen bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen keine Währungsrisiken. Dasselbe gilt für Bauleistungen, d.h. für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die Finanzanlagen bestehen nahezu ausschließlich aus Beteiligungen. Risiken sind dabei nicht zu erkennen. Aufgrund der finanziellen Ausstattung des Unternehmens, einschließlich noch nicht ausgenutzter Kreditlinien, wird das Liquiditätsrisiko als sehr gering eingeschätzt. Finanzderivate werden nicht eingesetzt.

### **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**

Für die Durchführung der vertraglich vereinbarten Dienst- und Serviceleistungen erhielt die Gesellschaft von der Stadt Bietigheim-Bissingen eine Vergütung von 117.328,91 €. Gleichzeitig zahlte die Bietigheimer Wohnbau GmbH verschiedene Gebühren, Ersätze und Verkaufserlöse in Höhe von 3.158.740,80 €.

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

## **Sonstige Angaben**

- Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich 110 Beschäftigte.
- Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen 4.640,00 €.
- Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

## **5.5 Bericht des Aufsichtsrates**

In fünf Sitzungen im Jahr 2017 und durch schriftliche Informationen wurde der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung über die Geschäftstätigkeit und die geplanten Maßnahmen des Unternehmens rechtzeitig und umfassend informiert. Er war über alle wichtigen geschäftlichen Vorgänge immer auf dem aktuellen Wissensstand. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie künftige Bau- und Verkaufsprogramme wurden zusammen mit der Geschäftsführung beraten und abgestimmt.

Mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 haben wir den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beauftragt. Der Jahresabschluss der Bietigheimer Wohnbau GmbH mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht unterlag der Prüfung. Der Jahresabschlussprüfer stellte fest, dass der Jahresabschluss im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften und denen des Gesellschaftervertrages steht. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die Einhaltung der Vorschriften nach § 53, Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetz wurden durch den Abschlussprüfer testiert.

Der Aufsichtsrat wurde in seiner Sitzung am 04. Juni 2018 ausführlich über die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung unterrichtet und billigt den vorgelegten Jahresabschluss sowie Prüfungsbericht. Der Gesellschafterin wird empfohlen, den Jahresabschluss so festzuhalten und die Geschäftsführer zu entlasten. Der sich ergebende Jahresüberschuss wird aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die Gesellschafterin, die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH, abgeführt.

Das Geschäftsjahr 2017 hat hohe Anforderungen an die Geschäftsleitung und Mitarbeiter der Bietigheimer Wohnbau GmbH gestellt. Der Aufsichtsrat dank den Geschäftsführern und allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2017.



## **6. Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

**Berliner Straße 19, 74321 Bietigheim-Bissingen**

### **6.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse**

#### **6.1.1 Gegenstand des Unternehmens**

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

Der Gegenstand des Unternehmens ist auf das Gebiet der Stadt Bietigheim-Bissingen beschränkt.

#### **6.1.2 Geschäftsführer:**

Dieter Schwahn

#### **6.1.3 Aufsichtsrat**

Jürgen Kessing,  
*Vorsitzender*

Carsten Schüler  
Dieter Wizemann (ab 07.11.2016)

**6.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
***Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH***

*Aktiva*

	Euro	Euro
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>		
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen		3.773.550,26
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.942.229,20	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>50.254,83</u>	12.992.484,03
II. Flüssige Mittel		<u>103,15</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>16.766.137,44</u></b>

**6.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
***Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH***

*Passiva*

	Euro	Euro
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>		
I. Gezeichnetes Kapital	540.000,00	
II. Kapitalrücklage	5.040.000,00	
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Andere Gewinnrücklagen	6.358.311,65	
IV. Bilanzgewinn	2.909.713,12	14.848.024,77
<b>C. <u>Rückstellungen</u></b>		
1. Steuerrückstellungen	0,00	
2. Sonstige Rückstellungen	11.105,48	11.105,48
<b>D. <u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	297,50	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.906.709,69	
2. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	1.907.007,19
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>16.766.137,44</u></b>

**6.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017**  
***Bietigheimer Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH***

	Euro	Euro
1. Sonstige betriebliche Erträge	3.456,13	
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>20.180,35</u>	-16.724,22
3. Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages	2.439.321,62	
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	246,00	
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-34.752,05</u>	2.457.595,45
<b>6. Ergebnis nach Steuern</b>		2.457.595,45
<b>7. Aufwendungen aus Gewinnabführn</b>		2.457.595,45
<b>7. Jahresüberschuss</b>		0,00

## **6.4 Lagebericht**

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB. Der gesetzliche Vertreter hat daher zulässigerweise gemäß § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB keinen Lagebericht aufgestellt.

## **Sonstige Angaben**

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

## **7. SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

**Berliner Straße 19, 74321 Bietigheim-Bissingen**

### **7.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse**

#### **7.1.1 Gegenstand des Unternehmens**

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

#### **7.1.2 Geschäftsführer:**

Dieter Schwahn

#### **7.1.3 Aufsichtsrat**

Jürgen Kessing,  
*Vorsitzender*

Carsten Schüler  
Dieter Wizemann

**7.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
**SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

*Aktiva*

	Euro	Euro
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	14.219,18	
2. Geleistete Anzahlungen	724,12	14.943,30
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	
2. Andere Anlaken Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.439,19	32.439,19
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	683.679,03	758.679,03
2. Beteiligungen	75.000,00	
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmt Grundstücke und andere Leistungen</b>		
1. Grundstücke und grunstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	54.420.756,94	
2. Bauvorbereitungskosten	804.495,03	
3. Unfertige Leistungen	692.052,51	
4. Geleistete Anzahlungen	657.900,00	56.575.204,48
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	254.266,33	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.377.418,91	
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.172,53	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	15.774,37	1.653.632,14
<b>III. Flüssige Mittel</b>		1.990.213,00
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		51.308,96
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>61.076.420,10</u></b>

**7.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
**SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

*Passiva*

	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	520.000,00	
II. Kapitalrücklage	3.253.550,26	
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	3.966,60	
IV. Bilanzgewinn	1.059.078,96	4.836.595,82
<b>C. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen		290.457,73
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.177.095,46	
2. Erhaltene Anzahlungen	3.546.120,68	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.500,73	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	41.959,82	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.351.709,35	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.354.646,21	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	382.334,30	55.949.366,55
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>61.076.420,10</u></b>



**7.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017**  
**SüdWERT - Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH**

	Euro	Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.854.089,90	
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	15.189.472,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.294,01	18.156.855,91
<b>2. Erhöhungen des Bestands an</b> zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	2.997.920,94	
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	465.571,40	
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen</b> und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.105.699,50	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	16.261.975,22	
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	883.854,05	
b) Soziale Abgaben	138.442,84	
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-</b> gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	17.559,54	
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	540.141,92	
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>	375.000,00	
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	24.428,13	
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	498.384,32	
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		2.573.718,99
<b>12. Sonstige Steuern</b>	134.397,37	
<b>13. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag</b>	2.439.321,62	
<b>14. Jahresüberschuss</b>		0,00
<b>15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		1.059.078,96
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>1.059.078,96</u></b>

## 7.4 Lagebericht

### Grundlagen des Unternehmens

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

Die Gesellschaft besitzt Objekte an den Standorten Bruchsal, Frankfurt-Hausen, Frankfurt-Nied, Friedrichshafen, Garmisch Patenkirchen, Heidenheim, Herrenberg, Konstanz, Ravensburg, Sachsenheim, Stuttgart, Weinstadt-Endersbach, Schwieberdingen, Süßen und Wiesbaden.

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

### Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2017 kräftig gewachsen. Nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 2,2 % zu. Das ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren.

Angetrieben durch eine lebhafte Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der guten Lage am Arbeitsmarkt.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen befinden sich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Rendite für Anlagealternativen noch gering.

Die Arbeitsmarktaussichten sind weiterhin positiv. Auch wird aufgrund erster grober Berechnungen erwartet, dass der Zuwanderungssaldo noch ca. 450.000 Personen erwarten lässt.

Die genannten Parameter lassen daher erwarten, dass die angestrebten Verkaufsziele für das Jahr 2018 erreicht werden können.

Da die Rendite gering sind suchen institutionelle und private Investoren auch weiterhin nach Anlagemöglichkeiten auf den Immobilienmärkten.

Weiterhin wird festgestellt, dass am Markt nur ein geringes Angebot an Mehrfamilienhäusern besteht. Besonders in wirtschaftsstarken Regionen ist auch die Preisentwicklung für entsprechende Angebote weiterhin gestiegen.

## **Geschäftsverlauf**

Im Jahr 2017 konnten Wohnanlagen in einem Umfang von 108 Wohneinheiten erworben werden. Es wurden Verträge über den Erwerb von 301 Wohneinheiten mit Übergang im Jahr 2018 abgeschlossen.

Verhandlungen über den Erwerb von weiteren Wohnanlagen sind derzeit im Gange. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass auch in naher Zukunft weitere Wohnungsbestände erworben werden können.

Die Nachfrage von Kaufinteressenten ist weiterhin vorhanden. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr trotzdem gesunken. Dies ist Folge des geringeren Portfolios. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohnungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9.979 auf TEUR 15.189 gesunken.

Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2017 98 (im Vorjahr 255) Kaufverträge, davon 7 aus dem Anlagevermögen, ergebniswirksam verbucht werden. Im Geschäftsjahr 2017 wurden außerdem 43 Kaufverträge abgeschlossen, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2018 erfolgen wird.

Die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt hat es zugelassen, dass punktuell Verkaufserlöse bei einzelnen Verkaufsobjekten moderat angehoben werden konnten.

Der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung beträgt TEUR 2.439 (Vorjahr: TEUR 4.314).

Die Geschäftsführung ist mit dem Geschäftsverlauf zufrieden.

## **Personal**

Der vorhandene Personalbestand ist ausreichend, um aufgrund der Unternehmensstruktur in vollem Umfang den Geschäftsaktivitäten nachzukommen. Weitere Veränderungen des Personalbestandes sind deshalb derzeit nicht geplant.

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

Die Abnahme der Bilanzsumme von TEUR 2.032 resultiert aus der Zunahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke um TEUR 3.246 und der gleichzeitigen Abnahme der flüssigen Mittel um TEUR 4.299, der Abnahme der Sachanlagen um TEUR 406, der Abnahme der unfertigen Leistungen um TEUR 151, der Abnahme der Forderungen gegenüber beteiligten Unternehmen um TEUR 144, der Abnahme der Bauvorbereitungskosten um TEUR 97, der Abnahme der Forderungen aus Verkauf von Grundstücken mit fertigen Bauten um TEUR 94, der Abnahme der Forderungen aus Vermietung um TEUR 41 und der Abnahme der aktiven Rechnungsabgrenzungskosten um TEUR 37.

Im Geschäftsjahr 2017 fand der Übergang von neu erworbenen Wohnanlagen mit insgesamt 108 Wohneinheiten statt.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über flüssige Mittel in Höhe von TEUR 1.989 und einen nicht in Anspruch genommenen Kreditrahmen von TEUR 7.762.

Die Verbindlichkeiten haben von TEUR 57.747 um TEUR 1.798 auf TEUR 55.949 abgenommen. Dies resultiert aus der Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, der Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und der gleichzeitigen Zunahme von erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke und sonstigen Verbindlichkeiten.

Nach wie vor nimmt das Unternehmen Fremdmittel zur Objektfinanzierung in Anspruch.

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

Die Kontokorrentkredite sind teilweise durch Grundschulden besichert.

Die Gesellschaft konnte im Berichtsjahr alle ihre Zahlungsverpflichtungen zeitgerecht erfüllen.

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen mit TEUR 15.189 (TEUR 25.169) aus dem Verkauf von Grundstücken und mit TEUR 2.854 (Vorjahr 2.737) aus der Hausbewirtschaftung.

Das Finanzergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert. Dies ist auf die Neuaufnahme von Bankverbindlichkeiten im Zuge von Objektankäufen sowie geringeren Beteiligungserträgen zurückzuführen. Es ist festzustellen, dass die erwirtschafteten Deckungsbeiträge aus der Hausbewirtschaftung den Zinsaufwand deutlich übersteigen.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das abgeführte Jahresergebnis um TEUR 1.875 auf TEUR 2.439 verringert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die niedrigeren Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und das geringere Finanzergebnis.

#### **Risikomanagementziele und -methoden**

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

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

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die zusammengefasste Risikobeurteilung informiert.

Derzeit sind keine bestand- und entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar.

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

Risiken liegen aufgrund der notwendigen Fremdmittel zur Objektfinanzierung in einem Anstieg des Zinsniveaus.

Mietsteigerungspotenziale sind weiter vorhanden, so dass davon ausgegangen wird, dass die Erträge aus der Hausbewirtschaftung die Zinsaufwendungen überschreiten werden.

Aus dem vorhandenen Wohnungsportfolio liegt der wesentliche Teil in wirtschaftlich starken und stabilen Regionen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass weiterhin entsprechende Verkaufsumsätze an Mieter, Eigentümer und private Investoren erreicht werden können.

## **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 der Objektfinanzierung betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken).

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

## **Ausblick**

Bei der Erstellung der internen Mehrjahresplanung wurden vorsichtige Parameter zugrunde gelegt.

Im Rahmen der Mehrjahresplanung wird auf Grundlage der stabilen Ergebnisbeiträge aus der Hausbewirtschaftung und aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem vorhandenen Wohnungsportfolio mit weiterhin positiven Jahresergebnissen gerechnet (vor Ergebnisabführung) in Höhe von TEUR 2.449 gerechnet.

Die Planung des Verkaufsvolumens für das Jahr 2018 wurde anhand des vorhandenen Wohnungsportfolios und den derzeitigen Rahmenbedingungen des Marktes vorgenommen.

Es wird von einem ähnlichen Verkaufsvolumen gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 ausgegangen. Letztlich wird die weitere Entwicklung des Finanzsektors, des Zinsniveaus und der allgemeinen Konjunktur entscheidend sein.

## **Sonstige Angaben**

- Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich 11 Angestellte beschäftigt, wovon ein Arbeitnehmer auf Teilzeitbasis arbeitet.
- Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen 8.149,50 €.
- Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

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

**8.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse**

**8.1.1 Gegenstand des Unternehmens**

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

**8.1.2 Geschäftsführung**

Bülent Menekse

**8.1.3 Beirat**

Jürgen Kessing  
*Vorsitzender*

Joachim Kölz, *stv. Vorsitzender*  
Rolf Schmid

**8.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
**Omnibusverkehr Spillmann GmbH**

*Aktiva*

	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an und Werten		122.499,67
2. Geschäfts- oder Firmenwert		1,00
3. geleistete Anzahlungen		0,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	606.178,00	
2. Technische Anlagen und Maschinen	2,00	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.664.062,00	5.270.242,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	1.250,00	
2. Sonstige Finanzanlagen	250,00	1.500,00
		5.394.242,67
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Hilfs- und Betriebsstoffe		125.845,74
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	311.391,67	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	338.034,15	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	150.846,46	800.272,28
<b>III. Kassenbestand,         Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>		60.951,40
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		29.135,34
<b>Bilanzsumme</b>		<b>6.410.447,43</b>

**8.2. Bilanz zum 31.12.2017**  
**Omnibusverkehr Spillmann GmbH**

*Passiva*

<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
I. Gezeichnetes Kapital		500.000,00
II. Kapitalrücklage		1.075.626,79
III. Andere Gewinnrücklagen	93.413,03	
IV. Gewinnvortrag	46.390,17	
V. Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	1.703.429,99
<b>B. <u>Rückstellungen</u></b>		
I. Sonstige Rückstellungen		<b>398.649,69</b>
<b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.836.184,99	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellung	73.047,17	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	260.642,56	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	913.153,99	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>213.339,04</u>	<b>4.296.367,75</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u><u>6.410.447,43</u></u></b>



**8.3 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017**  
**Omnibusverkehr Spillmann GmbH**

	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		8.759.246,15
2. sonstige betriebliche Erträge		664.782,99
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	888.130,83	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>1.213.913,16</u>	
		2.102.043,99
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.626.970,60	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und für Unterstützung	706.254,83	
		4.333.225,43
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.561.121,47
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.605.615,71
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		395,25
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		48.048,52
9. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag		2.567,98
10. Ergebnis nach Steuern		-228.198,71
11. Sonstige Steuern		20.682,46
12. Erträge aus Verlustübernahme		248.881,17
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>0,00</b>

## 8.4 Lagebericht

### Wirtschaftlicher Verlauf und Ausblick

Im Jahr 2017 waren die beiden Geschäftsbereiche ÖPNV und Touristik konjunkturell sehr durchwachsen, mit jeweils unterschiedlichen Entwicklungen.

Während die Bustouristik nach den Terrorgefahrjahren in Europa zwischen 2015-2016 im Jahr 2017 sich langsam wieder erholte, stieg im ÖPNV weiterhin das Delta zwischen den Ausgleichleistungen der Öffentlichen Hand und den realen Kosten. Die Einschätzung für die kommenden Jahre fallen daher weiterhin verhalten aus.

In der Bustouristik war eine betriebswirtschaftliche Gesundschumpfung erforderlich mit zunächst verhaltenen Prognosen für 2017. Ganzheitliche Anpassungen an die Produkt- und Destinationsplanung wurden durchgeführt. Der Inlandstourismus hat zugenommen und auch die Zukunftsprognosen gehen in dieselbe Richtung. Eine Aufhellung des Marktes konnte in der zweiten Jahreshälfte festgestellt werden. Auch die Vorausbuchungen für das Folgejahr 2018 nahmen im Vergleich zu den Vorjahren wieder zu.

Auch durch den ansteigenden administrativen Aufwand steht die Bustouristik zunehmend vor immer größer werdenden Hürden, die mittlerweile starken Einfluss auf die Konzipierung von Reisen bzw. Reiserouten haben. Die EU-Kommission hat im Rahmen ihres seit langem angekündigten »Mobility Package« am 31. Mai 2017 mehrere Gesetzesinitiativen vorgestellt. Darunter sind auch die Vorschläge zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 561/2006 über die Lenk- und Ruhezeiten, die für die Busbranche von ganz besonderer Bedeutung sind. Die Vorschläge sind insgesamt enttäuschend. Die Belange des Busgewerbes sind unberücksichtigt geblieben. Erneut steht der Güterverkehr im Fokus. Es wird erwartet, dass sich das Verfahren zu dem vorgeschlagenen Maßnahmenpaket bis 2019 erstrecken wird.

Der Fahrermangel nimmt wie in den Vorjahren weiter zu, was sich zukünftig auf die betriebliche Tätigkeit auswirken kann. Im ÖPNV ist aktuell der größte Bedarf an qualifiziertem Personal festzustellen. Die bislang geführten öffentlichen Diskussionen um den ÖPNV haben nicht dazu beigetragen Personal für diesen Berufszweig zu begeistern. Viel eher ist festzustellen, dass der Beruf Busfahren in einigen Fällen die letzte Alternative auf dem Arbeitsmarkt ist.

Durch den neuen Vertragsabschluss im Jahr 2009 mit dem Verband Region Stuttgart und dem Landkreis Ludwigsburg orientieren sich die finanziellen Ausgleichleistungen im aktuellen Geschäftsjahr nach den Indizes des Vorjahres. Somit ist weiterhin von einem Delta zwischen den Ausgleichleistungen und den tatsächlich aktuellen Kosten im Jahr 2018 auszugehen.

Insgesamt ist zu erwarten, dass dadurch das Jahresergebnis 2018 analog zu 2017 weiterhin belastet bleibt. Der Ausgleich soll durch den anhaltenden Trend zur Aufhellung im Geschäftsfeld Touristik, mit innovativen Reiseprodukten wieder weitestgehend kompensiert werden.

Das Busförderprogramm ist ein fester Bestandteil der Wirtschaftsförderung des Landes. Für einen attraktiven ÖPNV sind moderne und komfortable Fahrzeuge ein wichtiges Aushängeschild und beeinflussen das Bild des ÖPNV bei Kunden und in der Öffentlichkeit.

Das Busförderprogramm 2017 war wieder deutlich höher ausgestattet als im Vorjahr. Allerdings sorgte vor allem die verfahrensbedingte Anmeldung im Februar sowie das neue Kaskaden- bzw. Umlaufverfahren ein besonderes Aufsehen in der Branche. Dies hat das ehemalige und heftig kritisierte Windhundverfahren abgelöst und soll sicherstellen, dass möglichst viele Unternehmen in den Vorzug der Busförderung kommen können. Allerdings sorgte die besondere Kategorisierung von Fahrzeugen in beklagten Umweltzonen (Stuttgart und Reutlingen) in Verbindung mit einem separaten Fördervolumen und gleichzeitiger Lösung von der Förderhöchstgrenze für deutliche Kritik. Für 2018 ist wieder ein verbessertes Verfahren vorgesehen. Insgesamt verhindert das sich jährlich ändernde Antragsverfahren eine wirtschaftliche Planungssicherheit.

Mobilität ist die Zukunft, aber es bedarf auch einer Anpassung und hohen Investitionen in moderne Informations- und Kommunikationstechnologien, um weiterhin konkurrenzfähig und fortschrittlich auf dem Markt bestehen bleiben zu können.

Die größte Herausforderung der kommenden Jahre ist die Unterfinanzierung des ÖPNV. Unternehmen und Fahrgäste erwarten ein nachhaltig finanziertes Verkehrsangebot.

### **Chancen und Risiken**

Mit der Novelle des Personenbeförderungsgesetzes (2013) wurde die EU-Verordnung 1370 (2007) in deutsches Recht umgesetzt. In diesem Zusammenhang besteht allerdings weiterhin eine häufig falsche Auslegung der EU-Verordnung 1370. Es ist nicht so, dass die EU-Verordnung die europaweite Ausschreibung zur Pflicht macht. Der entscheidende Rahmen der Verordnung ist, dass örtliche Behörden frei entscheiden können, wie der öffentliche Verkehr zu organisieren ist. Es gilt daher eine mittelstandsfreundliche Lösung zu finden.

Im Rahmen dieser EU-Verordnung stehen die regionalen Busverkehre im Verbundgebiet des VVS daher vor einem großen Umbruch, denn nach europäischem Recht müssen Verkehrsleistungen künftig grundsätzlich ein formelles Vergabeverfahren durchlaufen. Der Wettbewerb macht dabei auch vor den mittelständischen Busunternehmen in der Region nicht Halt, die ihre Betriebe teilweise über Jahrzehnte aufgebaut haben.

Mittlerweile sind die ersten Buslinien im Wettbewerb vergeben worden. Bis Ende 2019 soll der gesamte regionale Busverkehr im VVS auf der Basis von vorher durchgeführten Vergabeverfahren betrieben werden. Die Vergabeverfahren selbst werden von den Aufgabenträgern in eigener Regie durchgeführt. Die Vergabeentscheidung trifft der Aufgabenträger ebenfalls alleine.

In den veränderten Vergabemodalitäten der EU-Verordnung Nr. 1370/2007 sind neben der klassischen Ausschreibung auch die Genehmigung auf Basis eines eigenwirtschaftlichen Antrages sowie eine Direktvergabe möglich.

Eine Direktvergabe kann beispielsweise bei einem geringen Leistungsumfang an ein kleineres, privates Unternehmen erfolgen. Außerdem können Leistungen direkt an eigene kommunale Unternehmen (Inhouse-Vergabe) vergeben werden.

Ein mittelständisches Busunternehmen arbeitet mit seinen schlanken Verwaltungsstrukturen hocheffizient. Doch ist der Busverkehr gerade aufgrund des demografischen Wandels auf die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen angewiesen. In den vergangenen Jahren sind diese Mittel massiv zurückgenommen worden. Die Kürzungen der Ausgleichszahlungen nach § 45a PBefG und SGB IX, gefährden die Sicherstellung des Verkehrsangebots.

Die sog. 45a-Leistungen des Landes sind bis Ende 2019 mit Kostensätzen aus dem Jahr 2006 eingefroren, sodass die ÖPNV-Unternehmen angesichts der zwischenzeitlich gestie-

genen Kosten an der Substanz zehren und vielerorts Leistungen an der Schwelle zur Unwirtschaftlichkeit stehen. Auch wird das bis 2019 abgeschlossene Vergabeverfahren an dieser Tatsache nichts ändern. Das Problem bleibt substantiell bestehen.

Die Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs und damit die Anzahl seiner Nutzer wird auch massiv durch die eingesetzten Fahrzeuge geprägt. Vor diesem Hintergrund kommt den Busförderprogrammen eine entscheidende Bedeutung zu. Die Busförderung hat in der Vergangenheit erheblich dazu beigetragen, dass gerade mittelständische, hocheffizient arbeitende Verkehrsunternehmen über moderne Fahrzeugflotten verfügen. Dies findet nicht nur bei den Fahrgästen großen Anklang, es trägt auch enorm dazu bei, den Umweltvorteil des Busses im Vergleich zum Pkw weiter auszubauen.

## Ertragslage

In den vergangenen Jahren konnte das durch den Verband Region Stuttgart vertragsinitiierte Delta und der damit verbundenen Verschiebung der Zahlungsströme durch operative Steigerungen bzw. durch stetige Maßnahmen zur Effizienzsteigerung in den Geschäftsbereichen ÖPNV und Touristik weitestgehend ausgeglichen werden. Durch die Nachwirkungen der Terrorjahre in Europa in den Jahren 2015-2016 und der dadurch nachfolgend erforderlichen strukturellen Anpassungsphase konnte die Touristik diesen Ausgleich in 2017 nicht wie in den Vorjahren einfahren.

Die ÖPNV Einnahmen haben sich wie angekündigt weiterhin verstetigt. Bei den Ausgleichszahlungen durch die öffentliche Hand erfolgte auch in 2017 und somit im zweiten Jahr in Folge eine Negativfortschreibung. Insgesamt ergibt sich somit eine Verstetigung von vier Jahren in Folge. Der Ausgleichsanspruch des Landes für rabattierte Zeitkarten im Ausbildungsverkehr, den sog. 45a-Leistungen, sind weiterhin bis Ende 2019 mit Kostensätzen aus dem Jahr 2006 eingefroren, sodass die ÖPNV-Unternehmen angesichts der zwischenzeitlich gestiegenen Kosten an der Substanz zehren und ein zunehmendes Delta entsteht.

Der Lohntarifabschluss vom 16. Dezember 2016 führte am 1.1.2017 zu einer Erhöhung von 2,4 %, ab 1.1.2018 sind 2,2 % vereinbart. Im Vorjahr 2016 lag die Erhöhung bei 1,9 %. Die Liquiditätslage war ganzjährig stabil. Die Tilgungen der Verbindlichkeiten verliefen planmäßig und konnten durch Sondertilgungen aus dem Erlös von Anlagenabgängen vermindert werden. Durch die Deckelung des Busförderprogramms des Landes kann nicht mehr die gesamte Anzahl an Fahrzeugbeschaffungen berücksichtigt werden. Erschwerend kommt hinzu, dass die jährlich sich ändernden Förderprogramme keine Planungssicherheit mehr zulassen. Dennoch sind weiterhin Investitionen in den modernen Fuhrpark substantiell. Es wurden in 2017 drei neue Busse beschafft. Die Dieselposten stiegen um 2,4 %. Die insgesamt operative stabile Lage im ÖPNV konnte das Delta in Summe allein nicht mehr abfedern.

Aus diesem Grund hat die Geschäftsleitung im Juni 2017 den Beirat darüber unterrichtet und vorsorglich eine Gewinnwarnung für das Jahr 2017 und folgende ausgesprochen.

Um die Gefahr von höheren Verlusten abzuwenden, wurden zeitnah intensive Maßnahmen zur Kosteneinsparung geprüft, den Beirat informiert und durchgeführt.

Die Herausforderung lag somit im Jahr 2017 darin, die insgesamt extreme Kostenbelastung, sowie das vertragsbedingte Delta im ÖPNV auszugleichen. Mit den früh im Jahr eingeleiteten Maßnahmen konnte zum Jahresende der Verlust rechtzeitig gemindert werden.

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte ein Verlust von 248.881,17 €. Die Rohertragsquote sank um 0,4 %. Der Umsatzrückgang beträgt 2,4 %. Ein negatives Betriebsergebnis wurde erzielt.

Der Personalstand hat sich im Jahr 2017 um 9 Mitarbeiter verringert. Die Personalkosten einschließlich sozialer Abgaben sind im Vergleich zum Vorjahr um -8,5 % (i.Vj.+2,6%) gesunken.

Das Negativergebnis von 248.881,17 € wird laut Gewinnabführungsvertrag ausgeglichen. Das Vorjahresergebnis lag bei einem Negativergebnis von 196.550,90 €.

## Jahresübersicht

### ÖPNV

Zum Fahrplanwechsel am 11. Dezember 2016 konnten auf einigen Linien Angebotsverbesserungen umgesetzt werden.

Bei der Linie 558 vom ZOB Bietigheim ins Gewerbegebiet Laiern flossen die Erkenntnisse einer Untersuchung in den neuen Fahrplan ein, die in Zusammenarbeit mit der Fakultät für Wirtschaft und Verkehr der Hochschule Heilbronn durchgeführt wurde. Während am Morgen einzelne schwach nachgefragte Fahrten entfallen, wurde das Angebot am Nachmittag und Abend ausgeweitet. Ab der Haltestelle Theo-Lorch-Werkstätten verkehren die Busse in Fahrtrichtung ZOB nun im Uhrzeigersinn – genau umgekehrt wie zuvor. Mit der Haltestelle Fritz-Lieken-Straße wurde zusätzlich der südliche Teil des Gewerbegebietes („Laiern IV“) direkt an den ÖPNV angebunden.

Die Abfahrtszeiten der Nachtbuslinien N57 und N58 wurden an das geänderte Taktschema der Nacht-S-Bahn angepasst. Neue Abfahrt am ZOB Bietigheim ist zur Minute .01 – leicht merkbar, da identisch mit dem Grundtakt der Hauptlinien tagsüber. Alle am ZOB ankommenden Nachtbusse haben nun Anschluss in Richtung Stuttgart. Die Linie N58 bedient zusätzlich die Haltestelle Bietigheim Kronenzentrum. Damit wird der Heimweg für Nachtschwärmer von der Bietigheimer Innenstadt in Richtung Besigheim und Kirchheim noch bequemer.

Das Fahrplanangebot der Linie 564 wurde von Montag bis Freitag um ein zusätzliches Fahrtenpaar am Nachmittag zwischen dem ZOB Bietigheim und dem Bahnhof Freiberg erweitert. Die Abfahrtszeit am ZOB Bietigheim ist um 15.16 Uhr, in der Gegenrichtung startet der Bus am Bahnhof Freiberg um 15.34 Uhr.

Auf der Linie 552 wurde die bisherige Fahrt um 05.30 Uhr von der Berliner Straße zum ZOB bis zum Kronenzentrum verlängert. Somit wurde der 15-Minuten-Takt am Morgen auf der Linie 551/552 zwischen dem ZOB und der Innenstadt um eine halbe Stunde nach vorne verlängert (neu: 05.30 Uhr bis 09.30 Uhr). Auch das Krankenhaus profitiert von der Erweiterung.

Mit dem Abschluss der Bauarbeiten am neuen Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum an der Karl-Mai-Allee wurden im Frühjahr 2017 zwei weitere Änderungen umgesetzt. Um die Fahrbahnstabilität in der morgendlichen Hauptverkehrszeit zu verbessern, verkehren die aus Bönningheim kommenden Busse der Linie 554 von montags bis freitags vor 9 Uhr in Fahrtrichtung ZOB seitdem auf einem neuen, beschleunigten Linienweg und bedienen statt der Haltestelle Kronenzentrum die neue Haltestelle Karl-Mai-Allee auf der Nordseite des Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums. Auf der Südseite des neuen Gebäudekomplexes wurde die Haltestelle Pfarrstraße wieder eingerichtet, die zuvor zwei Jahre baustellenbedingt nicht bedient werden konnte.

Die größte verkehrliche Herausforderung im Jahr 2017 stellte die Großbaustelle in der Großingersheimer Straße im Sommer dar, für die eine zweimonatige Vollsperrung erforderlich war. Dadurch mussten die Regelbusse der Linien 551/552, 556/557 und 561/564 großräumig über die B27 und die Geisinger Straße umgeleitet werden, so dass die Haltestellen im Wohngebiet Sand nicht bedient werden konnten.

Um die negativen Auswirkungen für die ÖPNV-Nutzer aus dem Stadtteil abzumildern, richtete Spillmann einen Notverkehr mit einem Kleinbus zwischen dem Sand und dem ZOB ein.

### **Spillmann als Mobilitätspartner der Handball-WM**

Ein besonderes Highlight für die Sportstadt Bietigheim-Bissingen war die Ausrichtung der Handball-Weltmeisterschaft der Damen im Dezember 2017.

Als „Official-Carrier“ stellte Spillmann für alle sechs Nationen, die in der EgeTrans-Arena ihre Vorrundenspiele austrugen, jeweils einen Mannschaftsbus zur Verfügung, mit dem sämtliche Transferfahrten zwischen Flughafen, Hotel, Trainingshalle und Arena durchgeführt wurden. Um den Besuchern eine schnelle und unkomplizierte Anreise zu ermöglichen, richtete Spillmann als Ergänzung zum regulären Linienverkehr einen Fan-Shuttle ein, der vor und nach den Spielen im 10-Minuten-Takt zwischen dem Bahnhof Bietigheim-Bissingen und der EgeTrans-Arena pendelte. Dieses Angebot wurde pro Spieltag von ca. 500 bis 700 Handballbegeisterten in Anspruch genommen. Erstmals bei einer Sportveranstaltung in Bietigheim-Bissingen konnten die Fans vom VVS-KombiTicket profitieren, sodass die Anfahrt mit Bus und Bahn aus dem gesamten Verbundgebiet bereits im Eintrittspreis inkludiert war.

Sowohl seitens des lokalen Organisationskomitees als auch von den Handball-Teams und deren Fans erhielt Spillmann positives Feedback zur professionellen Vorbereitung und Durchführung des Eventverkehrs.

### **Bustouristik**

#### **Guter Anklang bei der Aktionswoche 2017**

Bereits 2016 stieß die Aktionswoche auf großen Anklang bei den Spillmann-Kunden. In 2017 konnte die Reichweite erweitert werden. Während der Aktionswoche profitierten Kunden von einer Vielzahl an Mehrwerten, sowie interessanten Vorträgen über das neue Spillmann Reiseprogramm.

#### **Mit einer breiteren Palette in die neue Saison**

Spillmann stellte sich für die Saison 2017 weiterhin zielgerichtet und spezialisiert auf. Im Rahmen des demographischen Wandels wurde der neue Sampler „Begleitete Reisen“ veröffentlicht. Die insbesondere von Spillmann-Reiseleitern begleiteten Reisen starteten in der ersten Saison mit einer positiven Entwicklung.

#### **Effiziente Katalogproduktion und Workflows**

Die Investitionen in die Digitalisierung und Automatisierung der Arbeitsabläufe wurden in 2017 fortgeführt und erweitert. Die Reiseprodukte wurden synchron zur Webseite, der Veranstaltersoftware und dem Grafiksatzprogramm vernetzt. Eine effiziente Verdichtung von komplexen Arbeitsprozessen konnte somit umgesetzt werden. Kürzere Produktionsprozesse erhöhten ebenso die Geschwindigkeit im Vertrieb. Weitere Investitionen sind für die nächsten Jahre geplant.

## **Vorbereitet sowohl auf die DSGVO...**

Zum 25. Mai 2018 tritt die neue Datenschutz-Grundverordnung in Kraft. Zu diesem Zeitpunkt müssen alle Prozesse an die neue DSGVO angepasst sein. Spillmann steht hierfür in engem Kontakt mit fachlich spezialisierten Partnern, welche bei der Umsetzung der DSGVO unterstützend und beratend zur Seite stehen. Alle Anwendungen und die Websites wurden auf die jeweiligen DSGVO-konformen Versionen vor dem Stichtag planmäßig umgestellt. Die dafür notwendigen Verträge und Formulare sind erstellt. Kundeneinwilligungen wurden bereits vor der Einführung der DSGVO dokumentiert. Somit ist Spillmann für die DSGVO insgesamt gut vorbereitet.

## **... als auch auf die Pauschalreiserichtlinie**

Auch auf die Pauschalreiserichtlinie, welche zum 01. Juli 2018 in Kraft tritt, ist Spillmann gut gewappnet. Dafür wurde die Branchensoftware ganzheitlich umgestellt, um die notwendigen Dokumente zu verarbeiten und rechtssichere Bestätigungen der Kunden zu archivieren. Auch hier arbeitet Spillmann mit fachlich spezialisierten Partnern zusammen, um die rechtssichere Umsetzung der Richtlinie strikt einzuhalten.

## **Ausblick**

Der ÖPNV befindet sich in einer spürbaren Transformation. Neue Antriebstechnologien werden in den nächsten Jahren den Dieselmotor ersetzen. Dabei wird es nicht um einen reinen Austauschprozess der Fahrzeugflotten in den Verkehrsbetrieben handeln, sondern um einen ganzheitlichen Systemwechsel. Die Architektur der Infrastruktur, die operativen Arbeitsprozesse, neues technisches Know-How, die Digitalisierung – Integration internet of things – die neuen Anforderungen an das Fahrpersonal und Verwaltung werden zukünftig grundlegend neue Kompetenzen erfordern.

Die vor rund 10 Jahren verabschiedete EU-Verordnung 1370 (2007), die im Jahr 2013 mit der Novelle des Personenbeförderungsgesetzes in deutsches Recht umgesetzt wurde, und welche spätestens nach 2019 ein neues formelles Vergabeverfahren vorsieht, zielt in seinem Kern auf eine Kostenreduzierung im ÖPNV. Das in der Grundlage aus dem Jahr 2007 stammende Papier sah zu dieser Zeit eine solche Transformation noch nicht vor.

Aktuell wird die EU-Verordnung bis 2019 ausgerollt und Vergabeverfahren nach dem best price Prinzip durchgeführt. Auf der anderen Seite stehen langfristige Herausforderungen für die nachhaltige Umsetzung der Transformation an, welche hohe Investitionen und neue Kompetenzen erfordern.

Hier laufen aktuell zwei widersprüchliche Prozesse aufeinander zu. Es wird erforderlich sein für das formelle neue Vergabeverfahren, die Komponenten der Transformationen vollumfänglich aufzunehmen. Nicht die best price Methodik, sondern wer verfügt über die ausreichenden Fähigkeiten und Kompetenzen diesen ganzheitlichen Systemwandel ökonomisch und nachhaltig umzusetzen.

Die aktuellen Vergabeverfahren zeigen, dass in den meisten Fällen nur mit Mittel des Lohndumpings Verkehre angeboten werden. Im Zuge der aktuellen Vollbeschäftigung im Großraum Stuttgart und den zum Teil attraktiven Lohnbedingungen in anderen Branchen stehen Verkehrsunternehmen in direkter Konkurrenz um die Rekrutierung der Arbeitskräfte. Mit Lohndumping in eine Vergabe mit einer Laufzeit von 10 Jahren zu gehen bringt daher hohe Risiken für eine betriebswirtschaftliche Stabilität mit sich, für das Unternehmen selbst und aber auch der Öffentlichen Hand. Die Transformation wird in Verkehrsunternehmen bei Fahrpersonal wie auch Verwaltung zukünftig höher qualifizierte Arbeitnehmer insgesamt erfordern. Mit der aktuellen zu kurzfristig gedachten Lösung des Lohndumpings wird dieses Ziel nicht langfristig zu erreichen sein.

Fahrgäste, Unternehmer und Politik wünschen sich einen attraktiven, leistungsstarken und umweltfreundlichen ÖPNV. Dies ist nur mit zeitgemäßen Fahrzeugen und modernster Technologie zu realisieren.

Der Bus kann eine attraktive, flexible und deutlich kostengünstigere Alternative sowohl zum Individualverkehr als auch zu schienengebundenen Systemen sein, sofern dieses System konsequent realisiert wird. Verkehrliche Systeme können zukünftig nicht mehr getrennt betrachtet werden. Vielmehr muss eine intelligente, intermodale Verknüpfung hergestellt und dem Fahrgast möglichst einfach zugänglich gemacht werden.

Für eine zukunftsfähige Anpassung des ÖPNV sind daher deutlich höhere Investitionen als in der Vergangenheit erforderlich.

Die Firma Spillmann investiert jährlich regelmäßig hohe Summen in einen innovativen und zukunftsgerichteten ÖPNV. Auch von Seiten der Öffentlichen Hand darf dieser „Anschluss“ zukünftig erwartet werden.

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

Die Stammkapitaleinlage der Stadt Bietigheim-Bissingen blieb im Jahr 2017 unverändert. Sie beträgt 2.045,17 €.

### **Finanzbeziehung zur Stadt**

Für die Durchführung der vertraglich vereinbarten Dienst- und Serviceleistungen erhielt die Gesellschaft von der Stadt Bietigheim-Bissingen eine Vergütung von 275.989,73 €.

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

### **Bericht des Beirats**

Die Geschäftsführung unterrichtete im Geschäftsjahr 2017 den Beirat regelmäßig über die Lage und Entwicklung des Unternehmens in mehreren Sitzungen. Der Beirat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts der Omnibusverkehr Spillmann GmbH wurde durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ellenberger & Dürr vorgenommen. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der 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 31.12.2017 festzustellen und die Geschäftsführung zu entlasten. Entsprechend dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag vom 28.11.1989 wird die Jahresunterdeckung durch die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH ausgeglichen.

Für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Beirat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Omnibusverkehr Spillmann GmbH Dank und Anerkennung aus.



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

### **9.1 Beteiligungsverhältnisse**

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

### **9.2 Gegenstand des Unternehmens**

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

### **9.3 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks**

Die Gesellschaft erfüllt ihre Aufgabe umfassend.

## **10. Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH**

**Posilipostraße 4, 71640 Ludwigsburg**

### **10.1 Beteiligungsverhältnisse**

Gesellschafter sind die Regionale Kliniken Holding RKH GmbH (51%) mit 2.805.000 €, der Landkreis Ludwigsburg (36,75%) mit 2.035.000 €, die Stadt Bietigheim-Bissingen (12,25%) mit 660.000 € Stammeinlage.

### **10.2 Gegenstand des Unternehmens**

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

### **10.3 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks**

Die Gesellschaft erfüllt ihre Aufgabe umfassend.

## **11. Kreisbau Enz-Neckar eG Uhlandstraße 98, 75417 Mühacker**

### **11.1 Beteiligungsverhältnisse**

Zum 31.12.2017 sind an der Genossenschaft 861 Mitglieder beteiligt. Die Zahl der Geschäftsanteile beträgt 3 Stück. Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 160 €.

### **11.2 Gegenstand des Unternehmens**

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

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

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

### **11.3 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks**

Die Kreisbau Enz-Neckar eG hat 676 Wohnungen bzw Häuser. Davon sind 108 sozial gefördert. Des Weiteren ergibt sich der öffentliche Zweck aus der Beschreibung des Gegenstands des Unternehmens.

## **12. Felsengartenkellerei Besigheim eG Am Felsengarten 1, 74394 Hessigheim**

### **12.1 Beteiligungsverhältnisse**

Zum 31.12.2017 sind an der Genossenschaft 1436 Mitglieder beteiligt. Die Zahl der Geschäftsanteile beträgt 1 Stück. Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 525 €.

### **12.2 Gegenstand des Unternehmens**

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

### **12.3 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks**

Die Genossenschaft erfüllt ihre Aufgabe umfassend.

**13. Volksbank Ludwigsburg eG**  
**Schwieberdinger Str. 25, 71636 Ludwigsburg**

### **13.1 Beteiligungsverhältnisse**

Zum 31.12.2017 sind an der Genossenschaft 79.961 Mitglieder beteiligt. Die Zahl der Geschäftsanteile beträgt 10 Stück. Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 50 €.

### **13.2 Gegenstand des Unternehmens**

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

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

### **13.3 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks**

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

Die Genossenschaft erfüllt ihre Aufgabe umfassend.

**Nachweis der übernommenen Bürgschaften,**  
**für die eine Genehmigung nach § 88 Abs. 2 GO notwendig wurde:**

Stand zum 31.12.2017

**1. Bürgschaften zu Gunsten der Städtische Holding GmbH**

<b>Genehmigungs- datum</b>		<b>Einzelbetrag</b>
08.01.1996	Darlehen der Südwestdeutschen Landesbank 70173 Stuttgart	2.556.459 €
13.10.1999	Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg Stuttgart, Mannheim, Karlsruhe	2.556.459 €
13.10.1999	Darlehen der Kreissparkasse Ludwigsburg 71638 Ludwigsburg	2.556.459 €
30.12.2003	Darlehen der Kreissparkasse Ludwigsburg 71638 Ludwigsburg	2.000.000 €
23.03.2004	Darlehen der Kreissparkasse Ludwigsburg 71638 Ludwigsburg	5.000.000 €
18.03.2013	Darlehen der Kreissparkasse Ludwigsburg 71638 Ludwigsburg	4.000.000 €
18.03.2013	Darlehen der Kreissparkasse Ludwigsburg 71638 Ludwigsburg	8.000.000 €
<b>Summe Bürgschaften Städtische Holding GmbH</b>		<b>26.669.378 €</b>

## 2. Bürgschaften zu Gunsten der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen

Genehmigungs- datum		Einzelbetrag
09.07.1981	Darlehen der Kreissparkasse Ludwigsburg 71638 Ludwigsburg	1.022.584 €
23.03.2004	Darlehen der Hypothesenbank Essen AG 45127 Essen	1.278.230 €
15.02.2012	Darlehen der Kreissparkasse Ludwigsburg 71638 Ludwigsburg	4.000.000 €
<b>Summe Bürgschaften Stadtwerke</b>		<b>6.300.814 €</b>

## 3. Bürgschaften zu Gunsten der Bietigheimer Wohnbau GmbH

**K E I N E**

## 4. Sonstige Bürgschaften

Genehmigungs- datum		Einzelbetrag
12.06.1992	Darlehen der Südwestdeutschen Landesbank, Stuttgart an die Evangelische Heimstiftung e.V. 70176 Stuttgart	2.267.372 €
24.10.1995	Für Verpflichtungen aus der Mitglied- schaft der Stiftung zur Förderung von Sozialeinrichtungen beim Kommunalen Versorgungsverband Baden-Württemberg	unbestimmt €
<b>Summe sonstige Bürgschaften</b>		<b>2.267.372 €</b>

## 5. Summe der Bürgschaftsverpflichtungen **35.237.563 €**

## Mitgliedsbeiträge

Produktgruppe	Bezeichnung	Beitrag	Amt
1114-001	Europa-Union	100 €	I-01
	Deutsch-Japanische Gesellschaft	100 €	
	Schwäbischer Heimatbund	100 €	
	Volksbund deutscher Kriegsgräber	200 €	
	Deutsch-Französisches Institut	200 €	
	Mayors for Peace	50 €	
	Deutsch-Ungarische Gesellschaft	250 €	
1122	Fachverband der Kommunalkassenverwalter	50 €	II-20
	Kommunaler Pool Region Stuttgart	50 €	
1123	Deutscher Versicherungsschutzverband	100 €	I-23
1125-070	Verband kommunaler Stadtreinigung, Köln	1.400 €	II-70
1126-10	Städtetag Baden-Württemberg	20.100 €	I-10
	Kommunale Gemeinschaftsstelle	2.400 €	
	Kommunaler Arbeitgeberverband, Stuttgart	4.100 €	
	Gemeindetag Baden-Württemberg	13.400 €	
	Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.	400 €	
1223	Fachverband der Standesbeamten, Stuttgart	150 €	II-32
1260	Kreisfeuerwehrverband Ludwigsburg	1.600 €	II-32
2520	Museumsverband B-W	100 €	I-41
	Freundeskreis Landesmuseum Württemberg	100 €	
	Verein für Museumspädagogik B-W	100 €	
2521	Württ. Geschichts- und Altertumsverein, Stuttgart	50 €	I-41
	Historischer Verein für Stadt und Kreis, Ludwigsburg	50 €	
	Verein für Familien- und Wappenkunde, Stuttgart	50 €	
	WBG	50 €	
2610	Kunstverein Ludwigsburg	0 €	I-41
2620		50 €	
2630	Verband der Musikschulen Deutschlands	4.500 €	I-41
2720	Deutscher Bibliotheksverband	400 €	I-41
3180	Dachverband für Seniorenarbeit	50 €	II-32
	Kreissenorenrat Ludwigsburg	50 €	
	Verein Lebenshilfe e.V.	150 €	
	Alzheimergesellschaft	200 €	
4210	Sportregion Stuttgart	1.000 €	I-41
	Arbeitsgemeinschaft Sportämter Deutschland		
5110-061	Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundliche Kommunen	2.500 €	I-61
5550	Forstkammer Baden-Württemberg, Stuttgart	300 €	I-23
5750	Touristik-Gemeinschaft Kraichgau-Stromberg	40.000 €	I-01
	Regio Stuttgart Marketing und Tourismus	34.000 €	
	AG Historische Fachwerkstädte	1.000 €	
	AG Deutsche Fachwerkstädte	3.000 €	