

Beteiligungsbericht 2019

der Stadt Bad Vilbel

nach § 123a HGO



Aufgestellt von:

Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Fachbereich Finanzverwaltung

Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel

Vorwort

Der vorliegende Beteiligungsbericht gibt einen systematischen Überblick über die Aufgabenerfüllungen in den städtischen Unternehmen und deren Wirkung auf die Daseinsvorsorge in der Stadt Bad Vilbel. Gegenüber dem Beteiligungsbericht 2018 sind Änderungen bei den jeweiligen Beteiligungsanteilen eingetreten.

Stand der Angaben in diesem Bericht:

- Beteiligungsanteile zum 31.12.2018
- Rechnungsergebnisse für das Geschäftsjahr 2018
- Vertretung in den Gremien der Unternehmen zum 31.12.2018

Das Grundgesetz sichert den Gemeinden das Recht zu, im Rahmen der Gesetze alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung zu regeln. Diese verfassungsrechtlich normierte Garantie der kommunalen Selbstverwaltung räumt den Kommunen, neben der Personalhoheit sowie der Finanz- und Vermögenshoheit, insbesondere auch die Organisationshoheit ein. Damit haben die Gemeinden das Recht zu entscheiden, auf welche Art und Weise – etwa in Form von Beteiligungen an privaten Unternehmen – sie die Erfüllung ihrer Aufgaben sicherstellen. Die Unterrichtung der Mandatsträger und der Bevölkerung soll in „ geeigneter Form “ erfolgen. Die Stadt Bad Vilbel legt daher den jährlichen Beteiligungsbericht der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung vor, legt ihn gemäß § 123a Abs. 3 HGO für eine angemessene Zeitdauer öffentlich aus und macht ihn zusätzlich durch die Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Bad Vilbel im Internet jedem Bürger zugänglich. Auf diese Weise soll auch beim Thema „ Beteiligungen “ einmal mehr die von der Verwaltung gewohnte Bürgernähe gezeigt und darüber hinaus mehr Transparenz in das Handeln der Bürgervertreter gebracht werden. Nachfolgend legt die Stadt Bad Vilbel ihren Beteiligungsbericht für das Jahr 2019 vor.

1. Grundsätzliches zum Beteiligungsbericht

Nach § 123a Abs. 1 Hessische Gemeindeordnung (HGO) hat die Gemeinde zur Information von Gemeindevertretung und Öffentlichkeit **jährlich** einen Bericht über ihre Beteiligungen an **Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts** zu erstellen. Diese Berichtspflicht besteht seit der Novelle der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), die im Jahr 2005 in Kraft getreten ist. Im Beteiligungsbericht sind alle Unternehmen aufzuführen, an denen die Gemeinde mit **mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar** beteiligt ist. Zu den Einzelheiten über die Form und den Inhalt des Beteiligungsberichts wird auf Punkt 5 (Beteiligungsbericht und Offenlegung) verwiesen; die Punkte 2 bis 4 dienen der Information.

2. Allgemeines zur wirtschaftlichen Betätigung

Der Begriff der wirtschaftlichen Betätigung einer Gemeinde ist gesetzlich nicht geregelt. Allerdings werden durch die Hessische Gemeindeordnung (HGO) hohe Hürden festgeschrieben, unter welchen Voraussetzungen die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinden überhaupt stattfinden darf. Durch diese gesetzlichen Bestimmungen sollen die Gemeinden bei der wirtschaftlichen Betätigung einerseits vor wirtschaftlichen Risiken bewahrt und andererseits die Privatwirtschaft vor einer Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Interessen geschützt werden. So darf sich die Gemeinde nach § 121 Abs. 1 HGO nur dann wirtschaftlich betätigen, wenn

1. der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,
2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und
3. der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

**Anmerkung: Soweit Tätigkeiten vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurden, sind sie ohne die in Nr. 3 genannten Einschränkungen zulässig.*

Ausnahmen werden durch § 121 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 der Hessischen Gemeindeordnung zugelassen. Danach liegt eine wirtschaftliche Betätigung nicht vor, wenn es sich um Tätigkeiten handelt, zu denen die Gemeinde gesetzlich verpflichtet ist. Ausnahmen gelten auch auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfall- und Abwasserbeseitigung und der Breitbandversorgung. Auch zur Deckung des Eigenbedarfs darf die Gemeinde wirtschaftlich tätig werden.

3. Rechtsformen der wirtschaftlichen Betätigung

Als Rechtsform für wirtschaftliche Unternehmen kommen beispielsweise in Betracht:

3.1. Öffentlich-rechtliche Formen

3.1.1 Eigenbetriebe

Eigenbetriebe sind wirtschaftliche Unternehmen der Gemeinde. Es handelt sich um einen verselbständigten Betrieb mit eigener Betriebsatzung und eigenem Rechnungswesen, jedoch ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Der Eigenbetrieb ist wirtschaftlich aus dem Vermögen der Gemeinde ausgegliedert und gilt als Sondervermögen.

3.1.2 Zweckverbände

Zweckverbände sind rechtlich selbstständige Körperschaften des öffentlichen Rechts, die von kommunalen Gebietskörperschaften getragen werden. Sie dienen der kommunalen Zusammenarbeit bei regionalen Aufgaben. Für ihre Wirtschaftsführung gilt das Eigenbetriebsrecht entsprechend.

3.2 Privatrechtsformen

3.2.1 Kapitalgesellschaften

Wesentliches Merkmal der Kapitalgesellschaften ist die Ausgestaltung als selbstständige Einheit. Dazu gehören die körperschaftliche Organisation und die rechtliche Verselbständigung. Kapitalgesellschaften sind selbstständige juristische Personen mit eigenen Rechten und Pflichten. Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ist die von Kommunen am häufigsten für ihre wirtschaftliche Betätigung gewählte Rechtsform. Sie ist eine mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattete Gesellschaft, an der sich die Gesellschafter mit Einlagen auf das Stammkapital beteiligen. Die Haftung des jeweiligen Gesellschafters ist auf dessen Stammkapitalanteil begrenzt. Die GmbH kann zu jedem vom Gesetz zugelassenen Zweck errichtet werden (§ 1 GmbH-G).

3.2.2 Genossenschaften

Eingetragene Genossenschaften (eG) sind Körperschaften mit offener Mitgliederzahl. Zweck der Genossenschaften ist die Förderung der Wirtschaft oder des Erwerbs ihrer Mitglieder durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb. Ziel der Genossenschaften ist daher nicht die eigene Gewinnerzielung, sondern die Unterstützung ihrer Genossen bei der Wirtschaftstätigkeit. Im Statut (Satzung) der Genossenschaft ist festgelegt, ob und welche Nachschusspflicht seitens der Genossen im Falle eines Konkurses besteht. Die Eintragung der Genossenschaft erfolgt im Genossenschaftsregister des zuständigen Amtsgerichts.

4. Beteiligung der Gemeinde an Gesellschaften

Bei Beteiligungen erwirbt die Gemeinde Anteile an einem rechtlich selbstständigen Unternehmen mit der Absicht, einen dauerhaften Einfluss auf die Betriebsführung eines Unternehmens zur gemeindlichen Aufgabenerfüllung auszuüben. Durch eine Beteiligung erwirbt die Gemeinde Miteigentum und Mitbestimmungsrechte bei einem Unternehmen.

Die Voraussetzungen für die Gründung oder Beteiligung an einer Gesellschaft sind in § 122 HGO geregelt. Danach darf eine Gemeinde eine Gesellschaft, die auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet ist, nur gründen oder sich daran beteiligen, wenn

1. die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO vorliegen (vgl. hierzu Punkt 2 des Beteiligungsberichtes),
2. die Haftung und die Einzahlungsverpflichtung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt ist,
3. die Gemeinde einen angemessenen Einfluss, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan, erhält,
4. gewährleistet ist, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht, soweit nicht weitergehende gesetzliche Vorschriften gelten oder andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt und geprüft werden.

5. Beteiligungsbericht und Offenlegung

Wie bereits unter Punkt 1 (Grundsätzliches zum Beteiligungsbericht) dargelegt wurde, ist der Gemeinde durch die Novellierung der Hessischen Gemeindeordnung vom März 2005 u. a. die Pflicht auferlegt worden, jährlich einen Beteiligungsbericht aufzustellen. In dem Beteiligungsbericht sind alle Beteiligungen aufzuführen, bei denen die Gemeinde mit mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. In § 123a HGO wird hierzu ausgeführt:

- (1) Die Gemeinde hat zur Information der Gemeindevertretung und der Öffentlichkeit

jährlich einen Bericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen, an denen sie mit mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

- (2) Der Beteiligungsbericht soll **mindestens** Angaben enthalten über
 1. den Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens,
 2. den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen,
 3. die Grundzüge des Geschäftsverlaufs, die Ertragslage des Unternehmens, die Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft, die Kreditaufnahmen, die von der Gemeinde gewährten Sicherheiten,
 4. das Vorliegen der Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO für das Unternehmen.

Gehören einer Gemeinde Anteile an einem Unternehmen in dem in § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG) bezeichneten Umfang (Hinweis: entweder die Mehrheit der Anteile oder mindestens der vierte Teil der Anteile und zusammen mit anderen Gebietskörperschaften die Mehrheit der Anteile), hat sie darauf hinzuwirken, dass die Mitglieder des Geschäftsführungsorgans, eines Aufsichtsrats oder einer ähnlichen Einrichtung jährlich der Gemeinde die ihnen jeweils im Geschäftsjahr gewährten Bezüge mitteilen und ihrer Veröffentlichung zustimmen. Die Angaben sind in den Beteiligungsbericht aufzunehmen. Soweit die genannten Personen ihr Einverständnis mit der Veröffentlichung ihrer Bezüge nicht erklären, sind die Gesamtbezüge so zu veröffentlichen, wie sie von der Gesellschaft nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in den Anhang zum Jahresabschluss aufgenommen werden.

Der Beteiligungsbericht ist in der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung zu erörtern. Die Gemeinde hat die Einwohner über das Vorliegen des Beteiligungsberichtes in geeigneter Form zu unterrichten. Die Einwohner sind berechtigt, den Beteiligungsbericht einzusehen (§ 123a Abs. 3 HGO).

Nach diesen Vorschriften sind im Beteiligungsbericht der Stadt Bad Vilbel folgende Beteiligungen aufzunehmen:

1. **Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel (Anlage 1)**
Stand 31.12.2018 = letzter geprüfter Jahresabschluss

2. **Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (Anlage 2)**
Stand 31.12.2018 = letzter geprüfter Jahresabschluss

3. **Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG (Anlage 3)**
Stand 31.12.2018 = letzter geprüfter Jahresabschluss

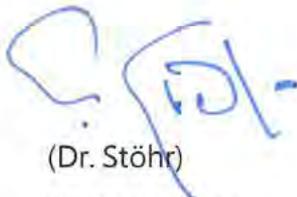
In den Anlagen wird zunächst der Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe usw. beschrieben. Die Ertragslage und die Grundzüge des Geschäftsverlaufs des jeweiligen Unternehmens sind aus der ebenfalls beigefügten Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Lagebericht (Eigenbetrieb Stadtwerke und Stadtwerke GmbH) bzw. dem Geschäftsbericht (GBW) zu entnehmen.

6. Sonstige Beteiligungen

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind dem Beteiligungsbericht als Anlage 4 eine Übersicht aller Beteiligungen der Stadt Bad Vilbel und als Anlage 5 eine Übersicht aller Mitgliedschaften der Stadt Bad Vilbel beigefügt.

DER MAGISTRAT DER STADT BAD VILBEL

Bad Vilbel, den 21. Januar 2020



(Dr. Stöhr)

Bürgermeister



Anlagen:

1. Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
2. Stadtwerke Bad Vilbel GmbH
3. Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG
4. Übersicht Beteiligungen
5. Übersicht Mitgliedschaften

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel (Stand 31.12.2018)

Anschrift	Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel Theodor-Heuss-Str. 51 61118 Bad Vilbel
Rechtsform	Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
Gründungsjahr	vor 1948
Betriebssatzung	Eigenbetriebssatzung in der Fassung vom 01.07.2016
Gegenstand des Unternehmens	Zweck des Eigenbetriebs sind der Kauf, der Bau und die Veräußerung von Immobilien, der Abschluss von Miet- oder vergleichbaren Verträgen über solche Immobilien sowie der Betrieb von Bädern/Kurbädern sowie verwandter Betriebszweige oder Nebenbetriebe hierzu, soweit diese Geschäfte im wirtschaftlichen Interesse des Eigenbetriebs geboten sind und der Stadtentwicklung der Stadt Bad Vilbel dienen.
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 41755
Stammkapital	Das Stammkapital des Eigenbetriebs beträgt zum Bilanzstichtag 13.688.365,00 EUR.
Organe	Organe des Eigenbetriebs sind die Betriebsleitung und die Betriebskommission.

Betriebsleiter	Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter Rüdiger Milke, Kfm. Betriebsleiter Klaus Rotter, Techn. Betriebsleiter
Aufgaben der Betriebsleitung	Der Eigenbetrieb wird von der Betriebsleitung selbstständig geleitet, soweit das Eigenbetriebsgesetz oder die jeweils gültige Eigenbetriebssatzung nichts anderes bestimmen. Ihr obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung.
Vertretung des Eigenbetriebes	Die Betriebsleitung vertritt den Eigenbetrieb in allen Angelegenheiten, die nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Eigenbetriebssatzung nicht der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung obliegen.
Betriebskommission	Die Betriebskommission besteht aus 16 Mitgliedern: <u>3 Mitglieder des Magistrats der Stadt Bad Vilbel:</u> - Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender) - Erster Stadtrat Sebastian Wysocki - Stadtrat Udo Landgrebe <u>11 Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung:</u> - Kurt Liebermeister - Oliver Junker - Herbert Anders - Andreas Cleve - Manuel Cordes - Tobias Utter - Klaus Arabin

- Isil Yönter
- Clemens Breest
- Thomas Reimann
- Raimo Biere

2 Mitglieder des Personalrates:

- Roman Pätzelt
- Stefan Höfer

**Letzter geprüfter
Jahresabschluss**

Jahresabschluss zum 31.12.2018 von Schüllermann und
Partner AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dreieich

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
Bilanz zum 31. Dezember 2018

Anlage I

AKTIVA

PASSIVA

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR		31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Stammkapital		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>812,93</u>	<u>832,94</u>	1. Stammkapital	<u>13.688.365,00</u>	<u>13.688.365,00</u>
		812,93		13.688.365,00	13.688.365,00
II. Sachanlagen		832,94	II. Rücklagen	936.865,33	936.865,33
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	62.609.045,09	65.033.838,85	III. Gewinn/Verlust		
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.604.607,65	3.685.697,23	1. Gewinnvortrag	1.493.308,88	1.340.468,13
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>5.194.788,25</u>	<u>699.376,55</u>	2. Jahresgewinn	<u>102.106,90</u>	<u>803.311,25</u>
	<u>71.408.440,99</u>	<u>69.418.912,63</u>		1.595.415,78	2.143.779,38
	<u>71.409.253,92</u>	<u>69.419.745,57</u>		<u>16.220.846,11</u>	<u>16.769.009,71</u>
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen		
I. Vorräte			1. Sonstige Rückstellungen	<u>380.944,00</u>	<u>41.900,00</u>
1. Zum Verkauf bestimmte Immobilien	<u>0,00</u>	<u>3.781,51</u>		380.944,00	41.900,00
		0,00	C. Verbindlichkeiten		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		3.781,51	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.090.724,46	72.962.430,56
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	584.074,63	776.463,87	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.345.746,35	675.065,70
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.023.179,87	0,00	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	495.037,37
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>23.144.963,13</u>	<u>22.376.653,01</u>	4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	19.138.791,35	2.199.335,68
		29.752.217,63	5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>776.143,82</u>	<u>251.828,97</u>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>1.790.054,68</u>	<u>820.131,21</u>		86.351.405,98	76.583.698,28
	<u>31.542.272,31</u>	<u>23.977.029,60</u>	D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>19.678,86</u>	<u>24.882,00</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>21.148,72</u>	<u>22.714,82</u>		<u>102.972.674,95</u>	<u>93.419.489,99</u>
	<u>102.972.674,95</u>	<u>93.419.489,99</u>			

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2018**

	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse	6.581.192,92	6.909.983,76
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>215.798,66</u>	<u>155.148,52</u>
	6.796.991,58	7.065.132,28
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-2.274.852,44</u>	<u>-1.929.849,26</u>
	-2.274.852,44	-1.929.849,26
4. Abschreibungen	-2.389.058,07	-2.348.839,83
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-1.168.002,43</u>	<u>-1.067.581,22</u>
	965.078,64	1.718.861,97
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	802.838,65	723.570,02
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.471.006,30</u>	<u>-1.580.231,43</u>
	-668.167,65	-856.661,41
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit <u>296.910,99</u> <u>862.200,56</u>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-64.837,54	86.182,82
10. Sonstige Steuern	<u>-129.966,55</u>	<u>-145.072,13</u>
11. Jahresgewinn/-verlust	<u><u>102.106,90</u></u>	<u><u>803.311,25</u></u>

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2018

Firma: Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
Sitz: Theodor-Heuss-Straße 51, 61118 Bad Vilbel
Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main
HR-Nummer: HRA 41755

I. Gliederung des Jahresabschlusses

Auf den Jahresabschluss 2018 kommen die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes sowie die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sinngemäß zur Anwendung, soweit sich aus dem Eigenbetriebsgesetz nichts anderes ergibt.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorschriften der Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsregelungen gegenüber dem Vorjahr sind erfolgt. Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, bei zeitlich begrenzter Nutzungsdauer vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear mit den steuerlich zulässigen Sätzen vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis EUR 800,-- werden nach den steuerlichen Regelungen des § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr als laufender Aufwand behandelt.

Die Bewertung der fertigen und unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

Von dem Wahlrecht zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB als Herstellungskosten wurde Gebrauch gemacht (TEUR 200). Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalbetrag angesetzt.

Erkennbaren Einzelrisiken ist durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen ausreichend Rechnung getragen worden.

Die liquiden Mittel sind in Höhe ihres Nennwerts angesetzt.

Die Rückstellungen erfassen alle bekannten ungewissen Verbindlichkeiten und sonstigen Risiken. Sie sind in Höhe der Beträge angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für die Erfüllung der Verpflichtung erforderlich sind.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Im Hinblick auf den Ausweis von aktiven latenten Steuern wurde das Wahlrecht ausgeübt, diese nicht zu buchen.

III. Angaben zu Posten der Bilanz

A. AKTIVA

1. Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen hat sich insgesamt ggü. dem Vorjahr erhöht auf TEUR 71.409. Für Vorlaufkosten des Mietwohngebäudes in der Konrad-Adenauer-Allee 99 wurden TEUR 5.034 als Anlagen im Bau aktiviert. Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird durch die planmäßigen Abschreibungen (TEUR 2.389) gemindert.

Insgesamt wurden „geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau“ mit TEUR 5.195 angesetzt.

Die Entwicklung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und der Abschreibungen ergeben sich aus dem Anlagenspiegel.

2. Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 584) gründen beispielsweise auf ausstehenden Mieten/Mietnebenkosten und offenen Abrechnungen aus internen Leistungsverrechnungen innerhalb der Bruchteilsgemeinschaften.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 23.145) bilden insbesondere die Forderungen aus dem Verkauf des hälftigen Anteils der Europäischen Schule ab. Ferner sind darin Forderungen aus der Hingabe von Liquidität an die WV Energie AG, Bad Vilbel (TEUR 4.868) enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Fälligkeit von über einem Jahr (TEUR 15.751) enthalten. Die restlichen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Die Position Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.790) beinhaltet das laufende Giro Guthaben und hinterlegte Mietkautionen.

Mit dem Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 21) werden Zahlungen auf anstehenden Aufwand abgegrenzt.

B. PASSIVA

1. Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich gegenüber der Vorjahresbilanz um den erwirtschafteten Jahresgewinn (TEUR 102) erhöht; mindernd wirkte die Überführung eines Gewinnanteils aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel (TEUR 651). Insgesamt beträgt das Eigenkapital zum Bilanzstichtag TEUR 16.220.

Detailliert ergibt sich folgendes Bild:

Eigenkapital

	Stand 01.01.2018 TEUR	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U) 2018 TEUR	Stand 31.12.2018 TEUR
Stammkapital	13.688		13.688
Rücklagen	937		937
Gewinnvortrag	1.341	(U) 803 (A) -651	1.493
Jahresgewinn	803	(U) -803 (Z) 102	102
	16.769	(Z) 102 (A) -651 (U) 0	16.220

2. Rückstellungen

Die Rückstellungen (TEUR 381) setzen sich zusammen aus Rückstellungen für Archivierung und für Prüfungs-/Beratungskosten (TEUR 28) sowie für ausstehende Restarbeiten aus Bauleistungen/Gewährleistungen und ausstehende Stromabrechnungen (TEUR 353).

Detailliert ergibt sich folgendes Bild:

Rückstellungen	Stand	Zuführung (Z)	Verbrauch (V)	Auflösung (A)	Stand
	01.01.2018 TEUR	2018 TEUR			31.12.2018 TEUR
Steuerrückstellung	0	(V)	0		
		(A)			0
		(Z)			
Prüfungs- und Beratungskosten	12	(V)	5		
		(A)	2		
		(Z)	13		18
Archivierung	10				10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten / Umlagenüberzahlung / ausstehende Abrechnungen	20	(V)			
		(A)			
		(Z)	333		353
	42	(V)	5		381
		(A)	2		
		(Z)	346		

3. Verbindlichkeiten

Bei den Bankdarlehen handelt es sich um Kommunalkredite, deren Besicherung aufgrund der Rechtsidentität zwischen Stadt und Eigenbetrieb durch die Stadt dargestellt wird; dies gilt entsprechend für die Haftungsverhältnisse.

Für die Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr gesamt	über 5 Jahre gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.091	3.854	61.237	45.768
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.346	1.346	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	19.139	17.344	1.795	769
Sonstige Verbindlichkeiten	776	776	0	0
	<u>86.352</u>	<u>23.320</u>	<u>63.032</u>	<u>46.537</u>

Im Einzelnen stellen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wie folgt dar:

Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten 2018

	Jahr	Darlehen EUR	Stand 01.01.2018 EUR	Zugang Eur	Tilgung EUR	Stand 31.12.2018 EUR	Zinssatz % p.a.	Zinsen 2018 EUR
Sparkasse Wetterau	2003	10.000.000	71.484	0	71.484	0	2,420	144
DZ HYP	2009	4.300.000	2.345.911	0	285.640	2.060.271	3,615	84.805
DZ HYP	2010	2.100.000	1.179.681	0	135.941	1.043.740	3,150	35.208
DZ HYP	2011	2.080.000	826.850	0	205.711	621.139	3,265	23.936
Bayern LB	2011	13.500.000	10.157.255	0	590.345	9.566.910	3,749	369.183
DZ HYP	2012	7.000.000	5.308.333	0	311.751	4.996.582	2,910	150.336
WI Bank	2013	8.750.000	6.781.250	0	437.500	6.343.750	2,950	195.207
Helaba	2013	10.000.000	8.250.000	0	500.000	7.750.000	3,070	247.519
Helaba	2015	10.000.000	8.875.000	0	500.000	8.375.000	1,730	149.213
SEB	2016	10.000.000	9.666.667	0	333.334	9.333.333	1,420	133.208
SEB	2018	15.000.000	0	15.000.000	0	15.000.000	1,649	199.913
Gesamt		<u>92.730.000</u>	<u>53.462.431</u>	<u>15.000.000</u>	<u>3.371.706</u>	<u>65.090.725</u>		<u>1.588.672</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen gründen insbes. aus einem Langfrist-Darlehen der Stadt i.H.v. TEUR 2.051 sowie einem Kassenkredit i.H.v. TEUR 17.500 zugunsten des Eigenbetriebs; das Darlehen wurde weitergereicht an die WV Energie AG zwecks rentierlicher Anlage in Freiflächen-Photovoltaik-

Anlagen. Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 776) setzen sich aus Zinsabgrenzungen und vereinnahmten Mietkautionen zusammen.

Am Bilanzstichtag bestehen keine weiteren sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

IV. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse (TEUR 6.581) betreffen die Einnahmen aus der Vermietung der Bürogebäude, der Immobilie „Europäische Schule“, der im Anlagebestand befindlichen Wohnungen, der Gastronomieimmobilien, der Gewerbeimmobilie „Zeppelinpark“, des Photovoltaik-Grundstücks „Wertachtal“ und des Rathauses.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 216) beinhalten u.a. Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen (TEUR 73), periodenfremde Erträge aus Umlagenabrechnungen (TEUR 101) und Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 26). Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (TEUR 2.275) beinhalten alle durch die Gebäudebewirtschaftung bedingten Kosten, insbesondere Fremdleistungen, Wartungskosten, Energiekosten, Versicherungen, Gebäudereinigung etc.

Die Abschreibungen (TEUR 2.389) sind aus dem Anlagenspiegel zu ersehen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 1.168) sind u.a. TEUR 347 Abschreibungen auf Forderungen aus 2017 (Gewerbeimmobilie „Zeppelinstraße“), TEUR 533 Personalkostenumlagen, TEUR 56 anteilige Verwaltungskosten, TEUR 56 Zuschüsse zum Kantinenbetrieb, TEUR 60 weitere Kosten (Gebühren/Rechtskosten, Prüfkosten/Gutachten, Fahrzeugkosten etc.) und sonstige Kosten (TEUR 38) enthalten.

Der Zinsertrag (TEUR 803) setzt sich u.a. aus Zinserträgen gegenüber Kreditinstituten (TEUR 14) und Zinserträgen (TEUR 789) aus der Weiterberechnung der anteiligen Darlehenszinsen an die Humanistische Stiftung/Europäische Schule RheinMain gGmbH zusammen. Der Zinsaufwand betrug im Geschäftsjahr TEUR 1.471.

Das Jahresergebnis ist belastet durch Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 65.

V. Ergänzende Angaben

1. Beschäftigte

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2018 keine Mitarbeiter/innen.

2. Zusammensetzung von Betriebsleitung und Betriebskommission

Organe

Betriebsleitung

Die Betriebsleitung im Berichtsjahr oblag den satzungsgemäß bestellten Herren:

Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter

Dipl.-Finanzwirt (FH) Rüdiger Milke, Kaufmännischer Betriebsleiter

Dipl.-Ing. (FH) Klaus Rotter, Technischer Betriebsleiter

Betriebskommission

Am Abschlussstichtag gehörten der Betriebskommission folgende Personen an:

a) Von der Stadtverordnetenversammlung

CDU-Fraktion:

Stv. Kurt Liebermeister, Rentner

Stv. Oliver Junker, Rechtsanwalt

Stv. Herbert Anders, Dipl.-Ing.

Stv. Andreas Cleve, Projektcontroller

Stv. Manuel Cordes, Kaufm. Angestellter

Stv. Tobias Utter, MdL

SPD-Fraktion:

Stv. Klaus Arabin, Informationselektroniker
Stv. Isil Yönten, Dipl.-Pädagogin, Selbstständig

Grüne Fraktion:

Stv. Clemens Breest, Pastor

FDP-Fraktion:

Stv. Thomas Reimann, Dipl.-Betriebswirt

FW-Fraktion:

Stv. Raimo Biere, Selbstständiger Kaufmann

b) Vom Magistrat:

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender)
Erster Stadtrat Sebastian Wysocki
Stadtrat Udo Landgrebe, Dipl.-Pädagoge

c) Vom Personalrat:

Roman Pätzelt, Gärtner
Stefan Höfer, TA Dipl.-Ing

3. Abschlussprüferhonorar

Im Jahr 2018 wurden an den Abschlussprüfer/Steuerberater gezahlt:

- für Abschlussprüfungsleistungen EUR 6.375,00 (netto)

VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind

Aktuell steht die bauliche Umsetzung des Mietwohngebäudes in der Konrad-Adenauer-Allee an. Die Fertigstellung soll bis Ende 2019 erfolgen. Die Umsetzung des Kombibadprojektes verzögert sich durch den tragischen Tod des Investors und die damit zusammenhängende notwendige Regelung der Unternehmensnachfolge, sowie eine Neuplanung zur Optimierung.

Die eingetretene Mieterinsolvenz beim Projekt Zeppelinpark ist mittlerweile überwunden. Durch Neuvermietung der Flächen ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

VII. Ergebnisverwendung

Der Gewinn in Höhe von 90.112,71 Euro, der dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel aus der Bruchteilsgemeinschaft ESRM (Vermietung der Immobilie Europäische Schule), aus der Bruchteilsgemeinschaft Bürgerstiftung (Vermietung Photovoltaik-Grundstücke), aus der Bruchteilsgemeinschaft Erich Glück-Stiftung (Vermietung Bürogebäude III und IV, der Gewerbeimmobilie Zeppelinpark, der Gaststätte in der Sporthalle Heilsberg und des Wohngebäudes in der Kurt-Moosdorf-Straße) und aus dem Bereich der Vermögensverwaltung des Projektes Konrad-Adenauer-Allee zugerechnet wird, wird aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel überführt. Der Gewinn stammt aus dem Bereich der Vermögensverwaltung des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel, der nicht die Kapitalerhöhungskosten dokumentiert.

Bad Vilbel, den 1. Oktober 2019

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel



Klaus Minkel
Erster Betriebsleiter



Rüdiger Milke
Kaufm. Betriebsleiter

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

Lagebericht

für das Wirtschaftsjahr 2018 des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel

I. Allgemeines

Zu den Tätigkeitsfeldern des Eigenbetriebs gehört der Erwerb, die Bebauung, Veräußerung und Vermietung von Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien.

Der Jahresabschluss 2018 wurde gem. § 22 Eigenbetriebsgesetz (EigBGes) in der Fassung vom 9. Juni 1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 2016 (GVBl. S. 121) erstellt. Auf den Jahresabschluss 2018 kamen die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sinngemäß zur Anwendung, soweit sich aus dem Eigenbetriebsgesetz nichts anderes ergibt.

II. Darstellung des Geschäftsverlaufes

A. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Nachfrage für Büroflächen hat angezogen. In den Bürogebäuden I und II wurden wieder Mieter gefunden, um die Mietauslastung auf hohem Stand zu halten. Die Standortqualität und der überregionale Bekanntheitsgrad von Bad Vilbel, insbesondere wegen der vielfältigen städtebaulichen Projekte (Europäische Schule, Neubau Gebäudeensemble am Niddaplatz, anstehender Neubau des Kombibades und des Kurhauses sowie von bezahlbaren Mietwohnungen etc.), schlagen durch; deshalb wird auch künftig ein stabiles Mietniveau erwartet.

Die zentrale Lage im prosperierenden Rhein-Main-Gebiet mit hervorragender verkehrlicher Infrastruktur, verbunden mit einer familienfreundlichen städtischen Entwicklung im Bereich des Wohnungsbaus (u.a. Baugebiete Dortelweil-West und Taunusblick sowie die in Gang gesetzte Wohnbebauung im Quellenpark und der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen), flankiert durch die Bereiche Kultur/Sport und Bildung (insbes. Etablierung der Europäischen Schule und der Technischen Hochschu-

le Mittelhessen), stellen einen beträchtlichen Standortvorteil für Unternehmen und Familien dar.

Die Rahmenbedingungen für die positive Entwicklung der Stadt Bad Vilbel wurden und werden durch die Projekte des Eigenbetriebs ständig weiterentwickelt und verbessert. Der Geschäftsverlauf des Eigenbetriebs spiegelt diese Entwicklung wider.

B. Entwicklung des Eigenbetriebs

Der Eigenbetrieb engagiert sich seit Jahren in der Immobilienentwicklung- und -bewirtschaftung im Sinne des Satzungszweckes. Er trägt damit aktiv zur städtischen Entwicklung bei. Nachfolgend wird eine Gliederung der verschiedenen Immobilien vor dem Hintergrund der bestehenden Eigentümerstrukturen in konsolidierter Form vorgenommen.

Unter Ziffer 1 sind die seit langen Jahren bewirtschafteten Immobilien sowie die anstehenden Projektentwicklungen aufgeführt. In Ziffer 2 finden sich die Projekte mit Teileigentümerschaft der städtischen Erich Glück-Stiftung. In Ziffer 3 werden die Immobilie der „Europäischen Schule“ mit Teileigentum der GbR Europäische Schule Rhein/Main gGmbH/Humanistische Stiftung, die Photovoltaik-Grundstücke „Wertachtal“ mit Teileigentum der Bürgerstiftung Bad Vilbel sowie das im Bereich der Vermögensverwaltung des Eigenbetriebs zu verortende Mietwohnneubauprojekt in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 aufgezeigt.

1. Immobilienbewirtschaftung Eigenbetrieb

1.1 Bürogebäude I

Im Vergleich zum Vorjahr (71 % zum Stichtag 31.12.2017) wurde die Mietauslastung mit 84 % (31.12.2018) deutlich erhöht. Die Erlöse sind insbesondere durch höhere Erträge aus Mieten und Umlagen auf insgesamt TEUR 911 gestiegen.

Der Abschreibungsbetrag (TEUR 422) liegt auf Vorjahresniveau. Der Zinsaufwand (TEUR 35) ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 511) sind gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch Erhaltungsaufwendungen nennenswert gestiegen. Dies führt insgesamt zu einem ggü. dem Vorjahr niedrigeren Bereichsergebnis (TEUR 3).

Im Zeitablauf zeigt sich eine positive Entwicklung, wobei laufende Erhaltungsmaßnahmen notwendig sind, um die gute Substanz des Gebäudes zu erhalten.

1.2 Bürogebäude II

Die Mietauslastung ist gegenüber dem Vorjahresniveau (92 %; Stichtag 31.12.2017) gesunken auf 89 % (Stichtag 31.12.2018), dementsprechend sind die Erträge gegenüber dem Vorjahr leicht (TEUR 33) gesunken auf TEUR 1.616.

Die Abschreibung liegt bei TEUR 572. Der Zinsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund anhaltender Darlehenstilgung vermindert auf TEUR 121. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken wegen deutlich geringerer Unterhaltsaufwendungen auf TEUR 707. Insgesamt ergibt sich ein nachhaltig positives Bereichsergebnis (TEUR 283), welches über dem Vorjahr (TEUR 183) liegt.

1.3 Bürogebäude IV (Kantine im Rathaus)

Der Bereich der Kantine im Rathaus wurde nach WEG geteilt und wird dem Eigenbetrieb zugerechnet. Die nachfolgenden Ausführungen betreffen demzufolge nur den anteiligen Kantinenbereich.

Den Umsatzerlösen (TEUR 75) und Zinserträgen (TEUR 4) stehen sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 204) sowie die anteilige Abschreibung (TEUR 27) entgegen. Dies führt insgesamt zu einem negativen Bereichsergebnis.

Die Kantine steht auch den Mietern der restlichen Immobilien zur Verfügung, wodurch die Attraktivität der Mietobjekte erhöht wird.

1.4 Eigentumswohnungen Dortelweil-West

Von den insgesamt 94 Eigentumswohnungen in der Konrad-Adenauer-Allee 12-26 befinden sich noch 3 Wohnungen zum Bilanzstichtag im Anlagenbestand; diese sind allesamt vermietet.

Im Vorjahresvergleich liegen die Umsatzerlöse (TEUR 41; Miete und Umlagen) auf gleichem Niveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 76) sind gegenüber dem Vorjahr weiter gesunken.

Die Abschreibung (TEUR 9) und der Zinsaufwand liegen auf Vorjahresniveau wegen des gleichbleibenden Anlagenbestands (3 Eigentumswohnungen).

1.5 Gastroimmobilie „Bücherei-Brücke“

Die gesamten Erlöse (TEUR 103) kompensieren die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 43) und den Zinsaufwand und die Abschreibungen (TEUR 50), so dass im Berichtsjahr ein positives Bereichsergebnis (TEUR 7) zu verzeichnen ist. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere die Personalkostenverrechnungen sowie Fremdleistungen etc. enthalten.

1.6 Kombibad

Der Eigenbetrieb wird sich am Bau eines Kombibades und der beiden Parkhäuser beteiligen. Die entsprechenden Gremienbeschlüsse wurden zwischenzeitlich gefasst, der finanzielle Rahmen wurde bei der Wirtschaftsplanung vorgegeben. Durch den tragischen Tod des Investors Ende 2017 und die damit in Zusammenhang stehende notwendige Regelung der Unternehmensnachfolge verzögert sich die Projektumsetzung.

Da der Eigenbetrieb die Planungen des Investors lediglich begleitet, sind im Berichtsjahr überschaubare aufwandswirksame Vorlaufkosten (TEUR 12) entstanden, da die aktive Phase der Projektumsetzung noch aussteht.

1.7 Sonstige Projekte

Der Eigenbetrieb ist Zwischenmieter für Räumlichkeiten im Berufsförderungswerk, die an die Technische Hochschule Mittelhessen vermietet werden; durch dieses Engagement wurde erstmals eine Hochschule in Bad Vilbel etabliert. Daneben wurde eine Parkfläche befestigt und an Büromieter vermietet. Ferner unterstützt der Eigenbetrieb die Stadt u.a. bei der Entwicklung von Gewerbeprojekten im Quellenpark.

Die Umsatzerlöse (TEUR 94) wurden insbes. generiert aus dem Projekt der Zwischenmiete der Räumlichkeiten im Berufsförderungswerk, dem stehen Aufwendungen in gleicher Höhe entgegen. Die Abschreibungen fallen für den vermieteten Parkplatz an.

Insgesamt stellt sich die Erfolgsübersicht der unter Ziffer 1 aufgeführten Immobilien/Projekte wie folgt dar:

Eigenbetrieb	2018	2017	Ergebnis-
	TEUR	TEUR	veränderung TEUR
Umsatzerlöse	2.809	2.782	27
Zinserträge	116	133	-17
Sonstige betriebl. Erträge	50	96	-46
Betriebsleistung	2.975	3.011	-36
Abschreibungen	1.087	1.069	18
Zinsaufwendungen	164	261	-97
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.647	1.568	79
Aufwendungen insgesamt	2.898	2.898	0
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	77	113	-36

2. Immobilienbewirtschaftung gemeinsam mit der Erich Glück-Stiftung

Zu Beginn des Jahres 2017 wurde der Erich Glück-Stiftung im Rahmen eines Vermögenstauschs eine 2 %ige Teileigentümerschaft an den unter Ziffer 2.1 bis Ziffer 2.4 aufgeführten Immobilien eingeräumt; die nachfolgende Darstellung der Aufwendungen und Erträge betrifft somit ausschließlich den 98 %igen Anteil im Eigentum des Eigenbetriebs. Im Gegenzug wurde im Rahmen des Vermögenstauschs dem Eigenbetrieb eine 2 %ige Teileigentümerschaft an der unter Ziffer 2.5 aufgeführten Immobilie eingeräumt; die Darstellung der Aufwendungen und Erträge unter Ziffer 2.5 betrifft demgemäß nur den 2 %igen Anteil im Eigentum des Eigenbetriebs.

2.1 Bürogebäude III („Woolworth“)

Die Immobilie wurde im Mai 2015 erworben. In den Jahren 2016/2017 wurde eine grundlegende Substanzverbesserung durch Renovierung und Ausbau des Gebäudes vorgenommen und Ende März 2017 abgeschlossen. Als Ankermieter wurde neben der Einzelhandelskette ein Gesundheitszentrum etabliert. Im Berichtsjahr wurde aufgrund der Vermietung nach Abschluss der Umbauarbeiten gegenüber dem Vorjahr ein höherer Mieterlös erzielt (TEUR 326). Die Betriebserlöse insgesamt sind um TEUR 56 auf TEUR 346 gestiegen. Die Abschreibungen (TEUR 96) wirken ab Fertigstellung des Umbaus, und der Zinsaufwand gründet auf der entsprechenden Finanzierung.

2.2 Bürogebäude IV (Rathaus ohne Kantinenanteil)

Der Eigenbetrieb hat im Oktober 2015 eine hochwertige Büroimmobilie in Dortelweil erworben, die größtenteils an die Stadt als Rathaus vermietet ist. Das Projekt wurde auf der Grundlage breiter politischer Zustimmung umgesetzt und wird sehr positiv in der Bevölkerung aufgenommen. Die noch zur Verfügung stehenden Flächen wurden/werden im Zeitablauf an Drittmietern vergeben. Eine Teilfläche ist seit Mitte 2016 fremdvermietet. Der Kantinenbereich wurde nach dem WEG abgeteilt und komplett dem Eigenbetrieb zugeschrieben (vgl. 1.3); die nachfolgenden Ausführungen betreffen folglich nur das Rathaus ohne den anteiligen Kantinenbereich.

Die Betriebserlöse (TEUR 757) sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 753) leicht angestiegen. Trotz der nur leicht gestiegenen Abschreibung (TEUR 195) konnte aufgrund der Höhe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 622) und der insgesamt negativen Zinsbelastung (TEUR 75) ein negatives Bereichsergebnis (TEUR - 71) nicht vermieden werden. Absehbar ist jedoch ein positives Bereichsergebnis zu erwarten.

2.3 Gewerbeimmobilie „Zeppelinstraße“

Seit Mai 2016 war die in drei Bauabschnitten erstellte Gewerbeimmobilie an einen IT-Logistikdienstleister vermietet.

Die Betriebserlöse (TEUR 501) zeigen die ganzjährige Vermietung der Immobilie auf. Die Abschreibung (TEUR 311) greift im Berichtsjahr ganzjährig. Der Zinsaufwand (TEUR 175) korrespondiert zur entsprechenden Darlehensfinanzierung; Bauzeitzinsen wurden ertrags- und steuermindernd nicht aktiviert.

Die sonstigen Aufwendungen liegen bei TEUR 502. Dies resultiert aus den Abschreibungen auf Forderungen, die im Zuge der Insolvenz des Mieters notwendig und dem Vorsichtsprinzip geschuldet waren. Das Bereichsergebnis ist aufgrund dieser Mietausfälle im Berichtsjahr zwar negativ, jedoch ist die Immobilie vom 01.03.2019 -

15.05.2019 mit der Miete bedient worden und seit dem 16.05.2019 wieder voll vermietet, wobei eine Mieterhöhung durchgesetzt wurde. Vor diesem Hintergrund sind die Erlösprognosen für die Folgejahre positiv.

2.4 Gastroimmobilie Sporthalle Heilsberg

Der Eigenbetrieb hat den Gaststättenteil in der Sporthalle Heilsberg übernommen und bewirtschaftet diesen im Rahmen einer Vermietung.

Die Umsatzerlöse kompensieren die sonstigen Aufwendungen (TEUR 23), die Abschreibung (TEUR 19) und die Zinsaufwendungen, so dass im Berichtsjahr ein positives Bereichsergebnis zu verzeichnen ist.

2.5 Zweifamilienhaus „Kurt-Moosdorf-Straße 24“

Der 2 %ige Eigentumsanteil des Eigenbetriebs an der Immobilie wurde im Rahmen des Vermögenstauschs mit der Erich Glück-Stiftung Bad Vilbel zugeschieden. Die Immobilie ist voll vermietet an die Stadt zur Unterbringung von Flüchtlingen. Der geringe Eigentumsanteil führt zu Erlösen und Aufwendungen kleiner TEUR 1. Das Bereichsergebnis ist insgesamt positiv.

Insgesamt stellt sich die Erfolgsübersicht der unter Ziffer 2 aufgeführten Immobilien wie folgt dar:

Anteil Bruchteilsgemeinschaft Erich Glück-Stiftung	2018	2017	Ergebnis- veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	1.620	1.973	-353
Zinserträge	95	39	56
Sonstige betriebl. Erträge	76	38	38
Betriebsleistung	<u>1.791</u>	<u>2.050</u>	<u>-259</u>
Abschreibungen	620	607	13
Zinsaufwendungen	313	296	17
Sonstige betriebl. Aufwendungen	<u>1.279</u>	<u>806</u>	<u>473</u>
Aufwendungen insgesamt	<u>2.212</u>	<u>1.709</u>	<u>503</u>
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	<u>-421</u>	<u>341</u>	<u>-762</u>

Damit die Arbeit der Stiftung nicht in Mitleidenschaft gerät, wird trotzdem eine Ausschüttung in Vorjahreshöhe angeregt.

3. Immobilienbewirtschaftung gemeinsam mit der GbR Europäische Schule RheinMain gGmbH/Humanistische Stiftung bzw. mit der Bürgerstiftung Bad Vilbel und Vermögensverwaltung des Eigenbetriebs

Im September 2015 wurde der hälftige Anteil der Immobilie „Europäische Schule“ an die GbR Europäische Schule RheinMain gGmbH/Humanistische Stiftung veräußert; damit wird langfristig die Bewirtschaftung der Immobilie auf eine starke, partnerschaftlich verbundene Basis gestellt; die unter Ziffer 3.1 aufgezeigten Erlöse/Aufwendungen betreffen demnach lediglich den hälftigen Anteil im Eigentum des Eigenbetriebs.

Zu Beginn des Jahres 2017 wurden - gemeinsam mit der Bürgerstiftung Bad Vilbel - Grundstücke im bayerischen Wertachtal zur nachhaltigen Verpachtung von Flächen an Photovoltaik Betreiber erworben. Der Eigentumsanteil des Eigenbetriebs beträgt 98 %; dementsprechend betreffen die nachfolgend unter Ziffer 3.2 dargestellten Erlöse/Aufwendungen ausschließlich den 98 %igen Eigentumsanteil des Eigenbetriebs. Der Mietwohnungsneubau in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 ist dem Bereich der Vermögensverwaltung des Eigenbetriebs zuzurechnen.

Nachfolgend werden unter Ziffer 3.3. die Erlöse/Aufwendungen dargestellt.

3.1 Immobilie „Europäische Schule“

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse erzielt i.H.v. TEUR 1.924. Diese, verbunden mit den sonstigen betrieblichen Erträgen, konnten die Zinsaufwendungen (TEUR 984) und die Abschreibungen (TEUR 682) sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen überkompensieren. Es konnte wiederum ein positives Bereichsergebnis erwirtschaftet werden. Das Projekt zeigt neben dem zu verzeichnenden Imagegewinn für die Stadt auch nachhaltig seine wirtschaftliche Stärke.

Die langfristige Vermietung an die Europäische Schule RheinMain gGmbH ist sichergestellt. Flankierend dazu ist die Vermietung der Küche/Mensa an einen Caterer umgesetzt. Die Finanzierung erfolgte mit Darlehensmitteln; Kapitaldienst und Abschreibung werden durch die vereinbarte Miete refinanziert.

Die Schülerzahlen liegen auf hohem Niveau. Das Projekt ist unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit und vor dem Hintergrund der langfristigen Schaffung von Immobilienwerten angelegt; gleichzeitig dient die Vermietung der Immobilie an eine Schule der städtischen Entwicklung; das Image Bad Vilbels in der Region wird durch dieses Projekt erheblich gestärkt.

3.2 Photovoltaik-Grundstücke „Wertachtal“

Im Sinne einer nachhaltigen, ertragsbringenden Immobilienbewirtschaftung wurden im Jahr 2017 Grundstücke im bayerischen „Wertachtal“ erworben. Teile der Grundstücke sind verpachtet an Photovoltaik-Betreiber, die „Enkeltochter“ der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH sind. Teilflächen wurden zum Ende des Berichtsjahres wieder veräußert.

Die Betriebserlöse betragen im Berichtsjahr TEUR 227. Die sonstigen Aufwendungen (TEUR 90) konnten dadurch überkompensiert werden.

3.3 Mietwohngebäude Konrad-Adenauer-Allee 99-109

Die Fertigstellung des Mietwohngebäudes mit 73 Wohnungen steht Ende des Jahres an. Derzeit werden die Mietwohnungen vermarktet. Zum 1. Januar 2020 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein. Im Rahmen der Bauvorbereitungsarbeiten sind Vorlaufkosten entstanden in Höhe von TEUR 57. Die Bauzeitzinsen (TEUR 200) wurden aktiviert.

Insgesamt stellt sich die Erfolgsübersicht der unter Ziffer 3 aufgeführten Immobilien wie folgt dar:

Anteil Bruchteilsgemeinschaft Europ.Schule/Bürgerstiftung, Mietwohnungen KAA99-109	2018 TEUR	2017 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	2.152	2.154	-2
Zinserträge	592	552	40
Sonstige betriebl. Erträge	90	21	69
Betriebsleistung	2.834	2.727	107
Abschreibungen	682	673	9
Zinsaufwendungen	994	1.022	-28
Sonstige betriebl. Aufwendungen	647	768	-121
Aufwendungen insgesamt	2.323	2.463	-140
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	511	264	247

III. Lage des Eigenbetriebes

1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme (TEUR 102.973) hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht, begründet insbesondere durch die Aufnahme eines Darlehens.

Die mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2017 beschlossene Überführung des dem Eigenbetrieb zuzurechnenden Gewinnanteils (TEUR 650) aus der Bruchteilsgemeinschaft ESRM aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel wurde aus dem Gewinnvortrag geleistet.

Die Risiken aus der Wohnbebauung wurden stets über Rückstellungen abgedeckt; die Gewährleistungsansprüche sind weitestgehend abgearbeitet. Die Investitionen der Bauprojekte werden durch Kurzfristliquiditäten und Darlehen fremdfinanziert. Die Tilgungsrate liegt auf hohem Niveau, das führt zu einer zügigen Entschuldung.

Die Vermögenslage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

Kennzahlen Vermögenslage

Anlagenintensität	69%	Anlagevermögen: TEUR	71.409 (i.Vj.: TEUR 69.420)
	(i.Vj.: 74%)	Bilanzsumme: TEUR	102.973 (i.Vj.: TEUR 93.419)
Intensität des langfristigen Kapitals	61%	langfristiges Fremdkapital: TEUR	63.032 (i.Vj.: TEUR 52.142)
	(i.Vj.: 56%)	Bilanzsumme: TEUR	102.973 (i.Vj.: TEUR 93.419)
Eigenmittelquote	16%	Eigenkapital: TEUR	16.220 (i.Vj.: TEUR 16.769)
	(i.Vj.: 18%)	Bilanzsumme: TEUR	102.973 (i.Vj.: TEUR 93.419)

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich:

Eigenkapital

	Stand 01.01.2018 TEUR	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U) 2018 TEUR	Stand 31.12.2018 TEUR
Stammkapital	13.688		13.688
Rücklagen	937		937
Gewinnvortrag	1.341	(U) 803 (A) -651	1.493
Jahresgewinn	803	(U) -803 (Z) 102	102
	16.769	(Z) 102	16.220
		(A) -651	
		(U) 0	

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen	Stand	Zuführung (Z) Verbrauch (V) Auflösung (A)		Stand
	01.01.2018 TEUR	2018 TEUR		31.12.2018 TEUR
Steuerrückstellung	0	(V)	0	
		(A)		0
		(Z)		
Prüfungs- und Beratungskosten	12	(V)	5	
		(A)	2	
		(Z)	13	18
Archivierung	10			10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten / Umlagenüberzahlung / ausstehende Abrechnungen	20	(V)		
		(A)		
		(Z)	333	353
	42	(V)	5	381
		(A)	2	
		(Z)	346	

2. Finanzlage

Die Finanzlage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

Kennzahlen Finanzlage

Verschuldungs- Koeffizient	84%	<u>Fremdkapital:</u>	TEUR	86.752 (i.Vj.: TEUR 76.650)
	(i. Vj.: 82%)	<u>Bilanzsumme:</u>	TEUR	102.973 (i.Vj.: TEUR 93.419)
Deckungsgrad A	23%	<u>Eigenkapital:</u>	TEUR	16.221 (i.Vj.: TEUR 16.769)
	(i.Vj.: 24%)	<u>Anlagevermögen:</u>	TEUR	71.409 (i.Vj.: TEUR 69.420)
Deckungsgrad B	111%	Eigenkapital + langfristiges <u>Fremdkapital:</u>	TEUR	79.253 (i.Vj.: TEUR 68.911)
	(i.Vj.: 99%)	<u>Anlagevermögen:</u>	TEUR	71.409 (i.Vj.: TEUR 69.420)

Im Berichtsjahr war die Liquiditätsausstattung zufriedenstellend; allen Zahlungsverpflichtungen konnte fristgemäß nachgekommen werden.

Eine laufende Entschuldung erfolgt durch die Tilgung der bestehenden Kredite. Die Finanzierung der anstehenden Projekte wird durch langfristige Darlehensaufnahme am Kapitalmarkt gesichert. Die Darlehen der bereits abgeschlossenen Bauprojekte werden zügig zurückgeführt.

Zur Sicherung des kurzfristigen Liquiditätsbedarfs besteht zwischen dem Eigenbetrieb und der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH eine entsprechende Vereinbarung über die Hingabe von gegenseitigen kurzfristigen Mitteln zu marktüblichen Konditionen. Ebenso erfolgt ein Cash-Management mit der Stadt. Ferner besteht die Möglichkeit der kurzfristigen Liquiditätsausstattung über Kreditinstitute.

Des Weiteren besteht eine Vereinbarung mit der Europäischen Schule RheinMain gGmbH über die Ausleihung von Kurzfristliquiditäten. Zur Sicherung dieser Ausleihungen wurden die Ansprüche der Ersatzschulförderung von der Europäischen Schule RheinMain gGmbH an den Eigenbetrieb abgetreten.

Daneben wurde mit der WV Energie AG, Bad Vilbel ein Vertrag über Kassenbestandsverstärkung mit einem Liquiditätsrahmen bis zur Höhe von TEUR 5.000 abgeschlossen; die Sicherung wird durch Verpfändung von Geschäftsanteilen an Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Wertachtal dargestellt. Flankierend wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 3.000 an die WV Energie AG ausgereicht, das zum Bilanzstichtag mit TEUR 2.462 valuiert. Die Sicherung des Darlehens ist durch Sicherungsübereignung einer PV-Anlage erfolgt.

3. Ertragslage des Gesamtbetriebes

Der Eigenbetrieb erzielte ein positives Ergebnis des Geschäftsbetriebes (vor Ertragssteuern und nach sonstigen Steuern) in Höhe von TEUR 167.

Die auf TEUR 6.581 gesunkenen Umsatzerlöse beinhalten alle Erlöse aus der Vermietung der Immobilien. In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 216) sind u.a. periodenfremde Erträge dargestellt. Personal- und Verwaltungskosten wurden seitens der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH an den Eigenbetrieb weiterberechnet.

Die Mietauslastung der Bürogebäude I und II ist zufriedenstellend; mittelfristig wird sich der Druck auf gewerbliche Büroimmobilien erhöhen. Hier gilt es, durch ambitionierte Akquise und Schaffung positiver Mietrahmenbedingungen dem Trend entgegenzuwirken. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen war die Mietauslastung der Bürogebäude I und II gut. Das Bürogebäude III ist voll vermietet und trägt zum positiven Ergebnis bei. Das Bürogebäude IV ist nahezu komplett vermietet. Die Vermietung der Eigentumswohnungen verläuft wie in den Vorjahren auf wirtschaftlich guter Basis. Die Projekte „Immobilie Europäische Schule“, „Wertachtal“ und demnächst wieder „Zeppelinpark“ liegen auf gutem positivem Ertragsniveau. Die negativen Ergebnisse im Bereich der Gastroimmobilien, beim Bürogebäude IV und im Bereich des Wohnungsbaus Dortelweil-West sind überschaubar und sollen mittelfristig abgebaut werden.

4. Fazit

Die Gesamtlage des Eigenbetriebs stellt sich positiv dar. Die Vermögenslage ist auf gutem Niveau. Die Eigenkapitalentwicklung der vergangenen Jahre lassen Gewinnüberführungen aus dem Sondervermögen an die Stadt in nennenswerter Höhe zu. Die Fremdfinanzierung bzw. Kurzfrist-Liquiditäten können wegen des historisch niedrigen Zinsniveaus risikoavers gestaltet werden. Die Finanzlage ist gekennzeichnet durch eine zufriedenstellende Liquiditätsausstattung und laufende Entschuldung.

Die strategisch kluge und nachhaltige Ausrichtung des Eigenbetriebs trägt nachhaltig Früchte. Neben dem jahrelangen Aufbau von stillen Reserven in beträchtlicher Höhe wird der Eigenbetrieb auch seine Stärke als monetär höchst attraktives Asset der Stadt unter Beweis stellen.

IV. Risikomanagement

Zur Begrenzung bestehender Risiken werden verschiedene Instrumentarien genutzt.

Operationelles Risiko und Geschäftsrisiko

Um dem Vermietungsrisiko bei den Bürogebäuden begegnen zu können, erfolgt eine ständige Marktbeobachtung sowie ein stets enger Austausch mit den Mietern; dadurch sollen bereits frühzeitig negative Entwicklungen erkannt und entsprechend gegengesteuert werden; entsprechend wurde vorgegangen beim kurzfristigen, insolvenzbedingten Leerstand der Gewerbeimmobilie in der Zeppelinstraße. Bei Leerständen wird erforderlichenfalls auf Makler zurückgegriffen.

Ferner erfolgt ein zeitnahes Forderungsmanagement, um Mietrückstände zu vermeiden. Daneben sind entsprechende Mietkautionen hinterlegt. Das Kostenrisiko betreffend die Instandhaltung der Bürogebäude ist begrenzt, da die Instandhaltungsnotwendigkeiten im Rahmen des Gebäudemanagements zeitnah lokalisiert und entsprechende Reparaturen vorgenommen werden. Damit werden größere Instandhaltungsrückstände vermieden.

Die Risiken aus den einzelnen Geschäftsfeldern wurden definiert und werden im Rahmen eines Risikomanagementsystems regelmäßig überprüft und bewertet.

Liquiditätsrisiko

Um Liquiditätsrisiken zu begegnen, besteht ein Liquiditätsmanagement mit täglicher Liquiditätskontrolle; dadurch können ggf. entstehende Engpässe bereits frühzeitig erkannt und entsprechend gegengesteuert werden.

Ferner sind die Geschäftsprozesse im Hinblick auf die Rechnungsprüfung und den Zahlungsverkehr mit einem stringenten „4-Augen-System“ hinterlegt. Daneben gelten für einzelne Geschäfts- und Organisationsprozesse (insbesondere Daten-, IT- und technische Sicherheit) innerbetriebliche Organisations- und Risikomanagementregelungen.

V. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

1. Risiken

Unternehmensstrategische Risiken

Die Vermietung von Büroflächen geschieht in einem anspruchsvollen Marktumfeld. Insbesondere auslaufende Langfrist-Mietverträge und das allerdings nachlassende Überangebot am Mietmarkt im Rhein-Main Gebiet sind erschwerende Faktoren. Risiken von bestands- und finanzgefährdender Art sind nicht zu erkennen.

Die noch im Anlagenbestand befindlichen Wohnungen (Dortelweil-West) wurden aus der Vermarktung genommen, da bei den herrschenden Zinsbedingungen eine Vermietung renditeträchtiger ist. Die Gewährleistungs- und Mängelbeseitigungskosten sind durchlaufende Abarbeitung auf moderatem Niveau. Ausstehende Klageverfahren betreffend die Gewährleistungsansprüche aus diesem Projekt wurden mittlerweile zugunsten des Eigenbetriebs ausgeurteilt, Bestandskraft besteht allerdings noch nicht.

Die Immobilie „Europäische Schule“ wird als gemeinsames Projekt mit der Europäischen Schule RheinMain gGmbH/Humanistischen Stiftung bewirtschaftet, dadurch ist eine breite, risikoaverse Basis sichergestellt.

Ebenso nachhaltig gestaltet sich die Bewirtschaftung der Immobilien, die als gemeinsames Projekt mit der städtischen Erich Glück-Stiftung bzw. mit der Bürgerstiftung Bad Vilbel bewirtschaftet werden.

Die Umsetzung des anstehenden Projektes „Kombibad“ verzögert sich wegen der noch ausstehenden Unternehmensnachfolgeregelung nach dem tragischen Tod des Investors.

2. Chancen

Das Engagement des Eigenbetriebs bei den Bestandsimmobilien zeigt, dass hierbei wirtschaftlich sinnvoll agiert wurde. Durch den Um-/Ausbau des Bürogebäudes III wurde die Wertigkeit deutlich erhöht. Auch bei der Büroimmobilie IV handelt es sich um eine sehr hochwertige Immobilie, die von der ganz überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung als „neues“ Rathaus gutgeheißen wird.

Die Immobilie Europäische Schule hat sich eine bedeutende Stellung im Bildungsangebot im Rhein-Main-Gebiet erarbeitet, eine bauliche Erweiterung wurde mittlerweile umgesetzt. Die Schülerzahlen liegen auf hohem Niveau, und die Vermietung trägt positiv zum Gesamtergebnis bei.

Aufgrund der Insolvenz des Mieters beim Immobilienprojekt „Zeppelinstraße“ mussten zwar Forderungen abgeschrieben werden, jedoch ist die Immobilie seit Mai 2019 wieder voll vermietet und absehbar ertragreich. Das Brückencafé hat - gemeinsam mit der Stadtbibliothek und dem Gebäudeensemble am Niddaplatz - erheblich zur qualitativen Verbesserung der Innenstadt beigetragen; das Engagement im Gastronomiebereich der Sporthalle Heilsberg trägt zur Attraktivität des Heilsbergs bei. Der Bau von 73 Wohnungen in Dortelweil-West wird zeitnah abgeschlossen und die Vermietung wird ab Januar 2020 erfolgen.

Im Rahmen des Satzungsauftrages wird der Eigenbetrieb die städtische Entwicklung auch weiterhin unterstützen. Der Kauf und die langfristige Vermietung von Photovoltaik-Grundstücken flankiert die nachhaltige Entwicklung des Eigenbetriebs und sichert langfristige Renditen.

Die Größenordnung der beschriebenen, in der Umsetzung befindlichen bzw. anstehenden Projekte wurde durch die Wirtschaftsplanung festgelegt und genehmigt. Eine Darlehensfinanzierung ist hierbei zwar unumgänglich, wird aber durch das bestehende historisch niedrige Zinsniveau begünstigt. Die entstehenden Liquiditätsnotwendigkeiten (Zins, Tilgung) werden durch entsprechende Miet-/Pachtzahlungen abgedeckt.

Bad Vilbel, den 1. Oktober 2019
Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel



(Minkel)

Erster Betriebsleiter



(Milke)

Kaufm. Betriebsleiter

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (Stand 31.12.2018)

Anschrift	Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Theodor-Heuss-Str. 51 61118 Bad Vilbel
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschaftsvertrag	Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 06.06.1994, zuletzt geändert durch Änderung vom 16.09.2013
Gegenstand des Unternehmens	Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Bad Vilbel mit Strom, Gas, Wasser, Wärme und Energie; die Beförderung von Personen im öffentlichen Nahverkehr und der Betrieb von Tiefgaragen und Parkhäusern; der Betrieb von Bädern, des Kurmittelhauses und des Kurhauses; der Erwerb von Immobilien, die Bebauung von Grundstücken sowie der Abschluss von Miet- oder vergleichbaren Verträgen über solche Immobilien, soweit diese Geschäfte im wirtschaftlichen Interesse der Gesellschaft geboten sind und der Stadtentwicklung der Stadt Bad Vilbel dienen. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die den Gesellschaftszweck fördern. Sie kann sich hierbei anderer Unternehmen bedienen, Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben bzw. sich an ihnen beteiligen, pachten oder verpachten sowie Unternehmens- und Interessengemeinschaftsverträge schließen.

Handelsregister	Frankfurt am Main HRB 72053
Stammkapital	Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 4.000.000,00 EUR.
Gesellschafter	Stadt Bad Vilbel (Alleingesellschafterin)
Gesellschafter- versammlung	Gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages ist der Bürgermeister der Stadt Bad Vilbel der Vorsitzende der Gesellschafterversammlung. Die Stadt wird durch den Magistrat in der Gesellschafterversammlung vertreten.
Geschäftsführung	Die Gesellschaft hat gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag einen oder zwei Geschäftsführer. Jeder Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft allein. Geschäftsführer: - Dr.-Ing. Ralph Franke - Klaus Minkel
Aufsichtsrat	- Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender) - Jörg Löffler (stellv. Vorsitzender) - Irene Utter - Karl-Peter Schäfer - Christian Kühl - Dr. h. c. Jörg-Uwe Hahn
Letzter geprüfter Jahresabschluss	Jahresabschluss zum 31.12.2018 von RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

**Unmittelbare
Beteiligungen
der Gesellschaft**

< 20%:

- Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Karben
- KNK Kraftwerksbeteiligung GmbH & Co. KG, Bad Vilbel
- KNK Vineta GmbH, Bad Vilbel
- KNK Wind GmbH, Bad Vilbel

> 20%:

- VBW Wind GmbH, Bad Vilbel
- vivi-power GmbH, Viernheim
- Windpark Geisberg GmbH & Co. KG, Viernheim
- Windpark Kirrweiler GmbH & Co. KG, Viernheim
- Windpark Greiner Eck GmbH & Co. KG, Viernheim
- Windpark Wolfersheck GmbH & Co. KG, Viernheim
- BBV Versorgungs GmbH, Langen (Hessen)
- WV Energie AG, Bad Vilbel
- Conergia Energieeffizienz GmbH, Bad Vilbel

**Weitere Mitteilungen
gemäß § 123a HGO**

Die Aufwendungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates betragen TEUR 36.

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. empfindlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		143.278,63	140.443,98			
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9.553.391,27		9.654.101,51			
2. Erzeugungs-, Gewinnungs- und Bezugsanlagen	1.398.455,04		1.479.872,03			
3. Maschinen und maschinelle Anlagen	56.059,00		60.048,87			
4. Verteilungsanlagen	34.343.828,35		34.398.990,39			
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	822.437,91		753.518,72			
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.292.540,30		414.608,63			
		51.466.711,87	46.761.140,35			
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	8.047.797,22		8.318.127,56			
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.150.452,39		9.814.095,09			
		18.198.249,61	18.132.222,65			
B. Umlaufvermögen						
I. Vorräte						
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		355.670,12	360.801,44			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.725.504,37		2.526.406,60			
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	517.340,40		376,61			
3. Forderungen an die Stadt/andere Eigenbetriebe	751.072,18		1.170.717,11			
4. sonstige Vermögensgegenstände	3.294.416,86		2.163.387,72			
		8.288.333,81	5.860.888,04			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.757.302,36	1.345.371,18			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		61.246,64	5.441,66			
		<u>80.280.793,04</u>	<u>72.606.109,30</u>			
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital		4.000.000,00	4.000.000,00			
II. Kapitalrücklage		8.618.661,64	8.618.661,64			
III. Gewinnrücklagen						
1. andere Gewinnrücklagen		3.329,16	3.329,16			
IV. Gewinnvortrag		26.777.294,85	24.327.550,61			
V. Jahresüberschuss		1.478.051,87	2.449.744,24			
		40.877.357,52	39.399.305,65			
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		5.797.106,62	5.475.376,97			
C. Empfangene Ertragszuschüsse		303.929,79	562.173,82			
D. Rückstellungen						
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.659.471,00	1.583.175,00			
2. Steuerrückstellungen		0,00	66.293,04			
3. sonstige Rückstellungen		490.828,69	340.049,24			
		2.150.299,69	1.989.517,28			
E. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		15.696.766,76	16.351.269,00			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr						
TEUR 663 (TEUR 655)						
- davon mit einer Restlaufzeit länger als fünf Jahre						
TEUR 6.573 (TEUR 7.157)						
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		664.576,84	609.747,86			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr						
TEUR 665 (TEUR 610)						
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.053.564,28	4.414.257,17			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr						
TEUR 5.054 (TEUR 4.414)						
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/andere Eigenbetriebe		7.162.524,84	1.210.727,74			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr						
TEUR 7.163 (TEUR 1.211)						
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		338,04	0,00			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr						
TEUR 0 (TEUR 0)						
6. sonstige Verbindlichkeiten		2.574.327,66	2.593.731,81			
- davon aus Steuern						
TEUR 653 (TEUR 463)						
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr						
TEUR 2.574 (TEUR 2.594)						
		31.152.099,42	25.179.733,58			
		<u>80.280.793,04</u>	<u>72.606.109,30</u>			

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		40.003.314,65	40.114.799,70
a) davon abgeführte Stromsteuer		-1.654.040,70	-1.660.967,19
b) davon abgeführte Energiesteuer		-1.241.044,41	-1.341.857,84
		<u>37.108.229,54</u>	<u>37.111.974,67</u>
2. andere aktivierte Eigenleistungen		<u>443.700,54</u>	<u>442.421,78</u>
3. Gesamtleistung		37.551.930,08	37.554.396,45
4. sonstige betriebliche Erträge		893.452,92	892.066,30
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-19.278.744,67		-18.805.953,73
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-6.551.792,34</u>		<u>-5.979.214,07</u>
		-25.830.537,01	-24.785.167,80
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.075.082,44		-3.074.479,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung TEUR 337 (Vorjahr TEUR 294)	<u>-884.647,92</u>		<u>-843.095,29</u>
		-3.959.730,36	-3.917.575,27
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.170.271,42	-2.115.183,69
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.117.270,72	-3.806.654,18
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		705.345,12	822.280,85
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	-299.999,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-633.705,11	-637.988,44
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-861.930,57</u>	<u>-1.144.317,95</u>
13. Ergebnis nach Steuern		1.577.282,93	2.561.857,27
14. sonstige Steuern		-99.231,06	-112.113,03
15. Jahresüberschuss		<u><u>1.478.051,87</u></u>	<u><u>2.449.744,24</u></u>

I. Allgemeine Angaben

Firma: Stadtwerke Bad Vilbel GmbH
Sitz: Theodor-Heuss-Straße 51, 61118 Bad Vilbel
Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main
HR-Nummer: HRB 72053

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

II. Gliederung des Jahresabschlusses

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 2 HGB auf; davon unabhängig sind bei der Aufstellung des Jahresabschlusses gemäß § 122 Abs. 1 Nr. 4 HGO die Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften gem. § 267 Abs. 3 HGB anzuwenden.

Der Jahresabschluss wurde gem. §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Zusätzlich wurden die einschlägigen Vorschriften des EnWG beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

III. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Ansatz- und Bewertungsmethoden sind im Wesentlichen unverändert fortgeführt worden. Die Erstellung erfolgte unter Annahme der Unternehmensfortführung.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. In den Herstellungskosten der selbsterstellten Anlagen wurden neben den direkt zurechenbaren Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten einbezogen. Die planmäßigen linearen Abschreibungen wurden mit den steuerlich zulässigen Sätzen vorgenommen.

Die Baukostenzuschüsse der Kunden (Netz- und Hausanschlusskostenbeiträge) wurden ab dem 1.1.2003 bis zum 31.12.2005 nicht mehr passiviert und über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren erfolgswirksam vereinnahmt, sondern aktivisch vom Anlagevermögen abgesetzt und damit über die steuerliche Nutzungsdauer des bezuschussten Anlageguts abschreibungsmindernd berücksichtigt. Ab 1.1.2006 werden sie jedoch wieder als Ertragszuschüsse passiviert und analog des Abschreibungssatzes der aktivierten Wirtschaftsgüter aufgelöst.

Die Finanzanlagen sind zum Nennwert (bzw. zu Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen) ausgewiesen.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe wurden mit den fortgeschriebenen durchschnittlichen Anschaffungskosten bewertet. Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag niedrigere Marktwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Für das allgemeine Kreditrisiko wird eine pauschale Wertberichtigung von 1% der Forderungen abgesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die liquiden Mittel sind mit dem Nennwert angesetzt.

Zur Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz geltenden Vorschriften erstellt. Hierbei wurden auch die geänderten Vorschriften zur Abzinsung der Altersvorsorgeverpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr beachtet.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage einer vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Abschlussstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Bundesbank monatlich bekannt gegeben werden.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

IV. Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz

Die immateriellen Vermögensgegenstände (TEUR 143) beinhalten u.a. Konzessionen, Lizenzen und Nutzungsrechte an EDV-Programmen.

Beim Sachanlagevermögen (TEUR 51.467) wurden insbesondere im Bereich der Strom-/Gas- und Wasserverteilung nennenswerte Investitionen vorgenommen.

Die Finanzanlagen (TEUR 18.198) wurden unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen mit den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Zeitwert angesetzt.

Unternehmensbeteiligungen (Finanzanlagen) i.S.v. § 285 Nr. 11, 11a HGB bestehen wie folgt:

- VBV Wind GmbH, Bad Vilbel (Beteiligung 50 %, EK 179.660,44 €, Jahresüberschuss 10.896,58 €),
- Windpark Geisberg GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 4.814.559,38 €, Jahresüberschuss 353.457,91 €),
- Windpark Kirrweiler GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 3.230.999,50 €, Jahresüberschuss 279.722,36 €),
- Windpark Wolfersheck GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 23.774,62 €, Jahresfehlbetrag 4.865,63 €),
- Windpark Greiner Eck GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 3.709.750,14 €, Jahresüberschuss 174.623,39 €),

- vivi-power GmbH, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 178.556,63 €, Jahresüberschuss 14.809,37 €),
- WV Energie AG, Bad Vilbel (Beteiligung 20,08 %, EK 18.950.041,93.€, Jahresüberschuss 1.773.603,87 €),
- BBV Versorgungs GmbH, Langen (Beteiligung 50 %, EK -1.816.603,48 €, Jahresfehlbetrag 391.856,29 €).
- Conergia Energieeffizienz GmbH, Bad Vilbel (Beteiligung 40 %, EK -251.832,35 €, Jahresfehlbetrag 255.166,76 €, als Anlaufverlust gemäß Planung).

Bei den Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um Darlehensgewährungen und Zinsforderungen i.H.v. TEUR 10.150 an die BBV Versorgungs GmbH, deren Beteiligung an der WV Energie AG hälftig den Stadtwerken zuzurechnen ist, was der Darlehensforderung einen Gegenwert verschafft. Die andere Hälfte ist zur Sicherheit an die Stadtwerke verpfändet.

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird auf Blatt 15 dargestellt.

Im Umlaufvermögen ist der Materialbestand zum Bilanzstichtag mit TEUR 366 angesetzt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 3.726) resultieren hauptsächlich aus dem Verkauf von Strom, Gas, Wasser und Wärme unter Berücksichtigung der Verbrauchsabgrenzung und der Wertberichtigung auf den Bilanzstichtag.

Die Forderungen gegenüber der Stadt/Eigenbetrieb (TEUR 751) betreffen u.a. Kosten für Energielieferungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 3.294) beinhalten hauptsächlich Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen (TEUR 1.459), Darlehensansprüchen gegenüber Beteiligungsgesellschaften (TEUR 897), Zinsforderungen (TEUR 711), sowie Umsatzsteuerforderungen (TEUR 129). Gegengerechnet wurden Wertberichtigungen i.H.v. TEUR 738.

Die Position Kassenbestand/Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.757) stellt die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag dar.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 61) betrifft die Abgrenzung von Versicherungen und Verkehrssteuern.

Im Geschäftsjahr entstanden aktive latente Steuern i.H.v. TEUR 35, resultierend aus abweichender handelsrechtlicher Bewertung der Pensionsrückstellungen (TEUR 546) und der Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 54) sowie abweichender Beteiligungsansätze (TEUR - 189). Der Berechnung liegt ein Steuersatz von 28,32 % zugrunde. Ein bilanzieller Ansatz der aktiven latenten Steuern wurde wie in den Vorjahren nicht vorgenommen.

Aus dem Jahresüberschuss 2017 in Höhe von TEUR 2.450 werden aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses im Geschäftsjahr 2019 TEUR 713 (Brutto) ausgeschüttet. Der übersteigende Betrag i.H.v. TEUR 1.737 wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Da der Ausschüttungsbeschluss erst in 2019 erfolgte, wird zum 31.12.2018 der gesamte Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017 im Gewinnvortrag ausgewiesen.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse (TEUR 5.797) wurde für erhaltene Investitionszuschüsse nach Maßgabe des Handelsgesetzbuches (§ 247 Absatz 3 a.F. in Verbindung mit § 273 Satz 2 a.F.) gebildet und beinhaltet die in Rechnung gestellten Baukostenzuschüsse ab 2006, die entsprechend der Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode der bezuschussten Anlagegüter aufgelöst werden.

Bei den empfangenen Ertragszuschüssen (TEUR 304) handelt es sich um die nach den Allgemeinen Versorgungsbedingungen (AVB) den Kunden in Rechnung gestellten Baukostenzuschüsse bis zum 31.12.2002, die jährlich mit 5 % aufgelöst werden.

Die Position Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (TEUR 1.659) beinhaltet Pensionsrückstellungen i.H.v. TEUR 1.521 sowie Rückstellungen für Beihilfeverpflichtungen (TEUR 138). Der Ansatz dieser Rückstellungen erfolgte mit dem - nach versicherungsmathematischen Grundsätzen errechneten - Teilwert (Teilwertverfahren); es wurde für die Ermittlung der Pensionsrückstellungen ein Rechnungszinssatz von 3,21 % p.a. und für die Ermittlung für Beihilfeverpflichtungen ein Rechnungszinssatz von 1,21 % unter Verwendung der "Richttafeln 2018 G" von Klaus Heubeck zu Grunde gelegt. Des Weiteren wurden Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,00 % berücksichtigt.

Mit Beschluss des Bundesrats vom 26.02.2016 (§ 253 HGB) wurde der Zeitraum für die Durchschnittsbildung des Rechnungszinses für Pensions- und Beihilferückstellungen von 7 auf 10 Jahre ausgedehnt, um den starken Anstieg der Rückstellungen aufgrund der niedrigen Zinsen auszugleichen. Zusätzlich sind die Rückstellungen auf Basis des 7-Jahresdurchschnittzinssatzes zu berechnen.

Der Differenzbetrag in Höhe von EUR 153.396 für die Pensionsrückstellung und EUR 22.469 für die Beihilferückstellung zwischen dem Erfüllungsbetrag bei Sieben- und Zehnjahreszins ist ausschüttungsgesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 491) beinhalten u.a. die Rückstellungen aus der periodenübergreifenden Saldierung der Gasnetzentgelte (TEUR 146), für Altersteilzeit (TEUR 62), Rückstellungen für Verpflichtungen aus Urlaub und Überstunden (TEUR 156), für ausstehende Rechnungen TEUR (60), für die Archivierung von Geschäftsunterlagen (TEUR 20) und Rückstellungen für Prüfungs- und Beratungskosten.

Die Altersteilzeitrückstellung wurde gemäß IDW RS HFA 3 gebildet und beinhaltet alle absehbaren Vereinbarungen mit der voraussichtlich maximalen Inanspruchnahme. Die Aufstockungsbeträge wurden vollständig zum Beginn der Altersteilzeitvereinbarung zurückgestellt. Sie umfasst die bis zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung abgeschlossenen Verträge für den Zeitraum bis zum Auslaufen der arbeitsvertraglichen Vereinbarung. Der Ansatz dieser Rückstellungen wurde mit dem - nach versicherungsmathematischen Grundsätzen errechneten - Teilwert vorgenommen. Es wurde ein Rechnungszinssatz von 2,32 % p.a. unter Verwendung der "Richttafeln 2018 G" von Klaus Heubeck zu Grunde gelegt. Des Weiteren wurden Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,00 % berücksichtigt.

Für die Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	<u>mit einer Restlaufzeit</u>			
	<u>Gesamt</u> TEUR	<u>bis 1 Jahr</u> TEUR	<u>bis 5 Jahre</u> TEUR	<u>über 5 Jahre</u> TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.697	663	8.461	6.573
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	664	664	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.054	5.054	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	7.163	7.163	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.574</u>	<u>2.574</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>31.152</u>	<u>16.118</u>	<u>8.461</u>	<u>6.573</u>

Zwecks langfristiger Zinsabsicherung eines variablen Darlehens i.H.v. TEUR 3.750 wurde dieses mit einem Festzinszahlerswap (Laufzeit 20 Jahre) hinterlegt. Der Marktwert des Swaps beträgt zum Bilanzstichtag TEUR -427.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen (TEUR 664) beruhen auf Anzahlungen für noch zu erstellende Hausanschlüsse.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 5.054) beinhalten hauptsächlich am Bilanzstichtag noch ausstehende Zahlungen an Energielieferanten und vorgelagerte Netzbetreiber.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt (TEUR 7.163) betreffen insbesondere einen erhaltenen Kassenkredit (TEUR 6.500), die Voraus- und Abschlusszahlung von Kanal- und Abfallgebühren (TEUR 319), die Überzahlung aus Energielieferungen gegenüber dem Eigenbetrieb (TEUR 170) und die noch zu leistende Restzahlung zur Konzessionsabgabe (TEUR 121).

Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 2.574) enthalten im Wesentlichen Überzahlungen aus der Jahresverbrauchsabrechnung (TEUR 1.883), aus Umsatzsteuerverbindlichkeiten (TEUR 519), aus Strom- und Energiesteuer auf den Eigenverbrauch (TEUR 82) und Lohnsteuerzahlungen (TEUR 50).

Haftungsverhältnisse

Zum Abschlussstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Zahlungsbürgschaften TEUR 7.764

Die oben genannten Bürgschaften sind zugunsten von Beteiligungsgesellschaften übernommen worden.

Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme ausgewiesenen Bürgschaften schätzen wir aufgrund der gegenwärtigen Bonität und des Zahlungsverhaltens der Begünstigten in der Vergangenheit als sehr gering ein. Anhaltspunkte für eine andere Beurteilung liegen uns derzeit nicht vor.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Abschlussstichtag bestanden folgende sonstige nennenswerte finanzielle Verpflichtungen:

<u>Art</u>	<u>Jahresbetrag in TEUR</u>	<u>davon gg. verbundene Unternehmen</u>
Leasingverträge	15 TEUR	
Mietverträge Immobilien	78 TEUR	78 TEUR

V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Mit den Umsatzerlösen (TEUR 40.003) wurde Stromsteuer (TEUR 1.654) und Energiesteuer (TEUR 1.241) vereinnahmt. Die Umsatzerlöse nach Strom- und Energiesteuer (TEUR 37.108) beinhalten die Erlöse aus den Geschäftsbereichen Gas (27 %), Strom (54 %), Wasser (11 %), ÖPNV (1 %), Wärme (2 %), Immobilien/sonst. Nebengeschäfte (5 %).

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 893) beruhen im Wesentlichen aus periodenfremden Erträgen (TEUR 783) und sonstigen Erträgen (TEUR 90). Die periodenfremden Erträge beinhalten energiewirtschaftliche Abgaben aus Vorjahren (TEUR 733).

Die Zusammensetzung der Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.170 ergibt sich aus dem Anlagenspiegel.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. die abzuführende Konzessionsabgabe (TEUR 1.763), periodenfremder Aufwand (TEUR 21), Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat (TEUR 36), Spenden (TEUR 279) und sonstige betriebliche Kosten enthalten.

Die Zinsaufwendungen beinhalten Abzinsungsbeträge nach BilMoG i.H.v. TEUR 140.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 862) beinhalten die Körperschaftsteuer mit TEUR 415 und die Gewerbeertragsteuer mit TEUR 374 des Geschäftsjahres.

Die sonstigen Steuern betreffen mit TEUR 81 die Strom-/Energiesteuer auf den Eigenverbrauch sowie mit TEUR 18 die KFZ-Steuer und die Grundsteuer.

V. Ergänzende Angaben**1. Beschäftigte**

Die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer (54) setzt sich aus 28 Mitarbeitern der Verwaltung und 26 Mitarbeitern im technischen Bereich zusammen.

2. Aufwendungen für den Aufsichtsrat

Die Aufwendungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates betragen TEUR 36.

3. Konzessionsabgabe für Gas, Strom und Wasser

Im Berichtsjahr wurde eine Konzessionsabgabe in Höhe von TEUR 1.763 erwirtschaftet.

4. Angaben nach § 6 b Abs. 2 EnWG

Die Angaben werden in der Anlage V dargestellt.

5. Geschäfte mit Stadt/Eigenbetrieb Stadtwerke

Im Berichtsjahr wurden außerhalb der gewöhnlichen Versorgungstätigkeit folgende Geschäfte größeren Umfangs mit dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel sowie der Stadt Bad Vilbel getätigt:

Erträge:

	TEUR
- Personal-/Verwaltungskostenverrechnung	614
- Dienstleistungsentgelt für die Kanal- und Abfallabrechnung	210

Aufwendungen:

	TEUR
- Miete für Geschäftsräume	78

6. Honorare an Abschlussprüfer

Für den Abschlussprüfer im Sinne des § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2018 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

	TEUR
- Abschlussprüferleistungen	15
- sonstige Prüferleistung	4
- Beratungsleistungen	2

7. Organe

Die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung setzen sich wie folgt zusammen:

a) Geschäftsführung

Geschäftsführer sind Herr Dr. Ralph Franke und Herr Klaus Minkel. Herr Klaus Minkel zeichnet alleinverantwortlich für alle Aufgaben und Verantwortungen in Zusammenhang mit der Beteiligung an der WV Energie AG, der BBV Versorgungs GmbH und den Projektgesellschaften, deren Geschäfte von der WV Energie AG oder deren Tochtergesellschaften geführt werden sowie den Bäderbereich und den Parkhausbau. Herr Dr. Ralph Franke verantwortet als Geschäftsführer „Allgemein“ alleinverantwortlich die restlichen Aufgabebereiche des Unternehmens.

Zu Prokuristen (Gesamtprokura) der Gesellschaft waren der Kaufmännische Leiter, Herr Dipl.-Finanzwirt (FH) Rüdiger Milke und der Technische Leiter, Herr Dipl.-Ing. (FH) Klaus Rotter, bestellt. Zusammen mit den Geschäftsführern bilden sie gemäß § 1 Nr. 2 der Geschäftsordnung die Geschäftsleitung.

b) Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr als ordentliche Mitglieder an:

- Dr. Thomas Stöhr, Bürgermeister (Vorsitzender),
- Jörg Löffler (Stellv. Vorsitzender), Verwaltungsangestellter,
- Irene Utter, Kaufm. Angestellte,
- Karl-Peter Schäfer, Geschäftsführer,
- Christian Kühl, Dipl.-Betriebswirt (FH),
- Dr. h.c. Jörg-Uwe Hahn, Rechtsanwalt.

c) Gesellschafterversammlung

Der Gesellschafterversammlung gehörten im Berichtsjahr als Mitglieder an:

- Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr, Vorsitzender,
- Erster Stadtrat Sebastian Wysocki,
- Stadträtin Christine Foege, Verwaltungsangestellte,
- Stadtrat Klaus Minkel, Werkleiter,
- Stadträtin Heike Freund-Hahn, Rechtsanwältin,
- Stadtrat Udo Landgrebe, Dipl.-Pädagoge.

d) Unternehmen, in dessen Konzernabschluss die Gesellschaft einbezogen wird

Die Stadtwerke werden in den Konzernabschluss der Stadt Bad Vilbel (Mutterunternehmen), Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, einbezogen.

Der Konzernabschluss wird zur Einsichtnahme beim Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Fachbereich Finanzverwaltung, ausliegen. Die Information über die Möglichkeit der Einsichtnahme wird im Bad Vilbeler Anzeiger veröffentlicht.

8. Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2018 in Höhe von EUR 1.478.051,87 auf neue Rechnung vorzutragen.

9. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Derzeit errichten die Stadtwerke GmbH gemeinsam mit der Stadt Bad Vilbel als Arbeitsgemeinschaft eine Tiefgarage im Rahmen des Kurhausprojektes. Die Stadtwerke werden die Tiefgarage nach Fertigstellung übernehmen und nachhaltig betreiben.

Bad Vilbel, den 15. November 2019

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH



Dr. Ralph Franke
(Geschäftsführer)



Klaus Minkel
(Geschäftsführer)

A) Allgemeines

Mit Gesellschaftsvertrag vom 6. Juni 1994 wurde die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH als kommunale Eigengesellschaft der Stadt Bad Vilbel gegründet.

Zu den Tätigkeitsfeldern gehören u.a. die Versorgung mit Gas, Wasser, Wärme und Energie (in Bad Vilbel und im Bad Vilbeler Umland), die Beförderung von Personen im öffentlichen Nahverkehr, der Betrieb von Bädern sowie der Erwerb, die Veräußerung, Bebauung und Vermietung von Immobilien. Im Hinblick auf eine nachhaltige Versorgungsstrategie bestehen verschiedene Beteiligungen an Unternehmen, die insbesondere im Bereich der Energieerzeugung aus Erneuerbaren Energien aktiv sind.

Die Geschäftsführung setzt sich aus zwei Geschäftsführern zusammen; Herr Klaus Minkel verantwortet als ehrenamtlicher Geschäftsführer alle Aufgaben in Zusammenhang mit der Beteiligung an der WV Energie AG, der BBV Versorgungs GmbH und den Projektgesellschaften, deren Geschäfte von der WV Energie AG oder deren Tochtergesellschaften geführt werden sowie den Bäderbereich und den Parkhausbau. Herr Dr. Ralph Franke verantwortet als Geschäftsführer „Allgemein“ alleinverantwortlich die restlichen Aufgabenbereiche des Unternehmens.

B) Darstellung des Geschäftsverlaufes

1. Geschäftsverlauf

Die wirtschaftliche Lage der Stadtwerke ist gut und stabil. Obwohl das Geschäftsergebnis 2018 (Jahresüberschuss TEUR 1.478) gegenüber dem Vorjahr (Jahresüberschuss 2017: TEUR 2.450) gesunken ist, sind die Stadtwerke ertragsreich und agieren erfolgreich am Markt. Der Ergebnismrückgang ist bei gleichbleibendem Erlösniveau insbesondere auf die gestiegene Kostenbasis (Material, Personal etc.) zurückzuführen. Gleichwohl liegt die Eigenkapitalquote auf sehr hohem Niveau (51 Prozent).

Die Umsatzerlöse betragen inklusive der Strom- und Energiesteuer im Geschäftsjahr EUR 40.003 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr moderat um 0,3 Prozent verringert. Die Erlösrückgänge in der Gassparte wurden hierbei kompensiert durch Erlöszunahmen im Bereich der Nebengeschäfte (S-Bahn Projekt in Bad Vilbel).

Trotz Sparanstrengungen der Haushalte und der Industrie konnte der Umsatz im Strombereich bei einem gegenüber dem Vorjahr konstanten Preisgefüge auf gleichem Niveau gehalten werden. Im Gasbereich ist wegen Kundenwechsell sowie der extremen Hitze-welle ein leichter Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr erkennbar.

Im Bereich Wasser zeigt sich im Mehrjahresvergleich eine leichte Steigerung der Absatzmenge und der Umsätze, flankiert von steigenden Gestehungskosten.

Die Beteiligung am Zweckverband Wasserversorgung entspricht dem satzungsgemäßen Kapitalanteil am Zweckverband. Die Kommanditbeteiligung an einer Kraftwerksgesellschaft soll mangels Projektrealisierung mittelfristig beendet werden. Gemeinsam mit dem Kooperationspartner Stadtwerke Viernheim GmbH arbeiten zwei Beteiligungs-gesellschaften operativ als gesellschaftsrechtliche Basis für gemeinsame Onshore-Windprojekte und für ein Onlinestromangebot für Haushaltskunden. Daneben bestanden zum Berichtszeitpunkt vier Kommanditbeteiligungen an Gesellschaften (Windpark Geisberg GmbH & Co. KG, Windpark Kirrweiler GmbH & Co. KG, Windpark Greiner Eck GmbH & Co. KG und Windpark Wolfersheck GmbH & Co. KG) im Bereich der Onshore-Windkraft, davon sind mittlerweile drei Gesellschaften (Windpark Geisberg GmbH & Co. KG, Windpark Kirrweiler GmbH & Co. KG und Windpark Greiner Eck GmbH & Co. KG) operativ in der Stromerzeugung tätig. Die Kommanditanteile an den Gesellschaften wurden zum Berichtszeitpunkt bilanziert.

Die Beteiligung mit der Schwerpunktzielsetzung Errichtung von Offshore-Windenergieanlagen wurde im Berichtsjahr verkauft, der Bilanzansatz entsprechend bereinigt. Jedoch steht ein erneutes Engagement an dem Offshore-Projekt im Rahmen einer Beteiligung an der Projektgesellschaft im Raum. Neben den Anteilen an der BBV Versorgungs GmbH sowie den Ausleihungen an diese Gesellschaft (TEUR 10.150) sind - wie bereits in den Vorjahren - die Gesellschaftsanteile der WV Energie AG bilanziert, die Beteiligung an der KNK Vineta GmbH sowie Ausleihungen an diese Gesellschaft sind bilanziell bereinigt/wertberichtigt.

2. Lage der Gesellschaft im Berichtsjahr

a. Vermögenslage

Die immateriellen Vermögensgegenstände (TEUR 143) haben sich insgesamt durch Zugänge trotz planmäßiger Abschreibungen um TEUR 3 erhöht.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich durch das Parkhausprojekt deutlich auf insgesamt TEUR 51.467. Im Geschäftsjahr wurden im Bereich Strom TEUR 217, im Bereich Gas TEUR 309, im Bereich Wasser TEUR 568 in Verteilungsanlagen investiert. Im Bereich Wärme wurden TEUR 50 in Erzeugungsanlagen investiert. Die Investitionen im Messstellenbereich betragen TEUR 254. Die Finanzierung der Investitionen konnte durch eigene Mittel und Darlehensmittel abgedeckt werden.

Die Vermögenslage der Stadtwerke ist – wie für ein Versorgungsunternehmen typisch – durch das Anlagevermögen geprägt. Das Verhältnis von Anlagevermögen zu Umlaufvermögen beträgt dementsprechend zum Bilanzstichtag 87 zu 13 Prozent (Vorjahr: 90 zu 10 Prozent). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 47 Prozent erhöht; dies ist im Wesentlichen begründet durch die Forderungen aus Verbrauchsabrechnungen, welche witterungsbedingt im Mehrjahresvergleich schwanken. Auf der Passivseite haben sich insbesondere Änderungen in der Position Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/dem Eigenbetrieb ergeben, begründet durch ein erhaltendes Darlehen über TEUR 6.500; dies trug zu einem deutlichen Verbindlichkeitsaufbau in dieser Position gegenüber dem Vorjahr bei.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist durch Gewinnvorträge und den erwirtschafteten Jahresüberschuss sowie durch eine hohe Eigenkapitalquote von 51 Prozent gekennzeichnet. Mit Feststellung des Jahresergebnisses 2017 wurde im Jahr 2019 eine Gewinnausschüttung (TEUR 713 - Brutto -) an den Gesellschafter beschlossen.

b. Ertragslage

In der Ertragslage spiegelt sich die insgesamt gute Erlössituation wider. Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.478.051,87 erwirtschaftet. Aufgrund gesunkener Gestehungskosten bei nur niedrigem Umsatzrückgang liegt das Spartenergebnis Strom auf höherem Niveau als im Vorjahr. Die Preisentwicklung bei der Strombeschaffung ist kaum nachvollziehbar aufgrund der sich stetig ändernden weltweiten wirtschaftlichen/politischen Rahmenbedingungen. Die vorsichtige Einkaufsstrategie sichert durch marktnahe Beschaffung eine solide wirtschaftliche Grundlage, damit auch weiterhin nennenswerte Investitionen in das Stromnetz umgesetzt werden können.

In der Gassparte ist im Vorjahresvergleich eine deutliche Ergebnisschmälerung zu bemerken (insbesondere wegen Kundenwechselln und außergewöhnlich warmer Witterung). Bei gesunkenen Umsatzerlösen war eine höhere Kostenbelastung in der Sparte Gas zu verzeichnen.

Das Ergebnis der Wassersparte ist gestiegen, insbesondere durch die höhere Absatzmenge.

Im Bereich des Wärmecontractings sind auch weiterhin Investitionen in das Sachanlagevermögen absehbar, um auf der Grundlage einer effizienten, modernen Anlagenbasis eine Wertschöpfung nachhaltig garantieren zu können. Durch die gesunkenen Erträge liegt das Ergebnis im Bereich Contracting im negativen Bereich. Dies ist dem Wegfall des Hallenbades sowie der extremen Hitzeperiode im Geschäftsjahr geschuldet.

In den Nebengeschäften sind insbesondere die Zinserträge aus den Ausleihungen sowie Kosten/Erträge aus den wirtschaftlichen Beziehungen mit dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel und aus der Abschreibung einer Beteiligung enthalten.

Insgesamt tragen die Energie- und Versorgungssparten mit TEUR 2.273 zum Betriebsergebnis bei. Der Verkehrsbereich (TEUR -662) belastet das Betriebsergebnis. Die Unternehmensbereiche Immobilien und die sonstigen Nebengeschäfte trugen insgesamt positiv (TEUR 730) zum Betriebsergebnis bei.

Ein Plan/Ist-Vergleich zeigt auf, dass die veränderte Beschaffungssituation im Bereich Strom im Planergebnis keinen Niederschlag finden konnte. Es zeigt sich, dass die geplanten Erträge im Hinblick auf die volatile Absatzsituation und die geplanten Aufwendungen für die Beschaffung aufgrund starker Schwankungen im Beschaffungsmarkt nur sehr schwer zu kalkulieren sind und deshalb ein vorsichtiger Ansatz bei der Planung zu wählen ist. In der Gassparte hat sich die extreme Wetterlage im Geschäftsjahr niedergeschlagen, das Planergebnis konnte deshalb nicht erreicht werden.

Der Bereich Wasser ist ergebnisseitig wegen der Absatzsteigerung im Vergleich zum Planwert höher ausgefallen. Die Sparte Wärme lag wegen der niedrigeren Absatzmenge und der extremen Wetterlage unter dem Planwert. Der Immobilienbereich lag auf geplantem Niveau. Der Verkehrsbereich lag im Plan-Ist-Vergleich moderat unter dem Planwert. Die sonstigen Nebengeschäfte lagen über dem geplanten Ergebnis, insbesondere wegen der Zinserträge auf die Ausleihungen.

c. Finanzlage

Die Finanzlage stellt sich - ausgehend vom Periodenergebnis (TEUR 1.478) - auch weiterhin positiv dar. Dem Finanzmittelfonds zu Beginn des Berichtsjahres (TEUR 1.345), dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (TEUR 1.243) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 5.704) steht der Cashflow aus Investitionstätigkeit (TEUR 6.535) gegenüber. Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode gestaltet sich dementsprechend positiv (TEUR 1.757). Bei Betrachtung der zahlungswirksamen Vorgänge zeigt sich die Ausgewogenheit bei der Unternehmenssteuerung; Investitionen werden teils aus laufender Liquidität und teils durch Fremdmittel, insbesondere durch Kurzfristliquidität des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel (TEUR 6.594 am Bilanzstichtag) finanziert. Dies erfolgt im Sinne eines nachhaltigen Einsatzes der zur Verfügung stehenden liquiden Mittel und dem Cashpooling im Konzern der Stadt. Im Geschäftsjahr erfolgte keine Aufnahme neuer Investitionskredite.

d. Fazit

Das operative Ergebnis für 2018 liegt zwar unter dem Wirtschaftsplanansatz, jedoch ist dies insbesondere der kurzfristig veränderten Situation auf den Beschaffungsmärkten und Absatzschwankungen geschuldet. Insgesamt war die Lage der Gesellschaft über das gesamte Geschäftsjahr stabil.

C) Voraussichtliche Entwicklung; Chancen und Risiken

Strommarkt

Die Situation auf der Absatzseite ist und bleibt wegen des hohen Wettbewerbsgrades sehr anspruchsvoll. Wettbewerber, die mit überzogenen Boni Kundenakquise betreiben, sichern sich kurzfristig Marktanteile zulasten von Anbietern mit nachhaltigem Geschäftsansatz. Die Volatilität im Stromabsatzmarkt ist auf Kundenseite sehr hoch. Auf der Lieferantenseite bleibt zu hoffen, dass eine Marktkonsolidierung eintritt und der Markt von unseriösen Anbietern mit übertriebener „Bonuskultur“ bereinigt wird. Bei der Preisgestaltung gilt es, durch Kontinuität dem Kunden auf seriöser Basis eine attraktive Alternative zu bieten. Für preissensible Kunden stellt das Onlineprodukt eine Alternative im Angebotsportfolio dar.

Die Bezugsbedingungen auf der Einkaufsseite zeigen gewisse Stetigkeitseffekte im Hinblick auf das „Nachfahren“ des durchschnittlichen Marktpreises, daneben wird strukturiert und marktnah beschafft, um Preisänderungsrisiken abzufangen. Gleichwohl mahnt die Preisvolatilität auf dem Bezugsmarkt zum vorsichtigen Beschaffungsansatz. Immer größere Mengen erneuerbarer Energien drücken in den Strommarkt und haben die Preise von Graustrom in den letzten Jahren sinken lassen. Insgesamt hat in der Preisentwicklung eine Umkehr stattgefunden in Richtung „volatiler Seitwärtsbewegung“.

Die Beteiligung am Windpark in der Ostsee (Parkwind Ost GmbH, ehemals „KNK Wind GmbH“) wurde im Geschäftsjahr an die belgische Parkwind veräußert und der Bilanzansatz bereinigt. Es besteht jedoch die Option, dass sich die Stadtwerke erneut am Projekt beteiligen. Dies wird aktuell geprüft. Bei financial close fließt der Verkaufspreis, an dem die Stadtwerke quotal beteiligt sind.

Daneben bestehen weitere gesellschaftsrechtliche Engagements im Bereich der Offshore-Windkraft KNK Vineta GmbH sowie die Beteiligung an der WV Energie AG und der BBV Versorgungs GmbH. Das Vineta-Projekt liegt küstennah innerhalb der 12-Seemeilenzone und in geringer Wassertiefe von ca. 12 m. Grundsätzlich bleibt es aussichtsreich. Das Projekt ist in einem frühen Verfahrensstand. Für dieses auch in der Ostsee geplante Projekt wurde bisher noch keine behördliche Genehmigung erteilt. Die aufwendige Umweltuntersuchung wurde erfolgreich durchgeführt. Derzeit ruht das Projekt, da Arcadis alle Kräfte absorbiert.

Aufgrund der weiterhin bestehenden Unsicherheit hat sich die Geschäftsführung entschlossen die Beteiligung abzuwerten, die Darlehensforderung wurde wertberichtigt.

Direkt halten die Stadtwerke 20,08 Prozent an der WV AG. In der BBV Versorgungs GmbH wird die Mehrheit der WV Energie AG-Aktien, paritätisch durch den Vorstand und die Stadtwerke, gehalten. Das wirtschaftliche Schicksal der BBV Versorgungs GmbH wird daher durch das Schicksal der WV Energie AG bestimmt. Die WV Energie AG hat erhebliche stille Reserven bei den PV-Parks, die zudem ausgebaut werden. Die WV-Tochter PSG entwickelt sich positiv, sodass mit zunehmender Werthaltigkeit der WV AG zu rechnen ist. Durch Ausschüttungen der WV sollen zu gegebener Zeit die Verbindlichkeiten der BBV abgelöst werden. Derzeit läuft der Verkaufsprozess bei der PSG.

Im Bereich der Onshore-Windkraft halten die Stadtwerke - gemeinsam mit den Stadtwerken Viernheim - Beteiligungen an vier Windparkgesellschaften. Drei Windparks sind in den operativen Betrieb gegangen. Zwecks Absicherung des Rückbaus der Anlagen und zur Sicherung von Zahlungsansprüchen der Bank wurden Bürgschaften ausgereicht. Bei zwei weiteren Onshore-Projekten steht die Umsetzung noch aus, da eine BImSchG-Genehmigung nicht erwirkt werden konnte. Gleichwohl wird an den Projekten weitergearbeitet.

Die Diversifizierung der Strombeschaffung bzw. die Hinterlegung des Portfolios mit eigenem Strom wie auch die Partizipation an der Wertschöpfungsstufe der Erzeugung wird durch das erfolgreiche Onshore-Engagement absehbar eine tragende Rolle im Unternehmensportfolio einnehmen. Zudem wird durch eine Beteiligung von 5 Prozent an dem Arcadis-Projekt in der Ostsee eine jährliche Stromproduktion von ca. 50 Mio. kWh erwartet.

Im Jahr 2018 haben die Stadtwerke auch in der Sparte Strom das Zählerwesen übernommen, welches bis dahin durch den Betriebsführer abgebildet wurde. Hintergrund ist auch hier die nachhaltige Verbreiterung der unternehmerischen Basis, Schaffung von Kompetenzen und Kundennähe und nicht zuletzt die Wertschöpfung bei den Stadtwerken Unternehmen der Stadt Bad Vilbel. Daneben wird die Stadtwerke ab 2020 die Stromhausanschlüsse in eigener Regie umsetzen. Dies wurde bisher ebenfalls durch den Betriebsführer dargestellt.

Gasmarkt

Die Zahl der aktiven Marktteilnehmer ist auch im Gasbereich unüberschaubar hoch. Bewerber mit auf kurzfristigen Erfolg angelegten Geschäftsmodellen treten in Konkurrenz mit arrivierten Anbietern, insbesondere den Stadtwerken. Hier gilt es, die Kundenbindung durch seriösen Service und attraktive Preisgestaltung zu stärken.

Daneben haben sich die Stadtwerke insbesondere mit den umliegenden regionalen Anbietern im Wettbewerb auseinanderzusetzen. Die Rahmenbedingungen für den Einkauf sind flexibel gestaltet. Marktchancen im Einkauf wurden und werden genutzt und Preisrisiken begrenzt. Ziel ist weiterhin die nachhaltige Verbreiterung der Kundenbasis.

Wärme

Der Betrieb der Heizungsanlagen in den städtischen Liegenschaften durch die Stadtwerke GmbH, verbunden mit der Lieferung von Wärme, zeigt positive Synergien im Stadt-/Stadtwerkeverbund und die Bündelung von Know-How bei der Stadtwerke GmbH. Mittlerweile wird auch Drittkunden das Wärmecontracting angeboten. Der Wärmebereich wird aktuell deutlich ausgebaut im Rahmen der Erschließung eines Neubaugebietes im Quellenpark. Mit einem leistungsstarken Blockheizkraftwerk werden ab 2020 sukzessive hunderte Wohneinheiten mit Wärme versorgt. Im Berichtsjahr sind die Stadtwerke eine nennenswerte Beteiligung an einem Unternehmen eingegangen, welches im Bereich Contracting bundesweit agiert. Dadurch soll die Basis der Sparte gestärkt und ausgebaut werden.

Wassermarkt

Der Wasserbereich zeigt erhöhte Absatzmengen, insbesondere wegen der extremen Hitzeperiode im Berichtsjahr und des steten städtischen Wachstums. Inwieweit in Folgejahren die Sparanstrengungen der Haushalte bzw. der Industrie wieder auf die Absatzmenge - und damit auf den Ertrag - durchschlagen, bleibt abzuwarten. Der Wasserpreis wurde letztmals zum 01.01.2013 angepasst und liegt im Branchenvergleich auf sehr niedrigem Niveau. Da im Wassernetz nachhaltig Erhaltungsmaßnahmen vorzunehmen sind, damit die Netzinfrastruktur auf hohem Niveau gehalten werden kann, muss geprüft werden, inwieweit die Preisstruktur anzupassen ist.

Verkehr

Wie bereits in der Vergangenheit, ist der Verkehrsbereich (Vilbus, Parkplatzbetrieb, Tiefgarage) insgesamt gekennzeichnet durch eine deutlich negative Ergebnissituation. Dies gründet auf den strukturell defizitären Vilbusbetrieb. Auf der Grundlage einer Neukonzession und nach europaweiter Ausschreibung wurde im Dezember 2017 der Betrieb des Vilbusverkehrs auf eine neue vertragliche Grundlage gestellt. Nach zeitweilig aufgetretenen Fahrtausfällen aufgrund der Umstellung der Buskonzeption liegt die Qualität der Beförderung auf hohem Niveau. Ferner wurde das Qualitätsmanagement der Stadtwerke personell verstärkt. Damit steht den Bürgern auch in der Zukunft ein komfortables Vilbusangebot zur Verfügung. Der Vilbusbetrieb wird jedoch auch künftig das Spartenergebnis belasten. Im September 2019 hat der beauftragte Busdienstleister Insolvenz angemeldet; hier gilt es, in enger Abstimmung mit dem Insolvenzverwalter Lösungsmöglichkeiten zu diskutieren, damit Fahrtausfälle vermieden werden können. Der P+R-Parkplatz auf der Westseite des Bahnhofs wird von den Kunden mittlerweile gut angenommen.

Als weiteres Großprojekt befindet sich aktuell eine Tiefgarage im Rahmen einer Arbeitsgemeinschaft mit der Stadt (Kurhausprojekt) im Bau. Nach Fertigstellung werden die Stadtwerke die Tiefgarage übernehmen und betreiben.

Immobilien

Der Immobilienbereich stellt sich wie in den Vorjahren positiv dar. Die Mietauslastung des Mietwohngebäudes kann durch die große Mietnachfrage auf hohem Niveau gehalten werden.

Sonstige Nebengeschäfte

In dem Bereichsergebnis der sonstigen Nebengeschäfte wurden insbesondere die Zinserträge sowie die geschäftlichen Aktivitäten mit dem Eigenbetrieb Stadtwerke abgebildet. Weiterhin wurde mit dem S-Bahn Projekt im Stadtgebiet Bad Vilbel begonnen, welches gesonderten Einfluss auf das Bereichsergebnis nahm.

D) Ausblick auf 2019

Wie in den Vorjahren zeigt sich der Energiemarkt - insbesondere im Bereich der Beschaffung - zunehmend beeinflusst von globalen Ereignissen im Bereich der Energie- und Finanzmärkte; die ungewisse weltweite Lage, sich stetig ändernde rechtliche Rahmenbedingungen sowie politische Spannungen mit Auswirkungen auf das weltweite Energieumfeld lassen Prognosen im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen des Energiemarktes kaum zu. Daneben stehen der Energiebranche stringente Regularien im Netzbereich gegenüber, die einen betriebswirtschaftlich sinnvollen Netzausbau und -erhalt in Frage stellen. Zudem greift das Thema Digitalisierung immer mehr durch. Die bevorstehende Einführung von „Smart Metern“ wird energiemarktrelevante Veränderungen mit sich bringen.

Kommunal getragene Stadtwerke sind deshalb aufgefordert, neue Handlungsfelder frühzeitig zu erkennen und Wertschöpfungspotentiale zu heben. Insbesondere die Energieerzeugung, innovative Vertriebsansätze verbunden mit flexibler Energiebeschaffung und eine nachhaltige Portfoliobewirtschaftung sollten hierzu beitragen.

Gerade im Bereich der durch den Wettbewerbsdruck notwendig gewordenen marktnahen Energiebeschaffung muss man sich allerdings der systemimmanenten Preisrisiken bewusst sein, die auch von kurzfristigen geopolitischen, weltwirtschaftlichen und währungspolitischen Entwicklungen abhängen. Einkaufspreise können hier signifikant auf die Spartergebnisse durchschlagen. Eine nachhaltige Preiskalkulation muss diese Risiken berücksichtigen. Im Ergebnis werden die Betriebsergebnisse wegen der zunehmenden Einmaleffekte im Rahmen der marktnahen Beschaffung nur schwer planbar, vielmehr steht zu erwarten, dass die Volatilität der Betriebsergebnisse künftig deutlich zunimmt und hierfür Risikopuffer zu bilden sind.

Die langjährige Kooperation mit der Stadtwerke Viernheim GmbH gestaltet sich erfolgreich. Die gemeinsamen Aktivitäten zeigen vielfach Synergieeffekte. Der kooperative Ansatz zeigt seine Stärken und lässt eine positive Zukunftsbetrachtung zu. Der Trend zu mehr und engeren Kooperationen von Marktteilnehmern ist mittlerweile branchenweit zu erkennen, da viele Aufgaben nur noch mit großem finanziellem und personellem Aufwand zu bewältigen sind.

Die Personalentwicklung wird sich den Herausforderungen der energiewirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen anpassen müssen. Aktuell wurde der Personalstamm erhöht aufgrund der Übernahme des Strom-Hausanschlusswesens. Ferner wurde der Bereich der Immobilienbewirtschaftung personell verstärkt mit der Zielsetzung, Kompetenz als Grundlage für die Verwaltung der Bestandsimmobilien und kommender Immobilienprojekte aufzubauen.

Investitionen in den Kernbereichen Strom/Gas/Wasser/Wärme werden auch künftig in nennenswerter Höhe vorgenommen. Beim „Vilbus“ wurde im Dezember 2017 ein neues Konzept umgesetzt. Das Insolvenzverfahren des Busdienstleisters wird in enger Abstimmung mit dem Insolvenzverwalter begleitet, um Fahrtausfälle zu vermeiden. Die Aktivitäten im Bereich der Onshore-Windkraft werden bezüglich der bereits akquirierten Standorte weiter vorangetrieben, dabei muss allerdings wegen des Ausschreibungsverfahrens verstärkt ein Augenmerk auf die Wirtschaftlichkeit neuer Projekte gelegt werden.

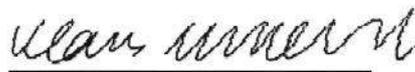
Für 2019 ist lt. Wirtschaftsplanung mit einem leicht höheren Ergebnis im Vergleich zum IST-Ergebnis des Berichtsjahres zu rechnen. Die Sparten Strom, Gas, Wärme und Immobilien sind in der Planung 2019 mit einem höheren Wert angesetzt, gegenüber den IST-Zahlen des Berichtsjahres, die restlichen Sparten sind in der Planung 2019 niedriger angesetzt als die IST-Zahlen 2018. Zum Jahresbeginn 2019 wurden die Energiepreise angepasst. Dies führt in der Prognose zu einer Verbesserung der jeweiligen Spartenergebnisse. In der Summe ergibt sich für 2019 ein höherer Planwert. Insgesamt ist eine stabile Entwicklung des operativen Geschäftes auf gutem Niveau zu erwarten.

Bad Vilbel, den 15. November 2019

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH



Dr. Ralph Franke
(Geschäftsführer)



Klaus Minkel
(Geschäftsführer)

Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG (Stand 31.12.2018)

Anschrift	Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG Am Hainwinkel 14 61118 Bad Vilbel
Rechtsform	Eingetragene Genossenschaft
Gründungsjahr	1908
Satzung	vom 29. Juni 2009
Gegenstand des Unternehmens	Zweck der Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG, Bad Vilbel, ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Arbeiten übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, GnR Nr. 8104
Anzahl der Mitglieder	1.282 Mitglieder mit 11.477 Geschäftsanteilen
Stammkapital	2.401.165 EUR

Anteil der Stadt Bad Vilbel	3.150 Geschäftsanteile (26,89 %)
Organe	Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand
Vorstand	<ul style="list-style-type: none"> - Nancy Kabisch (Vorsitzende) - Hans-Günther Spitz (ehrenamtlich) - Manfred Cleve (ehrenamtlich)
Aufsichtsrat	<ul style="list-style-type: none"> - Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender) - Edwin Lotz (stellv. Vorsitzender) - Ingrid Wagner - Otto Dietz - Dieter Pflug (bis 26.06.2019) - Sigrid Wansner (ab 26.06.2019)
Vertretung der Genossenschaft	Gemäß Genossenschaftsregister wird die Genossenschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.
Letzter geprüfter Jahresabschluss	Geschäftsjahr 2018
Prüfungsverband	Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main
Zustimmung der Mitglieder des Vorstandes/Aufsichtsrates zur Veröffentlichung ihrer Bezüge gemäß § 123a Abs. 2 HGO	<p>ja/ nein</p> <p>Die Genossenschaft macht außerdem von Ihrem Recht Gebrauch, im Anhang zum Jahresabschluss gemäß § 338 Abs. 3 HGB bzw. § 286 Abs. 4 HGB keine Angaben zu den Bezügen des Vorstandes/Aufsichtsrates im Sinne des § 285 Satz 1 Nr. 9 HGB machen zu müssen.</p>



Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG

Gründungsjahr 1908

Geschäftsbericht 2018

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Satzungsauftrag und Unternehmensverantwortung	3
2 Verwaltungsorgane der Genossenschaft	4
3 Entwicklung der GBW im Geschäftsjahr 2018	5
3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
3.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs der GBW in 2018	8
3.2.1 Geschäftstätigkeit in 2018	8
3.2.2 Instandhaltungen und Modernisierungen	11
3.2.3 Bestandsdaten und Mieterwechsel	23
3.2.4 Wohnungsverwaltung für Dritte	27
3.2.5 Mietfremdverwaltung	28
3.2.6 Mitgliederwesen	29
4 Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	30
4.1 Vermögenslage	30
4.2 Finanz- und Liquiditätslage	33
4.3 Ertragslage	34
4.4 Risikobericht	35
4.5 Prognosebericht	37
5 Bericht des Aufsichtsrats	40
6 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 mit Anlagen	42

1 Satzungsauftrag und Unternehmensverantwortung

Die Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG (GBW) Bad Vilbel, ehemals Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, wurde am 06. Dezember 1908 gegründet. Sie ist eine freiwillige Vereinigung von Bürgern mit der Zielsetzung, die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes sicherzustellen.

Jede Genossenschaft ist ein Unternehmen mit offener Mitgliedschaft. Neben einigen wenigen juristischen Personen besteht die überwiegende Anzahl der Mitglieder der GBW aus Privatpersonen, wovon wiederum etwa zwei Drittel zu den Wohnungsmietern gehören. Jeder neue Wohnungsmieter wird gleichzeitig Mitglied der Genossenschaft. Über die Aufnahme als Mitglied beschließt der Vorstand.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (§ 2 Abs. 1 der Satzung). Der Zweck stellt somit einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen Mitgliedschaft und Wohnungsversorgung dar. Dies bestärkt auch den Vorstand darin, Mitgliedsanträge reiner Kapitalanleger restriktiv zu behandeln.

Die derzeit gültige Satzung wurde von der Mitgliederversammlung vom 29. Juni 2009 beschlossen. Danach hat es lediglich eine Änderung im sogenannten Merkblatt gegeben, in dem neben einer redaktionellen Überarbeitung, die Anzahl der auf die Wohnungsgröße ausgerichteten Anteile vermindert wurden. Der Beschluss hierzu erfolgte in der Mitgliederversammlung am 15.06.2016. Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt nach wie vor 205,00 €.

Neben der Ausschüttung von Gewinnanteilen an die Mitglieder dienen erwirtschaftete Überschüsse überwiegend der Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Dies bietet einerseits den Mietern mehr Wohnkomfort und wertet andererseits den Immobilienbestand langfristig auf. Die guten Lagen unserer Häuser, die ständige Instandhaltung und Modernisierung sowie relativ günstige Mieten sind die Grundlage für schnelle Wiedervermietung und somit geringen Leerstand. Dies stellt eine Zukunftssicherung für die GBW dar.

2 Verwaltungsorgane der Genossenschaft

Vorstand / Geschäftsführung

Nancy Kabisch	Vorstandsvorsitzende
Diplom-Kaufmann Manfred Cleve	ehrenamtliches Vorstandsmitglied
Diplom-Bauingenieur Hans-Günther Spitz	ehrenamtliches Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat

Dr. Thomas Stöhr, Bürgermeister	Vorsitzender
Edwin Lotz, Kommunalbeamter	stellvertretender Vorsitzender
Ingrid Wagner, Rentnerin	Schriftführerin
Otto Dietz, Rentner	
Dieter Pflug, Rentner	

Finanz- und Prüfungskommission

Edwin Lotz
Dieter Pflug

Bau- und Wohnungskommission

Ingrid Wagner
Dr. Thomas Stöhr
Otto Dietz

3 Entwicklung der GBW im Geschäftsjahr 2018

3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Laut dem statistischen Bundesamt ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2018 um 1,5 % gewachsen. Dies stellt eine Abschwächung gegenüber den ursprünglichen Erwartungen dar, ist aber gleichzeitig auch ein solides Ergebnis, welches zeigt, dass die deutsche Wirtschaft nach wie vor wächst. Trotz einer leichten Abschwächung der Auftragseingänge ist der Auftragsbestand weiterhin sehr hoch. Das Baugewerbe befindet sich in Hochkonjunktur. Die Einkommen steigen und ebenso die Konsumnachfrage der privaten Haushalte.

Angesichts der guten Beschäftigungs- und Einkommensentwicklung stiegen die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Jahr 2018 um 1,0 %, aber doch deutlich weniger stark als ihre real verfügbaren Einkommen, welche um 1,8 % zulegten. Nach den Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes ist die Sparquote der privaten Haushalte im Jahr 2018 um 0,4 Prozentpunkte angestiegen, was im Gegenzug die Konsumausgaben dämpfte.

Vom Arbeitsmarkt kamen zum Jahresende 2018 weiterhin positive Nachrichten. Insgesamt ist im Jahr 2018 die Arbeitslosigkeit gesunken. Sie ist auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung Deutschlands. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank um 0,5 Punkte auf 5,2 Prozent. Die Erwerbstätigkeit wurde im November 2018 auf über 45,2 Mio. Personen ausgeweitet. Die Nachfrage der Unternehmen nach Arbeitskräften bleibt in vielen Sektoren sehr hoch, es gibt aber Anzeichen, so aus der Arbeitnehmerüberlassung und dem Baugewerbe, für eine etwas ruhigere Gangart. Die Langzeitarbeitslosigkeit geht kontinuierlich zurück. Die Stärkung der Wirtschaftskraft strukturschwacher Regionen bleibt eine Herausforderung.

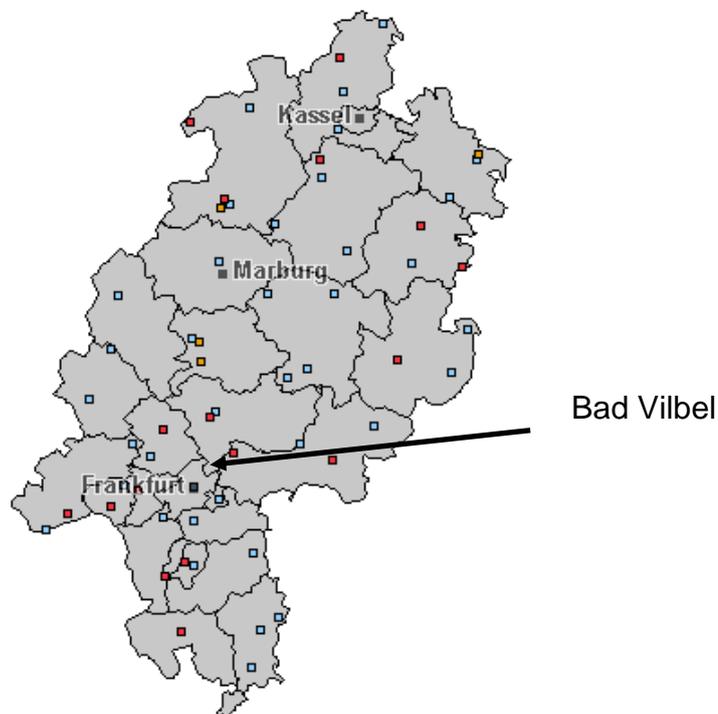
Im Jahr 2018 betrug das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands rund 3,39 Billionen Euro. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist ein Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft in einem bestimmten Zeitraum. Es misst den Wert der im Inland hergestellten Waren und Dienstleistungen (Wertschöpfung), soweit diese nicht als Vorleistungen für die Produktion anderer Waren und Dienstleistungen verwendet werden. Das Bruttoinlandsprodukt ist die zentrale Größe der Volkswirtschaftlichen

Gesamtrechnungen. Im Unterschied zum Bruttonationaleinkommen umfasst das Bruttoinlandsprodukt alle im Inland erzielten Einkommen, egal ob diese von Inländern oder Ausländern erwirtschaftet wurden.

Nach wie vor ist der Bedarf an Wohnraum ein großes Problem in den Großstädten. Nur ein Bruchteil des Bedarfs wird tatsächlich neu gebaut. Es kommt zu explodierenden Mieten, monatelanger Wohnungssuche, langen Schlangen bei Besichtigungsterminen – das ist längst Alltag in Deutschland. Doch all dies ist noch gar nichts. Denn in den kommenden Jahren dürfte sich die Situation weiter verschärfen.

Es heißt, dass bis 2020 bundesweit rund 385.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden müssten, um den Bedarf zu decken.

Kontinuierlicher Zuzug aus dem Ausland und aus ländlichen Regionen Deutschlands hat die Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten und Randgebieten seit dem Jahr 2010 deutlich gesteigert. Hinzu kommt, dass es der Durchschnittsverdiener immer schwerer hat, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Vor allem Familien sind betroffen. Für mehr als die Hälfte der Bevölkerung ist die Bezahlbarkeit von Wohnraum eine finanzielle Herausforderung. Der Wohnungsmangel ist damit in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Gerade durch ihre hervorragende Lage und Infrastruktur inmitten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main ist die Stadt Bad Vilbel immer mehr zu einem beliebten Wohnort geworden.



Die Einwohnerzahl der Stadt Bad Vilbel steigt seit Jahren kontinuierlich. Waren es im Jahr 2014 noch 32.584 Einwohner, so waren es mit Stand 31.12.2018 bereits 35.014 Einwohner.

Gerade um Menschen mit mittleren Einkommen und Familien bessere Möglichkeiten zu bieten, wird die GBW kein Preistreiber am Bad Vilbeler Wohnungsmarkt sein und werden. Sie richtet sich *nicht* nach dem Frankfurter Mietspiegel. Die Mieterhöhungen erfolgen moderat, anhand von drei Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand.



3.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs der GBW in 2018

3.2.1 Geschäftstätigkeit in 2018

Auch im Geschäftsjahr 2018 wurden die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen fortgesetzt. Die Finanzierung erfolgte zum einen aus Eigenmitteln und zum anderen in Form von Krediten. Damit wurde das seit Jahren verfolgte Ziel, den Zinsaufwand zu senken, fortgesetzt. Waren es 2009 noch 386 T€, die an Darlehenszinsen zu zahlen waren, haben wir im Jahr 2018 diese Zahl mehr als halbiert, entspricht in Zahlen 174 T€.

Im Bereich der Vermietung sind die Sollmieten gegenüber dem Vorjahr um fast 3 % gestiegen. Gründe hierfür waren Modernisierungsmieterhöhungen sowie Erhöhungen auf Grund des Wegfalls der Bindung (Auslauf der öffentlichen Förderung).

Auf Grund der zwingend notwendigen Erweiterung der Büroräume fielen zwei Wohnungen weg, so dass die GBW nur mehr über einen Wohnungsbestand von 669 Wohneinheiten in Summe verfügt. Aus diesem Bestand fielen im Jahr 2018 36 Wohnungen aus der Bindung, so dass als Ergebnis nun 447 Wohnungen freifinanziert sind und sich nur noch 222 in der Bindung befinden. Dies bedeutet aber nicht, dass diese Wohnungen nun zu ortsüblichen Preisen vermietet werden. Alle bestehenden Mietverhältnisse behalten natürlich ihre Gültigkeit. Es erfolgten lediglich Mieterhöhungen von max. 15% bezogen auf 3 Jahre. Somit bewegt sich die GBW bei diesen Wohnungen immer noch im Niedrigpreissegment von ca. 5,00 € bis 8,00 € je Quadratmeter.

Auch nach Sanierung bzw. Modernisierung der freifinanzierten Wohnungen, vermietete die GBW diese stets unter dem Durchschnittspreis von Bad Vilbel.

Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2018 bei 0,30%. Dies entspricht zwei leerstehenden Wohnungen, welche vermarktungsbedingt im Leerstand waren.

Entwicklung der Leerstandsquote:

2013	2014	2015	2016	2017	2018
0,60 %	0,60 %	0,60 %	0,15 %	1,19 %	0,30 %

Aus dem erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 von 836.716,17 € wird erneut der überwiegende Anteil zur Verbesserung der Kapitalstruktur genutzt. Damit hat die Eigenkapitalquote inzwischen einen Stand von 48,59 % (nach 47,22 % im Vorjahr) erreicht. Im Branchenvergleich der südwestdeutschen Wohnungsunternehmen liegt diese wichtige Kennzahl eindeutig im überdurchschnittlichen Bereich.

Entwicklung der Eigenkapitalquote:

2013	2014	2015	2016	2017	2018
41,19 %	42,92 %	43,91 %	44,96 %	47,22 %	48,59 %

Im Personalbereich hat es einige Änderungen gegeben. Die Finanzbuchhalterin, welche seit dem 01.11.2016 angestellt war, verließ zum 31.05.2018 das Unternehmen auf eigenem Wunsch. Der WEG-Buchhalterin, welche seit dem 11.09.2017 beschäftigt war, wurde zum 30.04.2018 das Arbeitsverhältnis seitens der GBW gekündigt. Ebenso verhielt es sich mit der Bilanzbuchhalterin, welche seit dem 01.01.2018 angestellt war – diese verließ zum 25.06.2018 das Unternehmen. Auch musste sich die GBW von dem langjährigen WEG-Verwalter trennen.

Auf Grund des Fachkräftemangels gestaltete sich die Suche nach Ersatz sehr schwierig, sodass die Vorstandsvorsitzende zeitweise die kaufmännischen Aufgaben übernommen hatte. Zur Unterstützung im WEG – Bereich beendete Frau Fast vorzeitig Ihre Elternzeit. Zum 16.06.2018 stellte die GBW eine neue WEG–Verwalterin ein, welche ebenfalls die WEG – Buchhaltung übernahm. Zum 01.09.2018 wurde eine neue Finanzbuchhalterin eingestellt.

Entwicklung im Personalbereich:

	2015	2016	2017	2018
Geschäftsführung/Vorstandsvorsitz	0	1	1	1
Ehrenamtlicher Vorstand	2	2	2	2
Kaufm. Angestellte / Vollzeit	2	3	3	2
Kaufm. Angestellte / Teilzeit	3	2	2	2
Technische Angestellte	1	1	1	1
Auszubildende	-	1	1	1
Bürokräfte gesamt (ohne ehrenamtlichen Vorstand)	6	8	8	7
Hausmeister in Teilzeit	1	1	1	1
Hausmeister/Reinigungskräfte (als geringfügig Beschäftigte)	20	17	14	13

Die alljährlichen Aktivitäten im Bereich der Arbeitssicherheit haben stattgefunden. Es erfolgten die notwendigen Unterweisungen der Mitarbeiter im Büro sowie der Hausmeister und Reinigungskräfte.

Im März 2019 fand eine Prüfung der Deutschen Rentenversicherung statt. Der Gesamtversicherungsbeitrag sowie die Unfallversicherungen wurden für den Zeitraum 01.01.2015 – 31.12.2018 geprüft.

3.2.2 Instandhaltungen und Modernisierungen

Wesentliche Faktoren der Zukunftssicherung der GBW sind nicht nur die Maßnahmen der laufenden Instandhaltung, sondern auch die Sanierung und Modernisierung des gesamten Wohnungsbestandes. Hierdurch ergibt sich nicht nur eine Wertsteigerung der Objekte, sondern es wird den Mietern eine höhere Wohnqualität geboten. Auch zählt die Einsparung von Energie in Form von geringerem Gasverbrauch dazu – die Mieter sparen somit bares Geld.

So hat die GBW in den vergangenen Jahren große Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen, welche im Jahr 2017 an dem Objekt *WE21/Am Hainwinkel 12* begonnen haben, sind zu Beginn des Jahres 2018 abgeschlossen worden. Weiterhin erfolgten zu Beginn des Jahres 2018 die Instandhaltungsmaßnahmen an dem Objekt *WE26/Am Hainwinkel 14*. Hier wurden die Fenster getauscht, die vorhandene Deckenheizung stillgelegt und Heizkörper in jedem Zimmer angebracht. Dies stellt für jeden einzelnen Mieter eine deutliche Wohnwertverbesserung dar, denn die Raumtemperatur in den Wohnungen kann nun selbst reguliert werden.

Weiterhin hat die Fassade eine farbliche Neugestaltung erfahren, welche die Geschichte, die Gegenwart und die Zukunft der Genossenschaft



vorher

nachher

widerspiegelt. Ferner hat die GBW im Laufe des Jahres 2018 mit der Erweiterung der Büroräume angefangen. Hierfür wurden zwei Wohnungen, welche sich direkt über den bestehenden Büroräumen befinden, umgewandelt. Ein Deckendurchbruch erfolgte.



Wände wurden durchbrochen und Bäder zurückgebaut. Die Maßnahmen sind so umfangreich, dass sie noch bis ins Jahr 2019 andauern.

Hier einige Bilder der Fassade *Am Hainwinkel 14*:

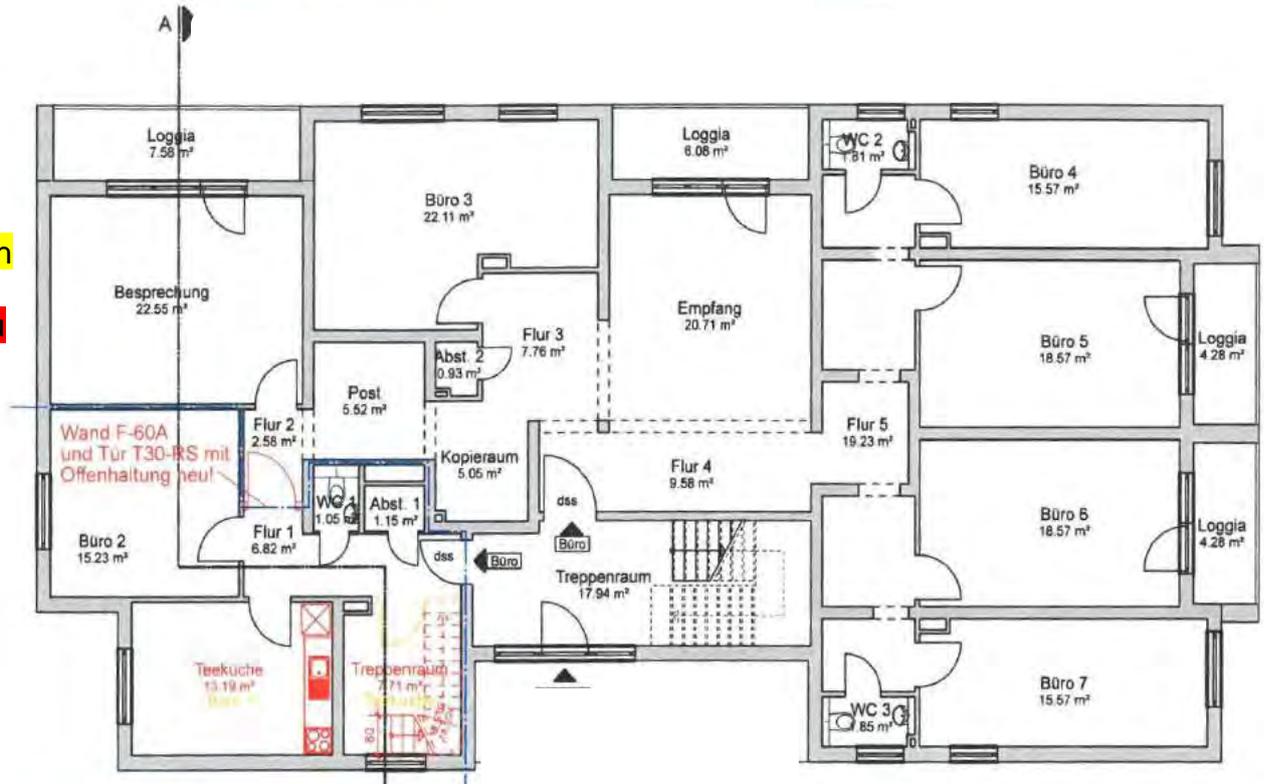


Erweiterung der Büroräume:

Grundriss – EG

Abbruch

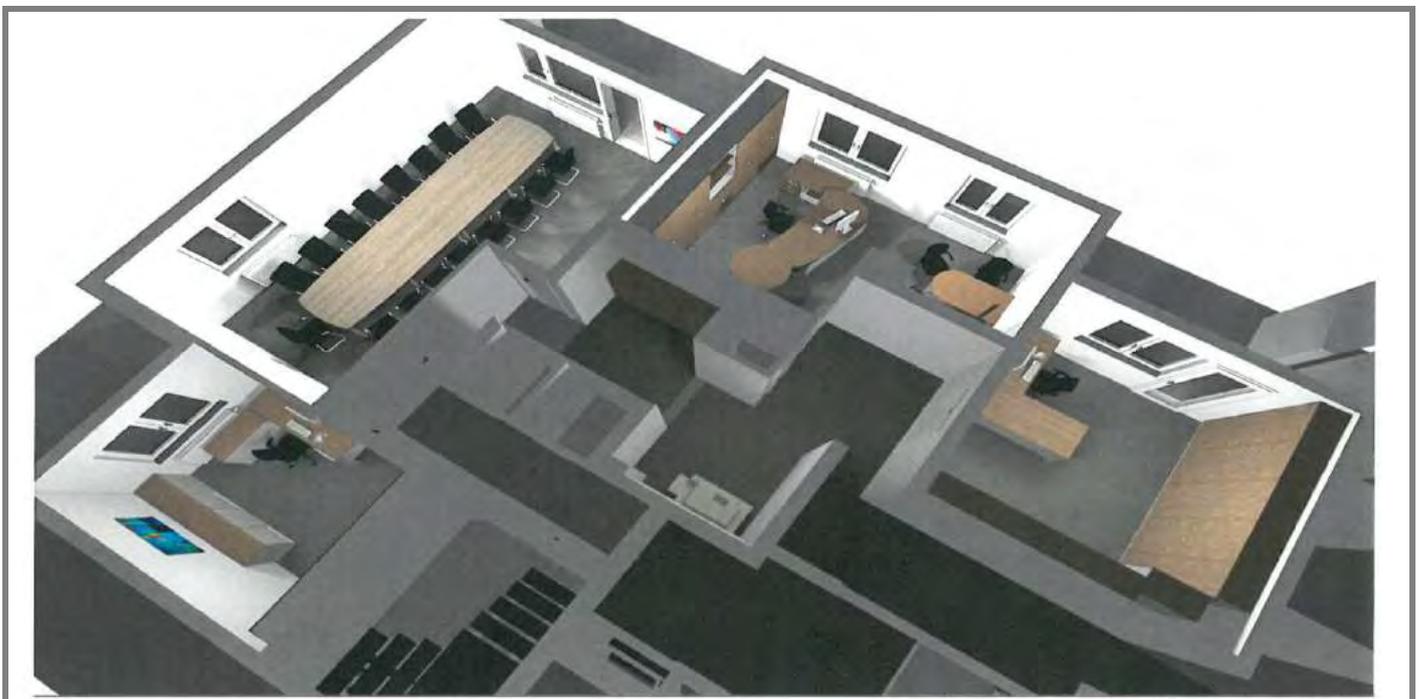
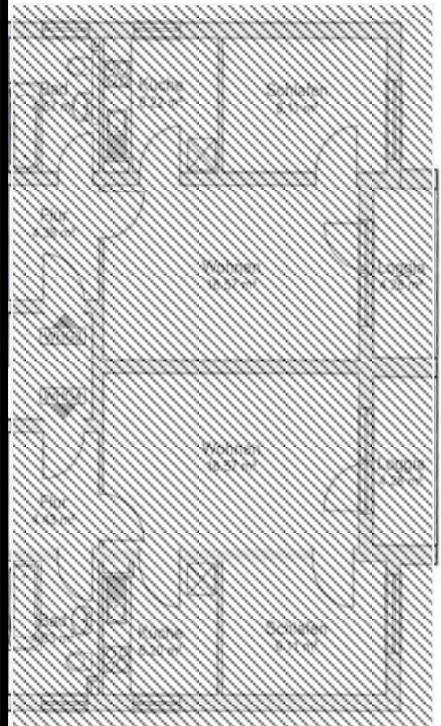
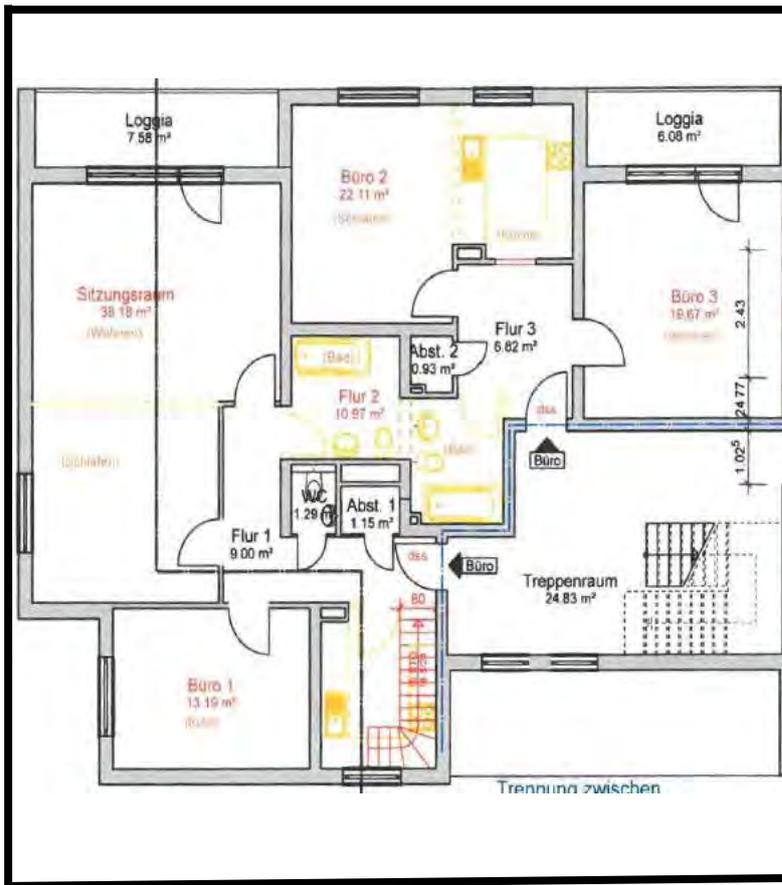
Neubau



Grundriss – I.OG

Abbruch

Neubau



Es sollte nicht nur mehr Platz für die Mitarbeiter entstehen, sondern auch ein großer Konferenzraum, welcher der GBW die Möglichkeit bietet, Eigentümerversammlungen aber auch die Mitgliederversammlung im eigenen Haus zu veranstalten, ohne dass externe Räumlichkeiten angemietet werden müssen.

Hier einige Bilder vom neuen Konferenzzimmer:



Hier einige Bilder vom Umbau:



Durchbruch zwischen den beiden Wohnungen



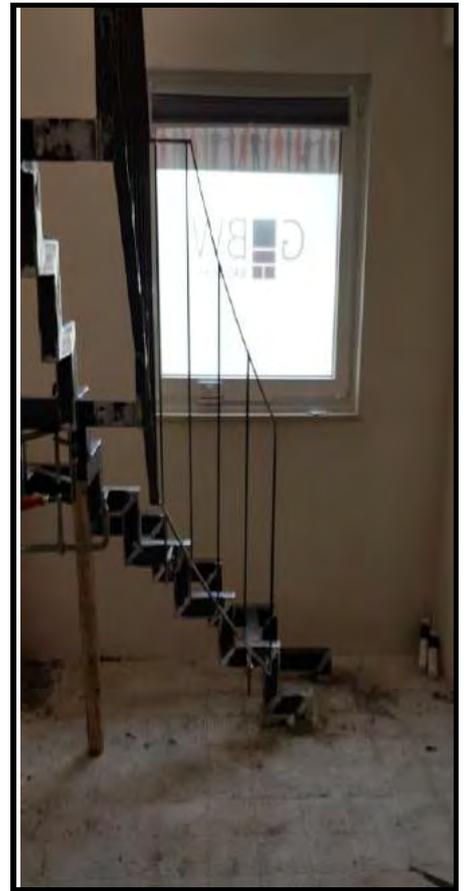
In diesem Zusammenhang hat die GBW auch auf den Schutz und die Gesundheit der Mitarbeiter geachtet und entsprechende Maßnahmen ergriffen. So hat jeder Mitarbeiter einen höhenverstellbaren Tisch bzw. Tischelemente erhalten, was ein Arbeiten im Stehen und Sitzen ermöglicht. Aber auch ergonomische Arbeitsstühle und gut ausgeleuchtete Arbeitsplätze werden zur Verfügung gestellt.



Das Zimmer der WEG – Verwaltung mit separaten kleinen Besprechungstisch.



Das Zimmer der Buchhaltung.



Der Deckendurchbruch:

- Die ehemalige Küche wurde in den Nebenraum verlegt.
- Ein ca. 5m² großes Loch wurde aus der Decke gebrochen und eine Stahltreppe eingebaut.
- Derzeit befinden sich nur provisorische Stufen darauf.
- Erst wenn alle Arbeiten abgeschlossen sind, werden die endgültigen Steinestufen verlegt.

Nach den Sommerferien 2018 wurde mit den Modernisierungsmaßnahmen des Objektes *WE8/Berliner Str. 70-74* in Bad Vilbel begonnen. Die Maßnahmen umfassten den Austausch der Fenster, die Erneuerung des Flachdaches, sowie die farbliche Neugestaltung der Fassade. Aus brandschutztechnischen Gründen musste im Kellerbereich die Elektroverteilung verlegt werden. Ebenso sind Brandschutztüren im Keller verbaut worden. Der finanzieller Umfang der Arbeiten liegt bei ca. 500T€.



vorher



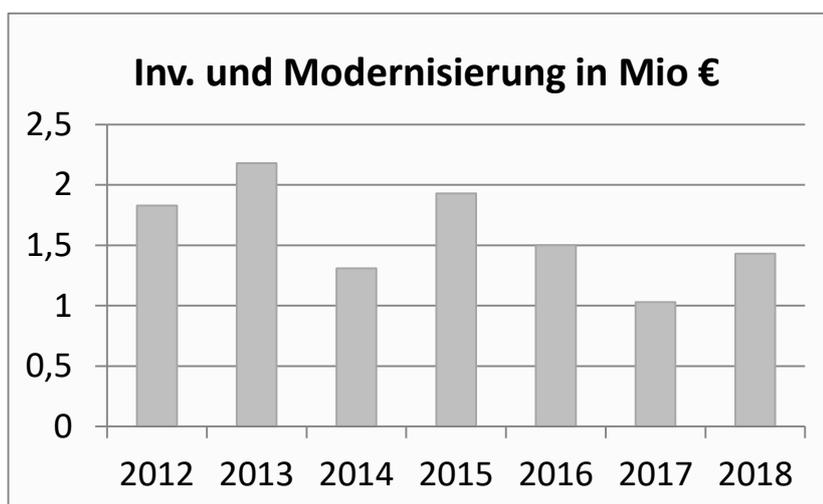
nachher

Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen haben auch die Garagen *Berliner Str. / Kurt-Moosdorf-Str.* einen neuen Farbanstrich erhalten.



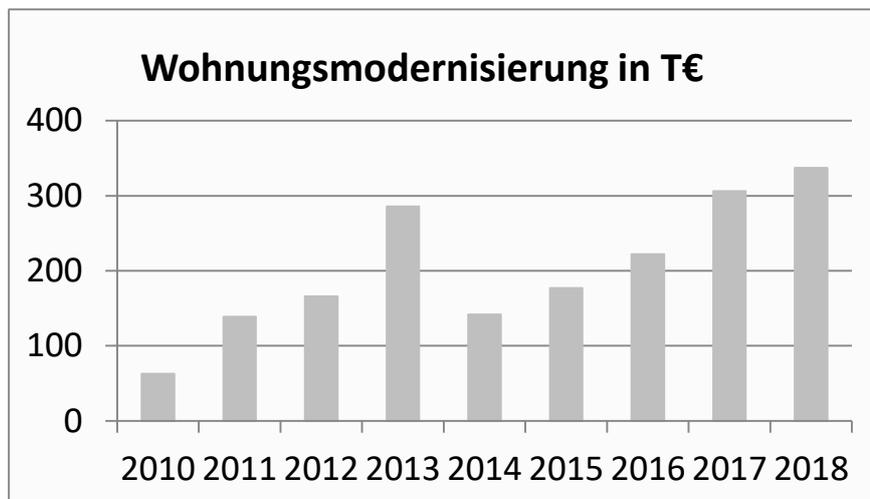
Insgesamt wurden in den letzten sieben Jahren bei diversen Wirtschaftseinheiten der GBW Investitionen von 11,22 Mio. € getätigt.

Diese teilen sich wie folgt auf:



Soweit die Maßnahmen der Modernisierung und der Energieeffizienz dienen, wurden die Kosten aktiviert. Alle übrigen Aufwendungen wurden der Aufwandsposition „Großinstandhaltung“ zugeordnet und belasteten somit direkt die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung des Geschäftsjahres 2018.

Neben den genannten großen Investitionen wurden auch diverse Wohnungen bei Auszug langjähriger Mieter renoviert oder gar von Grund auf saniert, bevor sie weitervermietet wurden. Beispielsweise wurden in zehn Wohnungen die Bäder von Grund auf modernisiert. Bei 18 Wohnungen ist ein neuer Bodenbelag verlegt und in elf Wohnungen ist die Elektroverteilung erneuert worden. Für die Wohnungsmodernisierung wurden in 2018 337 T€ (Vorjahr 306 T€) ausgegeben. Die nachfolgende Grafik zeigt die Investitionen, die seit 2010 bei frei gewordenen Wohnungen vor der Wiedervermietung vorgenommen wurden:

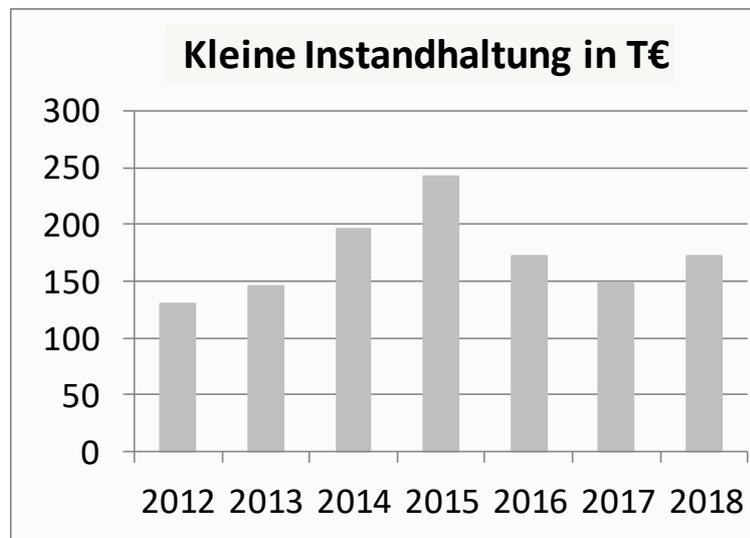


An Hand der Grafik ist deutlich zu erkennen, dass es seit dem Jahr 2014 einen kontinuierlichen Anstieg in diesem Kostenbereich gibt. Auch für die kommenden Jahre ist damit zu rechnen. Gerade Wohnungen älterer Mieter, welche über Jahrzehnte in der Wohnung gelebt haben, werden verstärkt freigegeben und stehen zur Modernisierung an.

Bei den „kleinen Instandhaltungen“ handelt es sich unter anderem um folgende Maßnahmen:

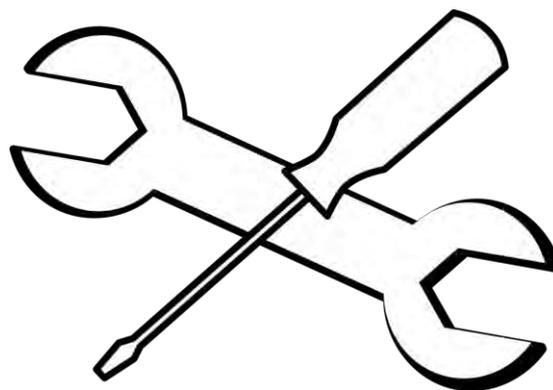
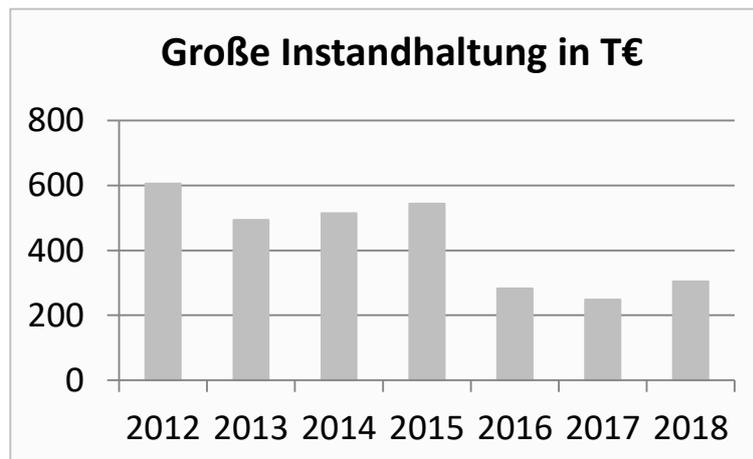
- Reparaturen oder Ersatzbeschaffungen bei den sanitären Anlagen
- Reparaturen oder Ersatzbeschaffungen bei den elektrischen Installationen
- Beseitigung der Schäden an Türen und Fenstern oder deren Erneuerung
- Reparaturen von Rollläden, Ersatz von Zugbändern
- Störungsbeseitigungen an den Heizungssystemen

Hier sind in 2018 173 T€ (im Vorjahr 149 T€) angefallen. Das nachfolgende Balkendiagramm zeigt die Entwicklung der Ausgaben in diesem Bereich seit 2012:



Der leichte Anstieg in diesem Bereich ist begründet in den Reparaturkosten der Aufzugsanlage, sowie deren Beseitigung von brandschutztechnischen Mängeln. Gerade in diesem Bereich achtete die GBW vermehrt darauf, dass die Mieter sorgsamer mit der Wohnung und den darin befindlichen Einbauten / Einrichtungen umgehen. So werden beispielsweise die Mieter darauf hingewiesen, dass sie sich bei einer einfachen Rohrverstopfung erstmal selbst um die Beseitigung bemühen (Rohreiniger oder Saugglocke) möchten. Ist dennoch ein Handwerker notwendig und dieser stellt später fest, dass die Verstopfung durch Mieterschulden entstanden ist, werden die Kosten dem Mieter belastet. Ebenso erfolgt eine Kontrolle der bisher beauftragten Reparaturen, damit beispielsweise ein Mieter, bei dem immer wieder die Rollladengurte reißen, darauf hingewiesen wird, wie er diese sorgsam zu benutzen hat. Bei Feststellung des groben Umgangs werden auch hier die Kosten dem Mieter belastet. Die GBW versucht so, die Mieter stärker in die Verantwortung zu nehmen bzw. sie auf ihre Pflichten aus dem Mietverhältnis aufmerksam zu machen.

Bei der Kostenposition „Große Instandhaltung“ sind zum einen die nicht aktivierungspflichtigen Investitionen bei den Modernisierungsmaßnahmen enthalten und zum anderen Instandhaltungsmaßnahmen, die im Einzelfall über 5.000 € liegen. So wurden im Jahr 2018 die Kosten der Instandhaltungsmaßnahme des Objektes *WE26/Am Hainwinkel 14* mit zusammen ca. 234 T€ verbucht. Zum anderen sind hier bereits die ersten Kosten der Instandsetzungsmaßnahme *WE33/Am Felsenkeller 24-30* enthalten. So entfallen im Jahr 2018 ca. 304 T€ auf die „Große Instandhaltung“.



3.2.3 Bestandsdaten und Mieterwechsel

Die Anzahl der Wohnungen im Eigenbestand hat sich gegenüber 2017 dahingehend verändert, dass zwei Wohnungen für die Büroerweiterung umgewidmet. Als Tausch für die Zweckentfremdung sind zwei vergleichbare Wohnungen in der Berliner Str. in die Bindung genommen worden. Damit umfasst der Bestand der GBW 669 Wohnungen in 63 Häusern. Diese gliedern sich wie folgt:

Freifinanzierte Wohnungen:

WE	Straße	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche
1	Kurt-Moosdorfstr. 83	9	618,9
2	Ritterstr. 66	9	558,57
3	Ritterstr. 64	9	558,57
4	Ritterstr. 68	8	558,57
5	Ritterstr. 70	9	607,43
6	Berliner Str. 76-78	15	910,47
7	Berliner Str. 79/81	16	911,47
8	Berliner Str. 70-74	23	1.576,33
9	Friedrich-Ebert-Str. 35	6	429,9
10	Römerstr. 17/19	16	918,37
11	Friedrich-Ebert-Str. 36/38	16	918,37
12	Berliner Str. 73-77	24	1.649,01
13	Friedrich-Ebert-Str. 50-50a	15	789,82
14	Berliner Str. 71	16	861,16
15	Über dem Weiher 1/3	12	827,82
16	Über dem Weiher 5/4	16	1.126,40
17	Gießener Str. 6-10	18	1.384,02
19	Kurt-Moosdorf-Str. 67-67a	12	611,13
20	Über dem Weiher 2-4	48	3.007,52
21	Am Hainwinkel 12	18	1.012,50
22	Niddablick 8	50	3.227,30
23	Theodor-Heuss-Str. 3	9	670,11
24	Niddablick 11	50	2.354,90
25	Breitwiesenstr. 5	6	443,71
26	Am Hainwinkel 14	2	130,85
28	Berliner Str. 93-97	3	269,89
34	Über dem Weiher 3a	12	646,42
Summe:		447	27.579,51

Gebundene / öffentlich geförderte Wohnungen:

WE	Straße	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche
6	Berliner Str. 76-78	1	59,35
8	Berliner Str. 70-74	1	72,68
18	Über dem Weiher 6	30	1.864,10
26	Am Hainwinkel 14/ Alfred-Brehm-Str.4-10	28	2.000,36
27	Berliner Str. 85-91	40	2.255,12
28	Berliner Str. 93-97	21	1.136,25
29	Berkersheimer Weg 83-89	30	1.521,36
31	Am Fuhrweg 10	6	402,39
32	Weißdornweg 28-32	29	1.893,02
33	Am Felsenkeller 24-30	36	1.940,04
Summe:		222	13.144,67

Damit hatte die GBW zum 31.12.2018 noch 33,18% ihres gesamten Wohnungsbestandes in der Belegungs- und Preisbindung. Außerdem gibt es 90 vermietete Garagen bzw. Garagenplätze, diverse Kfz-Abstellplätze, einen Kiosk sowie die eigenen Büroräume.

Im Berichtsjahr 2018 hat es, wie auch bereits im Vorjahr, insgesamt 41 Mieterwechsel gegeben.

Gründe für den Auszug waren:

- Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft 5
- Auszug durch Räumung 2
- Umzug in ein Eigenheim, Eigentumswohnung, freifinanzierte Mietwohnung (keine GBW Wohnung) 20
- Umzug in eine Seniorenresidenz oder ein Pflegeheim 3
- freiwilliger Auszug auf Grund von Kündigung seitens der GBW 1
- Haushaltsauflösungen aufgrund von Sterbefällen 10

Gesamt

41



Zum Stichtag 31.12.2018 hatte sich eine vermarktungsbedingte Leerstandsquote im genossenschaftlichen Wohnungsbestand von 0,30% (im Vorjahr 1,19%) ergeben. Somit befanden sich zum Jahresende zwei Wohnungen im Leerstand. In beiden Wohnungen ist der Bodenbelag erneuert worden. Nach über vier Monaten Leerstandszeit konnten die Wohnungen neu vermietet werden. Beides sind kleine 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 65 qm. Die Wohnungsbewerber haben immer wieder den Schnitt und die Größe der Zimmer bemängelt. Dies hat gezeigt, dass der Weg, welchen die GBW seit zwei Jahren geht, die Grundrisse dem aktuellen Marktgeschehen anzupassen, der richtige ist. Zukünftig wird bei diesen kleinen 3-Zimmer-Wohnungen eine Grundrissänderung vorgenommen, um sie den aktuellen Marktbedürfnissen anzupassen.

Auf Grund der Erweiterung der Büroräume – *Am Hainwinkel 14* ist bereits im Jahr 2017 ein Antrag auf Zweckentfremdung von zwei Wohnungen gestellt worden. Diesem Antrag wurde stattgegeben, sodass zum 01.01.2018 beide Wohnungen aus dem vermietbaren Bestand an eigenen Wohnungen der Genossenschaft herausgerechnet werden mussten. Somit hat die Genossenschaft noch 669 vermietungsfähige Wohnungen anstatt wie bisher 671 Einheiten. Der Wohnungsbestand gliedert sich ab dem 01.01.2018 wie folgt:

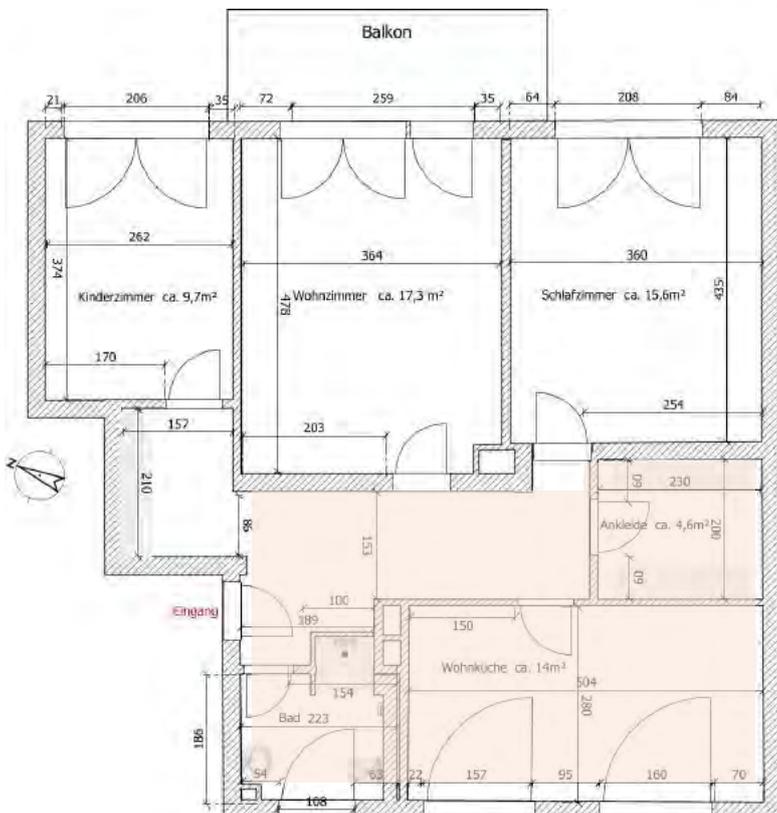
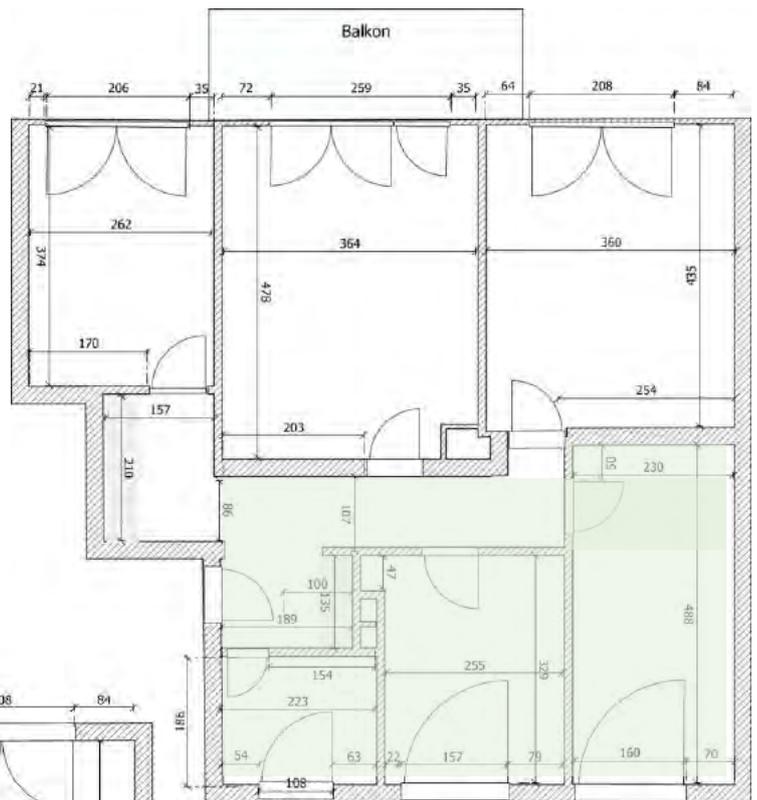
Bad Vilbel Süd	256 Whg
<i>(Am Hainwinkel 14 – Büroerweiterung)</i>	<u>./. 2 Whg.</u>
Ab 01.01.2018:	254 Whg.
Bad Vilbel West	211 Whg
Bad Vilbel Ost	24 Whg
Bad Vilbel Mitte	36 Whg
Niddablick	100 Whg
Gronau	35 Whg
Dortelweil	<u>9 Whg</u>
	<u>669 Whg</u>

Insgesamt hat die Genossenschaft im Jahr 2018 bei zehn Wohnungen die Bäder saniert, bei 18 Wohnungen einen neuen Vinylboden in Laminatoptik verlegt und bei 11 Wohnungen die Elektroverteilung komplett erneuert. Ferner sind bei drei Wohnungen die Grundrisse an die aktuelle Marktsituation angepasst worden.

Beispiel einer Grundrissänderung in der Berliner Str.:

Aus einer 4 Zimmer-Wohnung ist eine 3 Zimmer-Wohnung entstanden

ALT – 4 Zimmer, Küche Bad



NEU – 3 Zimmer, Küche, Bad

- das Bad wurde vergrößert
- der Flur verbreitert
- es entstand eine große Wohnküche
- es entstand ein Ankleide- / Abstellraum

3.2.4. Wohnungsverwaltung für Dritte

Neben der klassischen Vermietung des Eigenbestandes betreut die GBW seit nunmehr 37 Jahren auch Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG). Diese Sparte der **Wohnungsverwaltung für Dritte** ist bei der GBW aus der eigenen Bautätigkeit in den 70er bis 90er Jahre hervorgegangen. Dieser Bereich konnte in den letzten Jahren sukzessiv ausgebaut werden.

Bei der WEG-Verwaltung ist der Verwalter nach § 20 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) notwendiges Organ der WEG, der diese nach außen hin vertritt. Zum Stichtag 31.12.2018 betreute die GBW 20 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 225 Wohneinheiten. Eine Gemeinschaft mit 12 Wohnungen verließ die GBW.

Seit mehreren Jahren ist dieses Geschäftsfeld nicht nur auf den Raum *Bad Vilbel* beschränkt. So zählen auch Eigentümergemeinschaften in den Frankfurter Stadtteilen *Bergen-Enkheim, Nieder-Erlenbach und Nordend, sowie in Karben-Rendel, in Schöneck-Kilianstätten und Maintal-Hochstadt* zum verwalteten Fremdbestand. Derzeit bestehen mehrere Anfragen für die Übernahme weiterer Verwaltungen. So konnte zum 01.02.2019 eine WEG mit sechs Einheiten, sowie zum 01.05.2019 eine WEG mit 12 Einheiten dazu gewonnen werden.

Es wird darauf geachtet, dass die Entfernungen zu den verwalteten Häusern nicht zu groß werden, da zu unseren Stärken die Vor-Ort-Betreuung zählt.

Die Umsatzerlöse aus der unmittelbaren Verwaltungsbetreuung konnten auf Grund der Verlängerung der Verwaltung und der damit verbundenen Anpassung der Verwaltergebühren um ca. 2 % (Vorjahr 12 %) gesteigert werden und lagen in 2018 bei 67.658,35 € (Vorjahr 66.071,97 €). Wie bereits ausgeführt, zeichnet sich für 2019 und 2020 bereits eine weitere Expansion dieses Geschäftsfeldes ab. Die GBW hat ihren Ruf als kompetenter und seriöser Verwalter kontinuierlich ausgebaut. In diesem Zusammenhang hat die GBW auch einen ansprechenden Werbeflyer anfertigen lassen, welcher in den entsprechenden Objekten und darüber hinaus verteilt wird.

3.2.5. Mietfremdverwaltung

In diesem Geschäftszweig wird die GBW als Stellvertreter des Eigentümers auftreten und je nach Vertragsgestaltung Aufgaben von der Vermietung, über die technische Verwaltung des Objektes, bis hin zur jährlichen Abrechnung übernehmen.

Die Tätigkeit schließt die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen und Veranlassung notwendiger Reparaturen mit der Beauftragung von Handwerkern und der Überwachung der Arbeiten mit ein.

In diesem Bereich hat sich keine Veränderung zum Vorjahr ergeben. Die GBW verwaltet ein Objekt mit 3 Wohneinheiten.

Für das Jahr 2019 ist die Verwaltung für ein Reihenhaus in der unmittelbaren Nähe zum Büro übernommen worden.

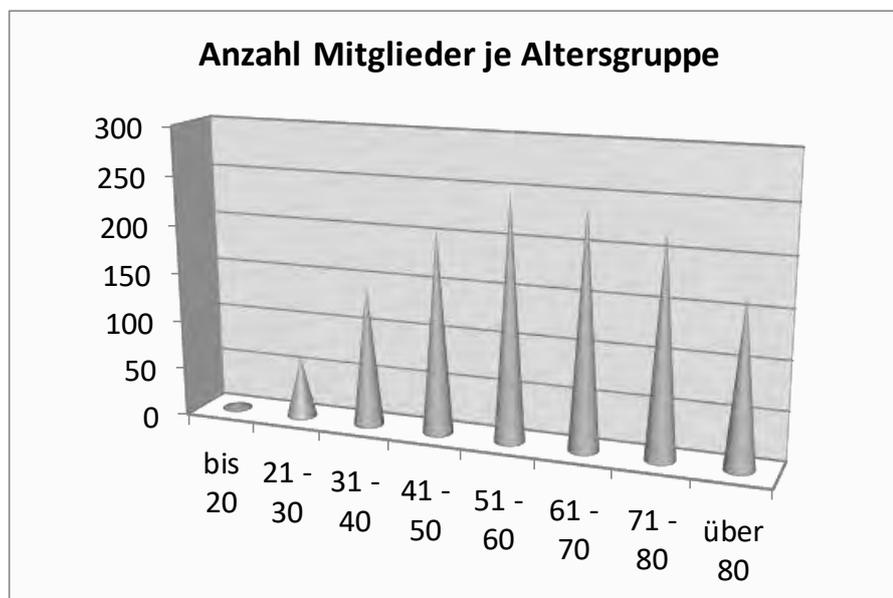
Aber auch in diesem Geschäftszweig bestehen Anfragen für die Übernahme der Verwaltung in den Jahren 2019 und 2020.



3.2.6. Mitgliederwesen

Zum 31.12.2017 waren insgesamt 1.281 Mitglieder als Anteilseigner der GBW eingetragen. Im Laufe des Jahres 2018 sind 51 neue Mitglieder der Genossenschaft beigetreten. Von den neuen und bereits eingetragenen Mitgliedern wurden in 2018 insgesamt 215 Anteile erworben. Bis einschließlich 31.12.2018 sind 50 Mitglieder mit insgesamt 295 Anteilen ausgeschieden. Daraus resultiert ein Nettozugang von einem Mitglied mit einer Minderung von 80 Geschäftsanteilen.

Am Jahresende hielten 1.282 verbleibende Mitglieder ein Geschäftsguthaben von insgesamt € 2.352.785,00. In diesem Mitgliederkreis befinden sich fünf institutionelle Anleger bzw. juristische Personen. Ohne Berücksichtigung dieser fünf Mitglieder beträgt der durchschnittliche Wert pro Mitglied 6,37 Anteile (im Vorjahr: 6,43 Anteile). Auf alle Mitglieder gerechnet liegt der Durchschnitt bei 8,95 Anteilen (im Vorjahr: 9,02 Anteile). Gegenüber den Vorjahren ist die Anzahl der Genossenschaftsanteile je Mitglied leicht rückläufig. Grund hierfür ist die restriktive Haltung des Vorstands gegenüber Kapitalanlegern sowie die Änderung der wohnungsbezogenen Anteile. Der Altersdurchschnitt aller Mitglieder hat sich zum Vorjahr nur minimal verändert. Er liegt zum Ende 2018 rechnerisch unverändert bei 59,47 Jahre (im Vorjahr bei 59,46).



4. Darstellung der Vermögens-, Finanz und Ertragslage

4.1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 1,67 % auf 33.5 Mio.€ gestiegen. Der Anstieg ist dahingehend begründet, dass mehr in die Betriebs- und Geschäftsausstattung investiert wurde. Ferner erfolgte ein Anstieg bei den „Anlagen im Bau“. Dies ist begründet durch aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen, welche in 2018 begonnen und erst im Jahr 2019 abgeschlossen wurden. Auch hat die GBW viele Maßnahmen durchgeführt, die sich in der G+V in Form der Instandhaltung widerspiegeln.

Die im Jahr 2017 auf der Bilanzposition „Anlagen im Bau“, der aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahme des Objekts *Am Hainwinkel 12* gebuchten Kosten (ca. 193 T€), sind im Jahr 2018, nach Fertigstellung der Maßnahmen auf die Position „Sachanlagen“ umgebucht worden.

Unter der Bilanzposition „Anlagen im Bau“ sind im Jahr 2018 die Modernisierungskosten verbucht, die für das Objekt *Berliner Str. 70-74* entstanden sind. Diese belaufen sich auf 428 T€. Die Maßnahmen werden erst im Laufe des Jahres 2019 abgeschlossen.

Auf das Anlagevermögen und die Sachanlagen erfolgte im Jahr 2018 eine Abschreibung in Höhe von ca. 683 T€.

Das „Umlaufvermögen“ hat sich um 18,82 % erhöht. Die Steigerung findet sich in der Position „Flüssige Mittel“ wieder. Hier ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 29,83 % zu verzeichnen. Auf Grund, der nicht vorhandenen Guthabenzinsen, ist auf eine Geldanlage weiterhin verzichtet worden. Das erwirtschaftete Geld ist auf den drei Hausbankkonten verblieben.

Das „Eigenkapital“, bestehend aus „Geschäftsguthaben der Mitglieder“, „gesetzlicher Rücklage“, „anderen Ergebnisrücklagen“ und „Bilanzgewinn“, erreicht am 31.12.2018 mit 16.277.958,32 € einen Prozentwert von 48,59 % (Vorjahr 47,22 %) der Bilanzsumme. Dies ist eine erneute Steigerung des Anteils des „Eigenkapitals“, was die

ohnehin bereits bestehende gute Kreditwürdigkeit der Genossenschaft weiter verbessert.

Die „langfristigen Verbindlichkeiten“ haben sich aufgrund von regulären Tilgungen um ca. 103 T€ (2019 – ca. 11.356 T€ zu 2018 – ca. 11.459 T€) verringert. Im Jahr 2018 sind zwei Darlehen für Baumaßnahmen aufgenommen worden. Ein Darlehen für die Maßnahmen in der „Berliner Str. 70-74“ bei der Sparkasse Oberhessen (322 T€) - hier erfolgte im September 2018 die Vollauszahlung. Ein weiteres Darlehen wurde für die Maßnahmen „Am Hainwinkel 14“ bei der Frankfurter Volksbank eG über 260 T€ aufgenommen. Die Auszahlung erfolgte allerdings erst im Jahr 2019.

Ferner wurde ein Darlehen bei der DKB über ca. 35T€ abgelöst.



Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2018 wie folgt dar:

Vermögensstruktur nach der Bilanz zum 31.12.2018

	Betrag in €	(%)	Vorjahr (Betrag in €)	(%)
A. Anlagevermögen				
Immaterielle				
I. Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen	29.105.131,95	86,87	29.241.393,07	88,76
III. Finanzanlagen	600,00	0,00	600,00	0,00
	29.105.731,95	86,87	29.241.993,07	88,76
B. Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen,				
I. Vorräte	1.341.233,08	4,00	1.344.574,32	4,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	43.427,64	0,13	35.289,42	0,11
III. Flüssige Mittel	3.011.397,17	8,99	2.319.669,05	7,04
	4.396.057,89	13,12	3.699.532,79	11,23
C. Rechnungsabgrenzungs- posten (RAP)	1.652,33	0,00	2.176,10	0,00
	4.397.710,22	13,12	3.701.708,89	11,23
<u>Gesamtvermögen</u>	<u>33.503.442,17</u>	<u>100,00</u>	<u>32.943.701,96</u>	<u>100,00</u>

Kapitalstruktur zum 31.12.2018

	Betrag in €	(%)	Vorjahr (Betrag in €)	(%)
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben	2.401.165,00	7,17	2.421.050,00	7,35
II. Ergebnismrücklage	13.782.280,12	41,14	13.040.077,15	39,58
III. Bilanzgewinn	94.513,20	0,28	95.464,40	0,29
	16.277.958,32	48,59	15.556.591,55	47,22
B. Rückstellungen	237.215,68	0,71	241.134,91	0,73
C. Verbindlichkeiten	16.975.598,85	50,67	17.131.713,90	52,00
D. Rechnungsabgrenzungs- posten (RAP)	12.669,32	0,04	14.261,60	0,04
	17.225.483,85	51,41	17.387.110,41	52,78
<u>Gesamtkapital</u>	<u>33.503.442,17</u>	<u>100,00</u>	<u>32.943.701,96</u>	<u>100,00</u>

4.2. Finanz- und Liquiditätslage

Auch im Jahr 2018 befand sich die Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG in der guten Situation, jederzeit über ausreichende Liquidität zu verfügen. Die Zahlungsbereitschaft war aufgrund einer vorausschauenden Finanz- und Liquiditätsplanung jederzeit gegeben. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen, sowohl aus dem laufenden Geschäftsverkehr als auch gegenüber den finanzierenden Banken, konnten stets termingerecht beglichen werden, wobei insbesondere auf Skontofristen geachtet wurde.

Bei den Hausbanken wurden der GBW Dispositionskredite in größerem Umfang eingeräumt, die jedoch in 2018 nicht in Anspruch genommen werden mussten. Auch blieb das bereits seit längerem bestehende guthabenverzinste Konto in Höhe von 677.013,72 € (Vorjahr 677.568,72 €) unangetastet. Lediglich die Kontoführungs- und Saldenbestätigungsgebühren haben das Guthaben um 555,00 € minimiert.

Die laufenden Ausgaben für kleine und große Instandhaltungsmaßnahmen, Personalkosten, Zinszahlungen und planmäßige Tilgungen sowie Wohnungsmodernisierungen wurden aus den laufenden Einnahmen geleistet.

Für die Modernisierungsmaßnahmen in der *WE8/Berliner Str. 70-74* wurde ein Darlehen bei der Sparkasse Oberhessen aufgenommen. Allerdings für nur ca. 50% der Baukosten, in Höhe von 322 T€. Ferner ist bei der Frankfurter Volksbank ein Darlehen für die Instandhaltungsmaßnahmen des Objektes *WE26/Am Hainwinkel 14* in Höhe von 260 T€ aufgenommen worden. Die Auszahlung erfolgte erst im Jahr 2019. Hier wurden zu ca. 40% die Baukosten aus Eigenmitteln finanziert.

In Anbetracht der sehr guten Liquiditätslage und der gegebenen Finanzierungsmöglichkeiten ist die Zahlungsbereitschaft der GBW auch in Zukunft als gesichert anzusehen.

4.3. Ertragslage

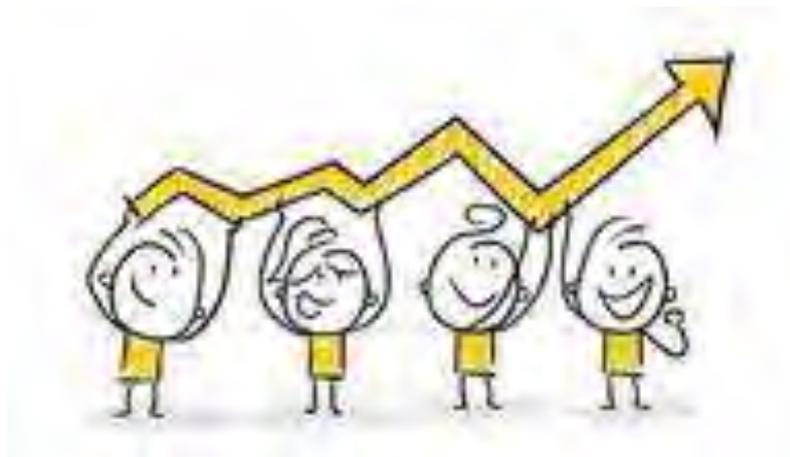
Die wesentlichen Einnahmen der Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG sind zum einen die Grundmieten und zum anderen die Gebühren aus der Verwaltungstätigkeit für Wohnungseigentumsgemeinschaften.

Die „Umsatzerlöse“ aus der unmittelbaren Betreuungstätigkeit beliefen sich im Jahr 2018 auf einen Betrag in Höhe von 65.682,73 € (Vorjahr 65.811,97 €).

Die „Personalkosten“ beliefen sich in 2018 auf 588.906,84 €. Diese haben sich um ca. 5% im Vergleich zum Jahr 2017 verringert. Begründet ist dies in der nicht mehr Doppelbesetzung von Arbeitsplätzen (infolge von Personalwechseln).

Ein leichter Anstieg um ca. 7 T€ ist bei den „Abschreibungen“ zu verzeichnen. Grund hierfür sind aktivierte Modernisierungskosten.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von 836.716,17 € ab; das sind 2,50 % der Bilanzsumme (im Vorjahr 2,69 %).



4.4. Risikobericht

Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GBW haben, sind derzeit und auch für die nahe Zukunft nicht ersichtlich.

Eine Beeinträchtigung der Ertragslage kann sich einerseits aus der Mieterfluktuation und daraus resultierenden Leerständen, und andererseits durch Mietausfälle aufgrund finanzieller Schwierigkeiten bei den Nutzern ergeben. Im Berichtsjahr lag die Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.2018 bei 0,30 %. Das bedeutet, dass zwei von 669 Wohnungen im Leerstand waren. Details siehe Punkt 3.2.3.

Es wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl der Stadt Bad Vilbel in den kommenden Jahren weiter steigen wird. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist so hoch wie noch nie. Auch kommen immer mehr Interessenten von außerhalb, was lange Wartelisten mit sich bringt.

Auch hat es im Berichtsjahr keine signifikanten Steigerungen bei den Mietausfällen und somit bei Mahnungen und Räumungsklagen gegeben. Somit ist keine Veränderung beim Zahlungsverhalten und der finanziellen Situation bei den Mietern der GBW feststellbar. Dennoch ist gerade in diesem Bereich erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Die Zahlungsmoral der Mieter ist einer permanenten Analyse zu unterziehen. Zur Eingrenzung des finanziellen Risikos werden einerseits über Mietinteressenten Auskünfte eingeholt und andererseits bei Mietrückständen sofort das Mahnverfahren eingeleitet und nach zweimonatigem Ausfall der Rechtsweg beschritten.

Alle Indikatoren, wie die Vermietungssituation, die Veränderungen bei den Mietausfällen sowie die Geltendmachung von Mietminderungen, werden permanent beobachtet und es wird zeitnah reagiert. Signifikante Änderungen werden unverzüglich dem Vorstand und dem Aufsichtsrat mitgeteilt. Außerdem werden durch andauernde Bestandsüberwachungen wesentliche Risiken aufgedeckt und die Gremien darüber informiert.

Neben den Risiken aus dem Vermietungsgeschäft werden alle in der Unternehmens-tätigkeit begründeten Risiken durch entsprechende Versicherungspolice n gedeckt,

soweit diese versicherbar sind. Eine permanente Überprüfung dieser Versicherungen erfolgt in Zusammenarbeit mit einem kompetenten Versicherungsbüro.

In den Rahmen der Risikokontrolle fällt auch die stetige Überwachung der Zinsentwicklung sowie der Konditionen aufgenommener Darlehen. Gerade in der bestehenden Niedrigzinsphase werden auch aus Gründen der Kosteneinsparung Altdarlehen mit höherem Zinssatz, wenn sinnvoll und machbar, abgelöst. Ziel ist es, durch ständige Erhöhung des Eigenkapitalanteils, das Risiko in diesem Bereich weiter zu minimieren. Bei der inzwischen erreichten Eigenkapitalquote von 48,59 % ist das Risiko, das in der Aufnahme von Fremdkapital liegt, stark reduziert.

Ein mögliches Risiko kann auch aufgrund fehlender Investitionen im Wohnungsbestand liegen. Hier wird seitens der GBW seit Jahren gegengesteuert. Inzwischen haben fast 85 % des Bestandes eine Außenmodernisierung erfahren. Hiervon wurde knapp die Hälfte, auch nach neuesten Vorgaben der Energieeffizienz, erneuert. Auch werden Wohnungen bei Mieterwechsel nicht nur auf Instandhaltungsmaßnahmen, sondern auch auf die Modernisierung der Fußböden, Bäder und Elektroverteilung hin untersucht. Soweit sinnvoll und möglich, werden die Wohnungsgrundrisse den zeitgemäßen Ansprüchen angepasst. Im Fokus stehen auch die in die Jahre gekommenen und in der Mehrzahl der Gebäude eingebauten Deckenheizungssysteme. Mit der Umstellung auf Heizkörper ist mittelfristig zu rechnen. Bereits im Jahr 2015 hat die Umstellung auf Heizkörper in einer größeren Wirtschaftseinheit (*Alfred-Brehm-Str. 4-8*) stattgefunden. So erfolgte diese Umstellung auch im Jahr 2018 bei dem Objekt *Am Hainwinkel 14*. Die in 2018 getroffenen Gesamt- und Einzelmaßnahmen sind in Kapitel 3.2.2 ausführlich beschrieben.

Neben den geschilderten Risiken im Bestand, bei der Finanzierung und der Vermietung, bestehen auch im Bereich der internen Abwicklung, der Planung und der Terminierung Gefahren. Bei der internen Abwicklung wie Rechnungskontrolle und Zahlungsverkehr wird das Vier-Augen-Prinzip angewandt. Planungen und Terminierungen werden permanent kontrolliert und Auswirkungen von Verschiebungen bzw. Änderungen analysiert. Generelles Ziel ist es, Risiken zu vermeiden bzw. ihre negativen Auswirkungen zu minimieren.

4.5. Prognosebericht

Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen ist in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und insbesondere in Bad Vilbel, mit seiner ausgewogenen Infrastruktur nach wie vor hoch. Aufgrund der Flüchtlingssituation ist bereits jetzt und verstärkt in naher Zukunft mit einer weiteren Steigerung zu rechnen. Die große Anzahl von Anfragen und eine lange Warteliste zeigen, dass der Wohnungsbestand der GBW aufgrund seines Wohnwertes, seines technischen Zustandes aber auch seiner Lage wegen auf starkes Interesse bei den Wohnungssuchenden stößt.

Um auch für die Zukunft die Rentabilität und das Vermögen zu sichern und Risiken zu minimieren, wird das Überwachungs- und Steuerungssystem ständig weiterentwickelt und optimiert. Der aus dem Jahr 2009 vorliegende Instandhaltungsplan wurde im Jahr 2018 überarbeitet und auch erweitert bis ins Jahr 2028. Für 2019 und 2020 sind Modernisierungsmaßnahmen in der *WE17/Gießener Str. 6-10* (Erneuerung der Fenster und Fassade, sowie die Entfernung der Balkone mit anschließender Anstellung von neuen Balkonen sowie die Erneuerung der alten Gasetagenheizungen vorgesehen).

Die geplanten Maßnahmen an dem Gebäudekomplex *WE33/Am Felsenkeller 24-30* sind so umfangreich und zeitaufwendig, gerade auch in Bezug auf die Planung, dass der Baubeginn erst im Mai 2019 erfolgt. Hier sind die weiterführenden Arbeiten an den Laubengängen unter Beachtung der Verkehrssicherheit und des Brandschutzes vorgesehen.

Ein Grundstücksangebot der Stadt Bad Vilbel lässt die GBW auf einen Neubau im Jahr 2020 hoffen. Die ersten Gespräche sind erfolgt – Detailfragen müssen aber noch geklärt werden, bevor ein Kauf erfolgt.

In den folgenden zwei bis drei Jahren sind bei weiteren Objekten die Erneuerung der Fenster und eventuell der Fassade in Angriff zu nehmen. Mit diesen Aktivitäten sind dann die großen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weitgehend abgeschlossen. Trotz der in diesen und den folgenden Jahren auf die GBW zukommenden Kosten und Investitionen, wird für die kommenden Jahre ein positives und zufriedenstellendes Ergebnis erwartet.

Aufgrund der Modernisierungen sind Mietanpassungen möglich. Die im Jahr 2018 aus der Bindung gefallenen 34 Wohnungen haben zum 01.03.2018 eine entsprechende Mieterhöhung erhalten. Bei 30 der 60 Wohnungen, welche zum 01.01.2019 aus der Bindung gefallen sind, wurde zum 01.03.2019 die Miete angepasst. Bei den 30 anderen Wohnungen ist darauf verzichtet worden, da es sich hier um die *WE26/Alfred-Brehm-Str.4-8 und Am Hainwinkel 14* handelt – hier haben die Mieter seit Monaten den Baulärm und Dreck ertragen müssen, gerade auch in Bezug auf die Büroerweiterung.

Die Wohnungen werden, wie bereits in den letzten Jahren geschehen, weiterhin sukzessive den heutigen und zukünftigen Anforderungen angepasst. So zum Beispiel die Bädermodernisierung und/oder die Grundrissveränderung bei Mieterwechsel. Auch wird die GBW stets bemüht sein, dass Miteinander der Mieter zu fördern und ihnen jederzeit zu Diensten zu sein.

Im Bereich der Fremdverwaltung wird der Ausbau der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften sowie von Mietfremdverwaltungen vorangetrieben. Mit Hilfe eines professionell erstellten Flyers betreibt die GBW aktiv Werbung in diesen beiden Bereichen.



Dank an Mitglieder, Mitarbeiter und andere

Wieder hat die GBW in allen Belangen ein erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen. Dies zeigt sich nicht nur im Jahresüberschuss 2018, sondern auch in der Bestandspflege, im nicht vorhandenen Leerstand sowie in der doch geringen Fluktuation unserer Mieter. Gerade die Zufriedenheit der letztgenannten liegt uns sehr am Herzen und wir danken ihnen, die ja zugleich auch Mitglieder der Genossenschaft sind, für ihre oft langjährige Verbundenheit zu ihrem Vermieter. Aber auch den Mitgliedern, die nicht zugleich als Mieter auftreten, gilt unser Dank für die Treue, die sich durch die oft Jahrzehnte lange Zugehörigkeit zur GBW ausdrückt.

Ein ganz besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Haben sie sich doch gerade in Krisenzeiten der GBW durch großes Engagement und enorme Einsatzbereitschaft für die Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG ausgezeichnet.

Für das friedliche Miteinander unserer Mieter sorgen nicht zuletzt auch unsere Hauswarte, die vor Ort erste Ansprechpartner für Sorgen aller Art sind. Für ihre Arbeit und ihre volle Unterstützung, die sie auch in 2018 erbracht haben, sprechen wir ihnen unseren Dank aus. Zu danken ist auch den Handwerksbetrieben und Dienstleistern aus Bad Vilbel und der Region, die im vergangenen Jahr für die GBW unermüdlich im Einsatz waren und so manche Probleme vor Ort schnell beseitigen konnten.

Wir danken dem Aufsichtsrat für die im Jahr 2018 gewährte volle Unterstützung bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben.

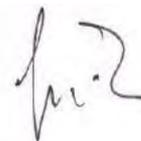
Bad Vilbel, den 15. Mai 2019



Nancy Kabisch
Vorstandsvorsitzende



Manfred Cleve
Vorstandsmitglied



Hans-Günther Spitz
Vorstandsmitglied

5. Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat in Wahrnehmung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben die Geschäftsführung des Vorstandes während des Berichtsjahres überwacht und sich durch den Vorstand mündlich und schriftlich über die laufenden Vorgänge, die jeweilige finanzielle Lage und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen.

Im Geschäftsjahr 2018 fanden vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss 2017, der Geschäftsbericht, der Prüfungsbericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017, die Berichte des Vorstandes, der Finanz- und Prüfungskommission sowie der Bau- und Wohnungskommission behandelt wurden. Zu den wesentlichen Punkten zählten die durchgeführten Mietanpassungen, Personalangelegenheiten, Ergebnisprognose für 2018, Wirtschaftsplan für 2019, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2018 bis 2027 sowie die Wiederwahl des Aufsichtsratsvorsitzenden.

Die Finanz- und Prüfungskommission hat sich mit folgenden Themen befasst: Am 26.04.2018 wurden stichprobenweise die Belege der Aareal Bank und Sparkasse Oberhessen (für 2017) geprüft und die Kontoauszüge der Bank mit den Sachkontenausdrucken der Buchhaltung verglichen; am 28.08.2018 wurde die Kassenbuchführung einschließlich aller Belege (Zeitraum 02.01.2018 - 25.07.2018), sowie die Belege der Frankfurt Volksbank (Zeitraum 02.01.2018 - 29.06.2018) und der Sparkasse Oberhessen (Zeitraum 02.01.2018 - 30.04.2018) stichprobenweise geprüft; am 30.11.2018 fand schließlich die stichprobenweise Prüfung der Aareal Bank (Zeitraum 02.01.2018 - 29.06.2018) inkl. der Belege und Auszüge statt.

Die Bau- und Wohnungskommission hat gemeinsam mit Mitarbeitern der GBW am 19.11.2018 und 21.11.2018 die Wohnungen der Objekte *WE32/Weißdornweges 28-32* besichtigt. Aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre, hat man im Jahr 2018 auf die Begehungen der anderen Wohnungen verzichtet. Zukünftig wird auch nur noch der Teil der Wohnungen begangen, wo es die Mitarbeiter der GBW für notwendig erachten. Es hat eine gemeinsame Sitzung der Bau- und Wohnungskommission zusammen mit dem Vorstand am 05.11.2018 stattgefunden. Hier wurde die weitere Vorgehensweise in Bezug auf die Baumaßnahmen der nächsten zehn Jahre besprochen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 wurde vom Genossenschaftsverband e. V. wie folgt durchgeführt: Die Vorprüfung am 16.05.2018 und 18.05.2018 und die Hauptprüfung vom 29.08.2018 bis zum 07.09.2018.

Der vorliegende Jahresabschluss 2018 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt worden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2018 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern für Ihre Unterstützung und Förderung der Genossenschaft. Sein Dank gilt insbesondere den Mitarbeitern der GBW für ihr Engagement und die geleistete Arbeit sowie der gesamten Geschäftsleitung.

Bad Vilbel, den 15. Mai 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stöhr', is written over a light blue rectangular stamp. To the right of the signature is a small, stylized stamp containing the number '+54-'.

Dr. Thomas Stöhr, Aufsichtsratsvorsitzender

6.

Registergericht
Registernummer

Amtsgericht Frankfurt/Main
GnR 8104

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018



Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Aktiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.510.560,39		28.910.322,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.534,98		54.591,98
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00		1,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.661,00		83.588,00
6. Anlagen im Bau	428.373,58		192.888,12
7. geleistete Anzahlungen	0,00	29.105.131,95	0,00
III. Finanzanlagen		600,00	600,00
Anlagevermögen insgesamt		29.105.731,95	29.241.993,07
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf best. Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	1.340.088,87		1.343.430,11
2. andere Vorräte	1.144,21	1.341.233,08	1.144,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Vermietung	33.421,67		26.446,95
2. sonstige Vermögensgegenstände	10.005,97	43.427,64	8.842,47
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		3.011.397,17	2.319.669,05
Umlaufvermögen insgesamt		4.396.057,89	3.699.532,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.652,33	2.176,10
Bilanzsumme		33.503.442,17	32.943.701,96

Passiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.380,00		51.865,00
2. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		0,00
3. der verbleibenden Mitglieder	2.352.785,00	2.401.165,00	2.369.185,00
II. Ergebnisrücklage			
1. gesetzliche Rücklage	1.805.000,00		1.705.000,00
2. andere Ergebnisrücklagen	11.977.280,12	13.782.280,12	11.335.077,15
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	836.716,17		884.847,02
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	742.202,97	94.513,20	789.382,62
<i>Eigenkapital insgesamt</i>		16.277.958,32	15.556.591,55
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	54.883,47		2.699,38
2. sonstige Rückstellungen	182.332,21	237.215,68	238.435,53
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.356.033,31		11.459.615,26
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.225.254,61		3.294.171,84
3. erhaltene Anzahlungen	1.441.550,16		1.515.951,01
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	676.818,68		665.273,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	228.691,98		163.829,36
6. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 9.775,88€ / Vorjahr 574,19€; im Rahmen sozialer Sicherheit: 0,00€ / Vorjahr 0,00€)	47.250,11	16.975.598,85	32.872,44
D. Rechnungs- abgrenzungsposten	12.669,32	12.669,32	14.261,60
<i>Fremdkapital insgesamt</i>		17.225.483,85	17.387.110,41
Bilanzsumme		33.503.442,17	32.943.701,96

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2018 - 31.12.2018

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.547.334,82		4.543.735,51
b) aus Betreuungstätigkeit	67.658,35		66.071,97
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.459,80	4.652.452,97	36.309,68
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-3.341,28	-66.569,87
3. andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. sonstige betriebliche Erträge		52.140,25	66.449,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.080.740,92	1.935.255,54
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		12,00	0,00
Rohergebnis		2.620.499,02	2.710.741,36
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	488.475,63		514.014,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 957,13 € / Vorjahr: 957,13 €)	100.431,21	588.906,84	107.595,13
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		683.003,27	676.449,96
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		199.401,29	215.086,32
9. Erträge des Finanzanlagevermögens		36,00	45,30
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.382,00	473,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		188.070,20	217.790,71
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		45.939,24	11.735,92
13. Ergebnis nach Steuern		920.596,18	968.587,02
14. sonstige Steuern		83.880,01	83.740,00
15. Jahresüberschuss		836.716,17	884.847,02
16. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		742.202,97	789.382,62
17. BILANZGEWINN		94.513,20	95.464,40



Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG
Gründungsjahr 1908

Geschäftsbericht 2018

Anhang

Inhaltsverzeichnis des Anhangs	Seite
1 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	48
2 Erläuterungen zu Bilanz und GuV-Rechnung	50
3 Sonstige Angaben	53
a) Mitarbeiter	53
b) Eigentumsgemeinschaften	53
c) Mitgliederbewegung	53
d) Gewinnverwendung	54
e) Prüfungsverband	54
f) Genossenschaftsregister	54
g) Vorstand und Aufsichtsrat	54
4 Weitere Angaben	55
5 Anlagen	56
Entwicklung des Anlagevermögens	
Verbindlichkeitspiegel	

1. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Als kleine Genossenschaft (§ 267 HGB) werden die größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 HGB teilweise in Anspruch genommen. Bei Aufstellung der Bilanz wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen angesetzt.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Von dem Aktivierungswahlrecht für Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB wurde kein Gebrauch gemacht. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die jeweilige Restnutzungsdauer der Liegenschaften abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Methode der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (1,25% p. a.), mit Ausnahme des freifinanzierten Neubaus *Über dem Weiher 3a*; dieser nach der degressiven Methode gem. § 7 Abs. 5 EStG (von 2006 bis 2011: 6 x 2,5% p. a., ab 2012: 36 x 1,25% p. a.).
- Grundstücke mit anderen Bauten unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (2% p. a.), jedoch die Parkflächen mit 7% p. a.
- Bauten auf fremden Grundstücken gemäß der vertraglichen Laufzeit von 10 Jahren mit 10% p. a.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der steuerlich zulässigen Abschreibungssätze.

- Im Berichtsjahr angeschaffte geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis zu einem um die Vorsteuer verminderten Anschaffungspreis von 800,00 € wurden voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Es handelt sich um Geschäftsguthaben bei der Frankfurter Volksbank eG. Hiermit ist eine Haftsumme von 600,00 € verbunden. Unfertige Leistungen und andere Vorräte wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die anderen Vorräte (seit 2012: ausschließlich Streusalz) wurden durch Anwendung der Fifo-Methode nach § 256 HGB ermittelt. Es ergab sich aber keine Veränderung zum Vorjahr.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Flüssige Mittel wurden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages bewertet. Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen wurden gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

2. Erläuterungen zu Bilanz und GuV-Rechnung

Die Veränderungen der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind in der Entwicklung des Anlagevermögens dargestellt.

Unter den „Unfertigen Leistungen“ werden in Höhe von 1.340.088,87 € (Vorjahr: 1.343.430,11 €) die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Bei den „Vorräten“ wird ausschließlich der Bestand an Auftausalz von 1.144,21 € (Vorjahr: 1.144,21 €) ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 43.427,64 € (Vorjahr: 35.289,42 €) haben alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Position „Flüssige Mittel und Bausparguthaben“ enthält Guthaben auf laufenden Konten sowie im geringen Umfang einen Porto- und Bargeldbestand.

Die Geschäftsguthaben belaufen sich auf insgesamt 2.401.165,00 € (Vorjahr: 2.421.050,00 €). Hierin sind Guthaben aus zum 31.12.2018 gekündigten Mitgliedschaften von 48.380,00 € (Vorjahr: 51.865,00 €) enthalten. Am Bilanzstichtag bestanden keine Rückstände an fälligen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben.

Den gesetzlichen Rücklagen wurden im Geschäftsjahr 2018 aus dem Jahresergebnis 90.000,00 €, den anderen (freien) Ergebnisrücklagen 652.202,97 € zugeführt.

Bei den Steuerrückstellungen wurden 54.883,47 € (Vorjahr: 2.699,38 €) eingestellt.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung, die bis zum 31.03.2019 abgeschlossen werden, betragen 83.132,21 € (Vorjahr 154.935,53 €).



Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für:

➤ Prüfungs- und Beratungskosten	€	35.000,00
➤ interne Jahresabschlusskosten	€	24.000,00
➤ Personalkosten	€	0,00
➤ nicht genommenen Jahresurlaub	€	21.700,00
➤ unterlassene Instandhaltung	€	83.132,21
➤ Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	€	18.000,00
➤ Künstlersozialkasse	€	500,00
Insgesamt	€	<u>182.332,21</u>

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, der durch Grundpfandrechte gesichert ist, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

In den Umsatzerlösen in Höhe von 4.652.452,97 € sind die Sollmieten, Gebühren und Umlagen in Höhe von 4.547.334,82 €, die Erlöse aus der WEG-Verwaltung in Höhe von 67.658,35 € sowie Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 37.459,80 € enthalten.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen auf:

➤ Versicherungsentschädigungen	€	27.083,00
➤ Auflösungen von Rückstellungen (periodenfremd)	€	3.859,12
➤ Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	€	0,00
➤ Ausbuchungen verjährter Verbindlichkeiten	€	54,33
➤ Erstattungen Lohnfortzahlung	€	8.659,60
➤ Eintrittsgelder	€	2.080,00
➤ andere Erträge	€	10.404,20
Insgesamt	€	<u>52.140,25</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 2.080.740,92 € (Vorjahr 1.935.255,54 €) beinhalten:

➤ Instandhaltungskosten	€	864.543,20
➤ umlagefähige Betriebskosten	€	1.159.452,92
➤ Erbbauzinsen	€	3.042,80
➤ Vertriebskosten	€	671,97
➤ Kosten Instandhaltung/Weiterbelastung an Versicherungen/Mieter	€	31.441,13
➤ sonstige Kosten	€	21.588,90
Insgesamt	€	<u><u>2.080.740,92</u></u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

➤ EDV-Kosten	€	24.344,20
➤ Prüfungs- und Beratungskosten	€	31.272,93
➤ Büromaterial	€	5.733,51
➤ Leasing Büromaschinen	€	5.783,93
➤ Beiträge	€	10.829,88
➤ Sachversicherungen	€	6.907,09
➤ Autobetriebskosten	€	8.972,38
➤ Kfz-Versicherungen	€	3.321,93
➤ periodenfremde Aufwendungen	€	7.954,37
➤ sonstige sächliche Aufwendungen	€	93.984,07
Insgesamt	€	<u><u>199.104,29</u></u>

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen auf die:

➤ Objektfinanzierung	€	173.638,32
➤ Zinsen für Mietkautionen	€	1.781,36
➤ Avalprovision	€	8.750,00
➤ Sonstige	€	3.900,52
Insgesamt	€	<u><u>188.070,20</u></u>

Die sonstigen Steuern betreffen mit 83.269,70 € die Grundsteuer und mit 610,31 € die Kraftfahrzeugsteuer.

3. Sonstige Angaben

a) Mitarbeiter

Die Genossenschaft für Bauen und Wohnen e.G. beschäftigte 2018 neben Vorstand durchschnittlich drei Vollzeitkräfte und drei Teilzeitkräfte sowie eine Auszubildende im Ausbildungsberuf zur Immobilienkauffrau. Außerdem 13 geringfügig Beschäftigte als Hauswarte oder im Bereich der Reinigung bzw. der Pflege der Außenanlagen.

b) Eigentümergemeinschaften

Die Guthaben auf 41 offenen Fremdkonten (Giro-, Spar- und Festgeldkonten) für 20 Eigentümergemeinschaften betragen am 31.12.2018 insgesamt 1.029.724,12 €, davon 116.084,94 € auf Girokonten und 913.639,18 € auf Rücklagenkonten. Die Konten werden getrennt vom Vermögen der Genossenschaft geführt.

c) Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2018 hat es bei den Mitgliedern und dem Geschäftsguthaben folgende Veränderungen gegeben:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2018	1.281	11.557
Abgang 2018	-50	-295
Zugang 2018	51	215
Stand 31.12.2018	1.282	11.477

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2018 um eine Person erhöht, die Anzahl der Geschäftsanteile um 80 Stück verringert. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 16.400,00 € vermindert.

Der Geschäftsanteil beträgt 205,00 € pro Mitglied und die Haftungssumme 300,00 € auf den ersten Geschäftsanteil pro Mitglied.

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich zum 31.12.2018 auf 384.600,00 €. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um 300,00 € erhöht.

d) Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss aus dem Jahr 2018 von insgesamt 836.716,17 € wie folgt zu verwenden:

- Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 (2) der Satzung in Höhe von mindestens 10% des Jahresüberschusses, somit aufgerundet 90.000,00 €.
- Zuführung zur anderen (freien) Ergebnisrücklage gemäß § 40 (3) der Satzung in Höhe von 652.202,97 €.
- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben, dies entspricht 94.513,20 €.

e) Prüfungsverband

Der für die Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG zuständige Prüfungsverband ist der

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

VdW südwest

Franklinstraße 62; 60486 Frankfurt/Main

f) Genossenschaftsregister

Die GBW ist eingetragen beim Amtsgericht in Frankfurt/Main unter GnR 8104.

g) Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG wurde durch folgende Mitglieder vertreten:

Nancy Kabisch	Vorstandsvorsitzende
Diplom-Kaufmann Manfred Cleve	ehrenamtlich
Diplom-Bauingenieur Hans-Günther Spitz	ehrenamtlich

Dem Aufsichtsrat der GBW gehören folgende Mitglieder an:

Dr. Thomas Stöhr, Bürgermeister	Vorsitzender
Edwin Lotz, Kommunalbeamter	stellvertretender Vorsitzender
Ingrid Wagner, Rentnerin	Schriftführerin
Otto Dietz, Rentner	
Dieter Pflug, Rentner	

4. Weitere Angaben

Als Finanzreserven stehen der Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG bei drei Banken unbefristete Kontokorrent- bzw. Dispositionskredite in unterschiedlicher Höhe zur Verfügung. Insgesamt beträgt die mögliche Kredithöhe 200.000,00 €. Diese Kredite wurden im Berichtsjahr nicht beansprucht.

Als Treuhandvermögen sind wie seither die Instandhaltungsrücklagen der einzelnen Wohnungseigentümergeinschaften nach dem Wohnungseigentums-Gesetz (WEG) zu nennen, wie auch die Kautionen in Höhe von 665.666,90 € unserer Wohnungsnutzer/Mieter, die in das eigene Rechnungswesen der Genossenschaft integriert sind. Als Sicherheit dient für die Kautionsgläubiger eine entsprechende Bankbürgschaft der Frankfurter Volksbank eG.

Es sind für die große Instandhaltungsmaßnahmen *WE33/Am Felsenkeller* bereits Aufträge in Höhe von ca. 360 T€ erteilt worden. Sowie ca. 40 T€ für die *WE26/Am Hainwinkel 14-Büroumbau*.

Bad Vilbel, den 15. Mai 2019



Nancy Kabisch
Vorstandsvorsitzende



Manfred Cleve
Vorstandsmitglied



Hans-Günther Spitz
Vorstandsmitglied

Entwicklung des Anlagevermögens

	im Geschäftsjahr					kumulierte Abschreibungen				Buchwert Geschäftsjahr EUR	Buchwert Vorjahr EUR
	Anschaffungs- / Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Geschäftsjahr EUR	01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2018 EUR		
	Immaterielle Vermögensgegenstände	63.009,24	0,00	0,00	0,00	63.009,24	63.009,24	0,00	0,00		
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.803.283,85	59.089,57	192.888,12	0,00	46.055.261,54	16.892.960,88	651.740,27	0,00	17.544.701,15	28.510.560,39	28.910.322,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	177.862,79	0,00	0,00	0,00	177.862,79	123.270,81	2.057,00	0,00	125.327,81	52.534,98	54.591,98
Grundstücke grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Bauten auf fremden Grundstücken	3.536,37	0,00	0,00	0,00	3.536,37	3.535,37	0,00	0,00	3.535,37	1,00	1,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	302.468,79	59.576,00	0,00	2.963,57	359.081,22	218.880,79	29.206,00	2.666,57	245.420,22	113.661,00	83.588,00
Summe	46.287.152,80	118.665,57	192.888,12	2.963,57	46.595.742,92	17.238.647,85	683.003,27	2.666,57	17.918.984,55	28.676.758,37	29.048.504,95
Anlagen im Bau	192.888,12	428.373,58	-192.888,12	0,00	428.373,58	0,00	0,00	0,00	0,00	428.373,58	192.888,12
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	46.480.040,92	547.039,15	0,00	2.963,57	47.024.116,50	17.238.647,85	683.003,27	2.666,57	17.918.984,55	29.105.131,95	29.241.393,07
Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	46.543.650,16	547.039,15	0,00	2.963,57	47.087.725,74	17.301.657,09	683.003,27	2.666,57	17.981.993,79	29.105.731,95	29.241.993,07

Verbindlichkeitspiegel

Stand 31.12.2018

Vorjahreszahlen in Klammern ()

VERBINDLICHKEITEN	Gesamtbetrag	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	davon gesichert	Art und Form
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
1. gegenüber Kreditinstituten	11.356.033,31 (11.459.615,26)	770.962,45 (552.673,68)	4.306.239,99 (3.346.038,50)	6.278.830,87 (7.560.903,08)	11.356.033,31 (11.459.615,26)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
2. gegenüber anderen Kreditgebern	3.225.254,61 (3.294.171,84)	69.401,50 (68.444,56)	954.128,07 (278.622,76)	2.201.725,04 (2.947.104,52)	3.225.254,61 (3.294.171,84)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
3. erhaltene Anzahlungen	1.441.550,16 (1.515.951,01)	1.441.550,16 (1.515.951,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	676.818,68 (665.273,99)	11.151,78 (15.058,47)	0,00 (0,00)	665.666,90 (650.215,52)	665.666,90 (650.215,52)	Bürgschaft Bürgschaft
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	228.691,98 (163.829,36)	140.669,30 (83.684,65)	88.022,68 (80.144,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
6. sonstige Verbindlichkeiten	47.250,11 (32.872,44)	35.882,83 (21.443,24)	11.367,28 (11.429,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
SUMME VERBINDLICHKEITEN	<u>16.975.598,85</u> (17.131.713,90)	<u>2.469.618,02</u> (2.257.255,61)	<u>5.359.758,02</u> (3.716.235,17)	<u>9.146.222,81</u> (11.158.223,12)	- (15.404.002,62)	

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen die üblichen Eigentumsvorbehalte.

Beteiligungen der Stadt Bad Vilbel (Stand 31.12.2018)

Beteiligung	Zweck	Prozent	Stammkapital	Anteil Stadt
Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel	Immobilien	100 %	13.688.365,00 EUR	13.688.365,00 EUR
Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	Gas, Wasser, Strom, ÖPNV	100 %	4.000.000,00 EUR	4.000.000,00 EUR
Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG	Wohnungsbau	26,89 %	2.401.165,00 EUR	645.750,00 EUR
Frankfurt Ticket RheinMain GmbH	Ticketverkauf	5 %	26.000,00 EUR	1.300,00 EUR
Frankfurter Volksbank eG	Genossenschaftsbank	0,000628767 %	95.424.900,00 EUR	600,00 EUR
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungs GmbH	Wohnungsbau	0,00490391 %	119.965.553,00 EUR	5.883,00 EUR
Kulturregion Frankfurt Rhein-Main- gemeinnützige GmbH	Förderung der Kultur	1,012 %	25.000,00 EUR	300,00 EUR

Mitgliedschaften der Stadt Bad Vilbel

- jährlicher Aufwand über 500 EUR -

(Stand 31.12.2018)

Institution	Betrag in EUR
Zweckverband Bioabfallentsorgung Maintal - Bad Vilbel	223.600,00
Regionalverband FrankfurtRheinMain	166.756,67
Wasserverband Nidda	128.685,71
Zweckverband Regionalpark Niddaroute	76.654,15
Gemeinnützige Kulturfonds Frankfurt RheinMain GmbH	64.040,00
Hess. Städte- und Gemeindebund (HSGB)	22.992,87
Ordnungsbehördenbezirk Gefahrgut Büdingen	20.818,82
Tierheim Wetterau e. V.	11.281,11
Wasserverband Nidder-Seemenbach	5.802,50
Hessischer Verwaltungsschulverband	5.586,68
Hessischer Heilbäderverband	5.000,00
Kommunaler Arbeitgeberverband Hessen (KAV Hessen)	3.372,42
Naturschutzfonds Wetterau e. V.	3.346,00
KulturRegion Frankfurt RheinMain eGmbH	3.345,80
Kreisfeuerwehrverband Wetterau	2.665,84
Freiherr-vom-Stein-Institut	2.665,84
Stadtmarketing Bad Vilbel e. V.	2.000,00
Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)	1.808,87
Deutscher Bühnenverein e. V.	1.700,00
Behindertenhilfe Wetteraukreis e. V.	1.572,79
Verband kommunaler Abfallwirtschaft und Stadtreinigung im VKU (VKS im VKU)	1.027,50
Förderverein Besucherinitiative Burgfestspiele Bad Vilbel e.V.	780,00
Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA)	631,00
Gesellsch. d. Freunde u. Förderer der Hochschule für Musik und darstellende Kunst	500,00
	756.634,57