

Beteiligungsbericht 2018

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 2017 sind Änderungen bei den jeweiligen Beteiligungsanteilen eingetreten.

Stand der Angaben in diesem Bericht:

- Beteiligungsanteile zum 31.12.2017
- Rechnungsergebnisse für das Geschäftsjahr 2017
- Vertretung in den Gremien der Unternehmen zum 31.12.2017

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 2018 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 Betriebssatzung 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 (HGGrG) 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 31.12.2017 = letzter geprüfter Jahresabschluss

2. **Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (Anlage 2)**
Stand 31.12.2017 = letzter geprüfter Jahresabschluss

3. **Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG (Anlage 3)**
Stand 31.12.2017 = 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 24. April 2019



(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 31.12.2017)

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 - Rolf Bender - Klaus Arabin

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

2 Mitglieder des Personalrates:

- Roman Pätzelt
- Stefan Höfer

**Letzter geprüfter
Jahresabschluss**

Jahresabschluss zum 31.12.2017 von Schüllermann und
Partner AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dreieich

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel, Bad Vilbel
Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	31.12.2017	31.12.2016
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielles Anlagevermögen		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>832,94</u>	<u>1.420,90</u>
	832,94	1.420,90
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten	65.033.838,85	60.757.579,61
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.685.697,23	3.500.049,02
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>699.376,55</u>	<u>1.253.750,93</u>
	<u>69.418.912,63</u>	<u>65.511.379,56</u>
	<u>69.419.745,57</u>	<u>65.512.800,46</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Zum Verkauf bestimmte Immobilien	<u>3.781,51</u>	<u>3.781,51</u>
	3.781,51	3.781,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	776.463,87	300.447,48
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	120.358,28
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>22.376.653,01</u>	<u>19.164.833,59</u>
	23.153.116,88	19.585.639,35
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>820.131,21</u>	<u>1.913.718,64</u>
	<u>23.977.029,60</u>	<u>21.503.139,50</u>
	<u>22.714,82</u>	<u>19.262,60</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>93.419.489,99</u>	<u>87.035.202,56</u>

PASSIVA

	31.12.2017	31.12.2016
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital		
1. Stammkapital	<u>13.688.365,00</u>	<u>13.688.365,00</u>
	13.688.365,00	13.688.365,00
II. Rücklagen		
1. Rücklagen	936.865,33	936.865,33
III. Gewinn/Verlust		
1. Gewinnvortrag	1.340.468,13	1.062.257,91
2. Jahresüberschuss	803.311,25	552.008,43
	<u>2.143.779,38</u>	<u>1.614.266,34</u>
	<u>16.769.009,71</u>	<u>16.239.496,67</u>
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	<u>41.900,00</u>	<u>24.400,00</u>
	41.900,00	24.400,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.962.430,56	67.557.928,96
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	675.065,70	114.283,73
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	495.037,37	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.199.335,68	2.448.841,09
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>251.828,97</u>	<u>650.185,45</u>
	<u>76.583.698,28</u>	<u>70.771.239,23</u>
	<u>24.882,00</u>	<u>66,66</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>93.419.489,99</u>	<u>87.035.202,56</u>

Eigenbetrieb Stadtwerek Bad Vilbel, Bad Vilbel
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2017

	2017	2016
1. Umsatzerlöse	6.909.983,76	6.263.460,65
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>155.148,52</u>	<u>248.904,40</u>
	7.065.132,28	6.512.365,05
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-1.929.849,26</u>	<u>-1.386.517,32</u>
	-1.929.849,26	-1.386.517,32
4. Abschreibungen	-2.348.839,83	-2.337.481,80
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-1.067.581,22</u>	<u>-912.262,79</u>
	<u>1.718.861,97</u>	<u>1.876.103,14</u>
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	723.570,02	632.614,22
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.580.231,43</u>	<u>-1.594.105,78</u>
	<u>-856.661,41</u>	<u>-961.491,56</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>862.200,56</u>	<u>914.611,58</u>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	86.182,82	-249.546,93
10. Sonstige Steuern	<u>-145.072,13</u>	<u>-113.056,22</u>
11. Jahresgewinn/-verlust	<u>803.311,25</u>	<u>552.008,43</u>

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2017

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 2017 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.

Aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG sind EUR 1.929.849,26 von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in die bezogenen Leistungen (Materialaufwand) umgegliedert worden. Die Vorjahreszahlen sind entsprechend angepasst worden (EUR 1.386.517,32).

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsregelungen gegenüber dem Vorjahr sind nicht erfolgt. Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, bei zeitlich begrenzter Nutzungsdauer vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis EUR 410,-- werden 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 kein Gebrauch gemacht. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalbetrag angesetzt.

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

Die flüssigen 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 69.420. Insbesondere der Grundstückskauf „Wertachtal“ sowie die Fertigstellung des Umbaus des Bürogebäudes III haben zu dieser Sachanlagezunahme beigetragen. Für Vorlaufkosten des Mietwohngebäudes in der Konrad-Adenauer-Allee 99 wurden TEUR 587 als Anlagen im Bau aktiviert. Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird durch die planmäßigen Abschreibungen (TEUR 2.349) gemindert.

Insgesamt wurden „geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau“ mit TEUR 699 angesetzt.

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

2. Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 776) gründen insbesondere auf ausstehenden Mieten/Mietnebenkosten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 22.377) 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 3.274) enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Fälligkeit von über einem Jahr (TEUR 17.005) enthalten. Die restlichen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Die Position Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 820) beinhaltet das laufende Giroguthaben und hinterlegte Mietkautionen.

Mit dem Rechnungsabgrenzungskosten (TEUR 23) werden Zahlungen auf anstehenden Aufwand abgegrenzt.

B. PASSIVA

1. Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich gegenüber der Vorjahresbilanz um den erwirtschafteten Jahresgewinn (TEUR 803) erhöht; mindernd wirkte die Überführung eines Gewinnanteils aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel (TEUR 273). Insgesamt beträgt das Eigenkapital zum Bilanzstichtag TEUR 16.769.

Detailliert ergibt sich folgendes Bild:

Eigenkapital

	Stand 01.01.2017 TEUR	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U) 2017 TEUR	Stand 31.12.2017 TEUR
Stammkapital	13.688		13.688
Rücklagen	937		937
Gewinnvortrag	1.062	(U) 552 (A) -273	1.341
Jahresgewinn	552	(U) -552 (Z) 803	803
	16.239	(Z) 803 (A) -273 (U) 0	16.769

2. Rückstellungen

Die Rückstellungen (TEUR 42) setzen sich zusammen aus Rückstellungen für Archivierung und für Prüfungs-/Beratungskosten (TEUR 22) sowie für ausstehende Restarbeiten aus Bauleistungen/Gewährleistungen (TEUR 20).

Detailliert ergibt sich folgendes Bild:

Rückstellungen	Stand	Zuführung (Z) Verbrauch (V) Auflösung (A)		Stand
	01.01.2017 TEUR	2017 TEUR		31.12.2017 TEUR
Steuerrückstellung	0	(V)	0	
		(A)		0
		(Z)		
Prüfungs- und Beratungskosten	9	(V)	9	
		(A)		
		(Z)	12	12
Archivierung	10			10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten	5	(V)		
		(A)		
		(Z)	15	20
	24	(V)	9	42
		(A)	0	
		(Z)	27	

3. Verbindlichkeiten

Bei den Bankdarlehen handelt es sich um sog. „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	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.962	22.871	50.091	36.611
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	675	675	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.199	147	2.052	1.026
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	495	495	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	252	252	0	0
	<u>76.583</u>	<u>24.440</u>	<u>52.143</u>	<u>37.637</u>

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

Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten 2017

	Jahr	Darlehen EUR	Stand 01.01.2017 EUR	Tilgung EUR	Stand 31.12.2017 EUR	Zinssatz % p.a.	Zinsen 2017 EUR
Sparkasse Wetterau	2003	10.000.000	918.155	846.671	71.484	2,420	12.869
WL Bank	2009	4.300.000	2.621.585	275.674	2.345.911	3,615	94.770
WL Bank	2010	2.100.000	1.311.413	131.732	1.179.681	3,150	39.418
WL Bank	2011	2.080.000	1.025.962	199.112	826.850	3,265	30.536
Bayern LB	2011	13.500.000	10.725.910	568.655	10.157.255	3,749	390.929
WL Bank	2012	7.000.000	5.611.154	302.821	5.308.333	2,910	159.267
WI Bank	2013	8.750.000	7.218.750	437.500	6.781.250	2,950	208.113
Helaba	2013	10.000.000	8.750.000	500.000	8.250.000	3,070	262.869
Helaba	2015	10.000.000	9.375.000	500.000	8.875.000	1,730	157.863
SEB	2016	10.000.000	10.000.000	333.333	9.666.667	1,420	137.886
Gesamt		<u>77.730.000</u>	<u>57.557.929</u>	<u>4.095.498</u>	<u>53.462.431</u>		<u>1.494.520</u>

Aus laufenden Kassenkrediten bestand am Abschlussstichtag zusätzlich eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 19.500 ggü. Kreditinstituten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen gründen insbesondere aus einem Langfrist-Darlehen der Stadt i.H.v. TEUR 2.308 zugunsten des Eigenbetriebs; das Darlehen wurde nach dem Bilanzstichtag weitergereicht an die WV Energie AG zwecks rentierlicher Anlage in Freiflächen-Fotovoltaik-Anlagen. Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 252) 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 6.910) betreffen die Einnahmen aus der Vermietung der Bürogebäude, der Immobilie „Europäische Schule“, der im Anlagebestand befindlichen Wohnungen, der Gastronomieimmobilien, der Gewerbeimmobilie „Zeppelinpark“, des Fotovoltaik-Grundstücks „Wertachtal“ und des Rathauses.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 155) beinhalten u.a. periodenfremde Erträge (TEUR 111) und Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 9). Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (TEUR 1.930) beinhalten alle durch die Gebäudebewirtschaftung bedingten Kosten, insbesondere Fremdleistungen, Wartungskosten, Energiekosten, Versicherungen, Gebäudereinigung etc.

Die Abschreibungen (TEUR 2.349) sind aus dem Anlagenspiegel zu ersehen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 1.067) sind u.a. TEUR 45 anteilige Verwaltungskosten, TEUR 87 weitere Kosten (Gebühren/Rechtskosten, Prüfkosten/Gutachten, Fahrzeugkosten etc.), periodenfremder Aufwand (TEUR 214) und sonstige Kosten (TEUR 56) enthalten. Der Personalaufwand (TEUR 538) wird seitens der Stadtwerke GmbH gegenüber dem Eigenbetrieb verrechnet.

Der Zinsertrag (TEUR 723) setzt sich aus Zinserträgen gegenüber Kreditinstituten (TEUR 17) und Zinserträgen (TEUR 706), u.a. aus der Weiterberechnung der anteiligen Darlehenszinsen an die Humanistische Stiftung/Europäische Schule RheinMain gGmbH, zusammen. Der Zinsaufwand betrug im Geschäftsjahr TEUR 1.580.

Der Jahresgewinn (TEUR 803) berücksichtigt Erstattungen von Ertragssteuern (TEUR 86) .

V. Ergänzende Angaben

1. Beschäftigte

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2017 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. Rolf Bender, Dipl.-Ing.

SPD-Fraktion:

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

Grüne Fraktion:

Stv. Clemens Breest, Pastor

FDP-Fraktion:

Stv. Thomas Reimann, Dipl.-Betriebswirt

FW-Fraktion:

Stv. Raimo Biere, Selbst. Kaufmann

b) Vom Magistrat:

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

c) Vom Personalrat:

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

3. Abschlussprüferhonorar

Im Jahr 2017 wurden an den Abschlussprüfer/Steuerberater gezahlt:

- für Abschlussprüfungsleistungen	EUR 7.501,69 (netto)
- für sonstige Beratung/Steuerberatung	EUR 20.464,17 (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.

Im Bürogebäude IV (Rathaus) wurden weitere Flächen an die Stadt vermietet, die Restflächen sollen für Drittmietler vorgehalten werden. Die Europäische Schule soll durch Container-Bauten erweitert werden, die Umsetzung steht bevor. Aus dem Fotovoltaik-Grundstück wurden Teilflächen verkauft, Kaufpreiszahlung und Eigentumsübertragung stehen bevor.

VII. Ergebnisverwendung

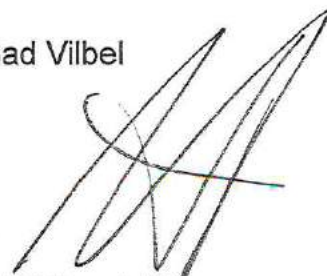
Der Gewinn in Höhe von 650.470,50 Euro, der dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel aus der Bruchteilsgemeinschaft ESRM (Vermietung der Immobile Europäische Schule), aus der Bruchteilsgemeinschaft Bürgerstiftung (Vermietung Fotovoltaik-Grundstücke) und aus der Bruchteilsgemeinschaft Erich Glück-Stiftung (Vermietung Bürogebäude III und IV, der Gewerbeimmobilie Zeppelinpark, der Gaststätte in der Sporthalle Heilsberg und des Wohngebäudes in der Kurt-Moosdorf-Straße) 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 10. April 2018

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel



Klaus Minkel
Erster Betriebsleiter



Rüdiger Milke
Kaufm. Betriebsleiter



Klaus Rotter
Techn. Betriebsleiter

Konto	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2017	kumulierte Abschreibungen 01.01.2017	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I, Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gew. Schutzrechte und ähnliche Recht und Werte sowie Lizenzen	5.018,47	0,00	0,00	0,00	5.018,47	3.597,57	587,96	0,00	4.185,53	832,94	1.420,90
II, Sachanlagen											
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten :	77.505.159,36	4.536.366,79	2.176.726,18	536.014,92	83.682.237,41	16.747.579,75	1.920.076,78	19.257,97	18.648.398,56	65.033.838,85	60.757.579,61
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.172.041,32	242.915,00	377.499,91	8.434,32	6.784.021,91	2.671.992,30	428.175,09	1.842,71	3.098.324,68	3.685.697,23	3.500.049,02
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.253.750,93	2.019.230,99	-2.554.226,09	19.379,28	699.376,55	0,00	0,00	0,00	0,00	699.376,55	1.253.750,93
	84.930.951,61	6.798.512,78	0,00	563.828,52	91.165.635,87	19.419.572,05	2.348.251,87	21.100,68	21.746.723,24	69.418.912,63	65.511.379,56
S u m m e :	84.935.970,08	6.798.512,78	0,00	563.828,52	91.170.654,34	19.423.169,62	2.348.839,83	21.100,68	21.750.908,77	69.419.745,57	65.512.800,46

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

Lagebericht

für das Wirtschaftsjahr 2017 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 2017 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 2017 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 stagniert weiterhin. Hauptursache ist u.a. ein nennenswerter Immobilienbestand sowie der Ausbau von Büroflächen im Rhein-Main-Gebiet. Der Eigenbetrieb steht in einem harten Wettbewerb um gewerbliche Mieter. Gleichwohl konnten für die Leerstände in den Bürogebäuden I und II wieder Mieter gefunden werden, 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 Niddaplatz, anstehender Neubau des Kombibades und des Kurhauses sowie von bezahlbaren Mietwohnungen etc.), schlägt durch; deshalb wird auch künftig ein stabiles Mietniveau erwartet. Als weiterer stabilisierender Faktor dieser durch Weitsicht und Nachhaltigkeit geprägten Strategie müssen der Neubau des Kombibades und des Kurhauses angesehen werden.

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 bevorstehende Bau von bezahlbaren Mietwohnungen), flankiert durch die Bereiche Kultur/Sport und Bildung (insbes. Etablierung der Europäischen Schule und der Technischen Hochschule 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 sowie die Fotovoltaik-Grundstücke „Wertachtal“ mit Teileigentum der Bürgerstiftung Bad Vilbel aufgezeigt.

1. Immobilienbewirtschaftung Eigenbetrieb

1.1 Bürogebäude I

Im Vergleich zum Vorjahr (72 % zum Stichtag 31.12.2016) wurde die Mietauslastung mit 71 % (31.12.2017) fast konstant gehalten. Die Erlöse sind insbesondere durch höhere Erträge aus Mieten und Umlagen auf insgesamt TEUR 902 gestiegen.

Der Abschreibungsbetrag (TEUR 406) liegt auf Vorjahresniveau. Der Zinsaufwand (TEUR 42) ist gegenüber dem Vorjahr wiederum gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 362) sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Dies führt insgesamt zu einem positiven Bereichsergebnis (TEUR 98).

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 (87 %; Stichtag 31.12.2016) gestiegen auf 92 % (Stichtag 31.12.2017), jedoch sind die Erträge gegenüber dem Vorjahr um TEUR 16 leicht gesunken auf TEUR 1.698.

Die Abschreibung liegt bei TEUR 572. Der Zinsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund anhaltender Darlehenstilgung vermindert auf TEUR 131. Durch Wartungs-/Reparaturaufwand sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gestiegen auf TEUR 812. Insgesamt ergibt sich ein nachhaltig positives Bereichsergebnis (TEUR 183).

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 15) und Zinserträgen (TEUR 1) stehen sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 78) sowie die anteilige Abschreibung (TEUR 26) entgegen.

Die Kantine steht auch den Mietern unserer Objekte zur Verfügung, wodurch die Attraktivität unserer Objekte 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 40; Miete und Umlagen) auf gleichem Niveau. Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 24) haben sich gegenüber dem Vorjahr vermindert, da keine Rückstellungen für Risiken aus Gewährleistungsansprüchen aufzulösen waren; korrespondierend dazu sind in den gesunkenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 132) nur niedrige Aufwendungen im Zusammenhang mit Gewährleistungsverpflichtungen enthalten. Die Abschreibung (TEUR 9) und der Zinsaufwand liegen auf Vorjahresniveau wegen des gleichbleibenden Anlagenbestands (3 Eigentumswohnungen).

1.5 Gastroimmobilie „Bücherei-Brücke“

Die Erlöse (TEUR 89) kompensieren die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 72) und den Zinsaufwand und die Abschreibungen (TEUR 50) nicht, sodass im Berichtsjahr ein negatives Bereichsergebnis zu verzeichnen ist. In den

sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere die Personalkostenverrechnungen sowie Fremdleistungen etc. enthalten.

1.6 Mietwohngebäude Konrad-Adenauer-Allee 99

Die bauliche Umsetzung des Mietwohngebäudes mit 73 Wohnungen steht unmittelbar bevor. Die Fertigstellung ist zum Ende des Jahres 2019 geplant, in unmittelbarem Anschluss sollen die Wohnungen zu moderaten Preisen an die Mietinteressenten vergeben werden. Im Rahmen der Bauvorbereitungsarbeiten sind Vorlaufkosten entstanden in Höhe von TEUR 1.

1.7 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. Die Baugenehmigung liegt vor. 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 11) entstanden, da die aktive Phase der Projektumsetzung noch aussteht.

1.8 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 126) 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	2017	2016	Ergebnis- veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	2.782	2.655	127
Zinserträge	133	35	98
Sonstige betriebl. Erträge	96	152	-56
Betriebsleistung	3.011	2.842	169
Abschreibungen	1.069	1.104	-35
Zinsaufwendungen	261	225	36
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.568	1.419	149
Aufwendungen insgesamt	2.898	2.748	150
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	113	94	19

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 deutlich verbessertes Ergebnis erzielt (TEUR 91). Die Betriebserlöse sind um TEUR 94 auf TEUR 291 gestiegen. Die Abschreibungen (TEUR 86) 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 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 Aussagen betreffen folglich nur das Rathaus ohne den anteiligen Kantinenbereich.

Die Betriebserlöse (TEUR 743) sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 709) angestiegen. Trotz der nur leicht gesunkenen Abschreibung (TEUR 192) konnte aufgrund der Höhe sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 500) und des Zinsaldos (TEUR 101) ein negatives Bereichsergebnis (TEUR -50) nicht vermieden werden. Absehbar ist jedoch ein positives Bereichsergebnis zu erwarten.

2.3 Gewerbeimmobilie „Zeppelinpark“

Der dritte Bauabschnitt der Gewerbeimmobilie für einen IT-Logistikdienstleister wurde im Mai 2016 fertiggestellt und an Mieter übergeben.

Die Betriebserlöse (TEUR 961) zeigen die ganzjährige Vermietung der Immobilie auf. Die Abschreibung (TEUR 311) greift im Berichtsjahr erstmals ganzjährig. Der Zinsaufwand (TEUR 154) korrespondiert zur entsprechenden Darlehensfinanzierung; Bauzeitinsen wurden ertrags- und steuermindernd nicht aktiviert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen bei TEUR 160 und damit leicht höher als im Vorjahresvergleich. Forderungsverluste aus Verzugsschäden wurden bereits in Vorjahren aufwandswirksam; gleichwohl werden die noch offenen Ansprüche aus der verzögerten Projektumsetzung gegenüber dem Generalplaner geltend gemacht. Das Bereichsergebnis ist auf Vorjahresniveau 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 betrieblichen Aufwendungen (TEUR 45), die Abschreibung (TEUR 19) und die Zinsaufwendungen nicht, sodass im Berichtsjahr ein negatives 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 der Bürgerstiftung 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	2017	2016	Ergebnis- veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	1.973	1.839	134
Zinserträge	39	29	10
Sonstige betriebl. Erträge	38	3	35
Betriebsleistung	2.050	1.871	179
Abschreibungen	607	559	48
Zinsaufwendungen	296	290	6
Sonstige betriebl. Aufwendungen	806	543	263
Aufwendungen insgesamt	1.709	1.392	317
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	341	479	-138

3. Immobilienbewirtschaftung gemeinsam mit der GdBR Europäische Schule RheinMain gGmbH/Humanistische Stiftung bzw. mit der Bürgerstiftung Bad Vilbel

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 Fotovoltaik-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.

3.1 Immobilie „Europäische Schule“

Seit 2014 ist die Immobilie nach kompletter Fertigstellung vollständig „in Betrieb“. Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse erzielt i.H.v. TEUR 1.942. Diese, verbunden mit den sonstigen betrieblichen Erträgen, konnten die Zinsaufwendungen (TEUR 1.022) und die Abschreibungen (TEUR 672) 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 Fotovoltaik-Grundstücke „Wertachtal“

Im Sinne einer nachhaltigen, ertragbringenden Immobilienbewirtschaftung wurden zu Beginn des Berichtsjahres Grundstücke im bayerischen „Wertachtal“ erworben. Teile der Grundstücke sind verpachtet an Fotovoltaik-Betreiber. Kleinere Teilflächen wurden zum Ende des Berichtsjahres wieder veräußert; einnahmewirksam ist der Verkauf der Teilflächen im Berichtsjahr noch nicht.

Die Betriebserlöse betragen im Berichtsjahr TEUR 224. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 101) wurden überkompensiert. Dies führt zu einem positiven Bereichsergebnis in Höhe von TEUR 123.

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

Anteil Bruchteilsgemeinschaft Europ.Schule/Bürgerstiftung	2017	2016	Ergebnis-
	TEUR	TEUR	veränderung TEUR
Umsatzerlöse	2.154	1.721	433
Zinserträge	552	569	-17
Sonstige betriebl. Erträge	21	142	-121
Betriebsleistung	2.727	2.432	295
Abschreibungen	673	674	-1
Zinsaufwendungen	1.022	1.080	-58
Sonstige betriebl. Aufwendungen	768	404	364
Aufwendungen insgesamt	2.463	2.158	305
Bereichsergebnis	264	274	-10

III. Lage des Eigenbetriebes

1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme (TEUR 93.419) hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht, begründet insbesondere durch Anlagenzugänge (insbesondere Kauf der Fotovoltaik-Grundstücke).

Die mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2016 beschlossene Überführung des dem Eigenbetrieb zuzurechnenden Gewinnanteils (TEUR 273) 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 in 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	74%	Anlagevermögen: TEUR 69.420 (i.Vj.: TEUR 65.513)
	(i.Vj.: 75%)	Bilanzsumme: TEUR 93.419 (i.Vj.: TEUR 87.035)
Intensität des langfristigen Kapitals	56%	langfristiges Fremdkapital: TEUR 52.142 (i.Vj.: TEUR 55.962)
	(i.Vj.: 64%)	Bilanzsumme: TEUR 93.419 (i.Vj.: TEUR 87.035)
Eigenmittelquote	18%	Eigenkapital: TEUR 16.769 (i.Vj.: TEUR 16.240)
	(i.Vj.: 19%)	Bilanzsumme: TEUR 93.419 (i.Vj.: TEUR 87.035)

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich:

Eigenkapital

	Stand 01.01.2017 TEUR	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U) 2017 TEUR	Stand 31.12.2017 TEUR
Stammkapital	13.688		13.688
Rücklagen	937		937
Gewinnvortrag	1.062	(U) 552 (A) -273	1.341
Jahresgewinn	552	(U) -552 (Z) 803	803
	16.239	(Z) 803 (A) -273 (U) 0	16.769

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen	Stand	Zuführung (Z)	Verbrauch (V)	Auflösung (A)	Stand
	01.01.2017	2017			31.12.2017
	TEUR	TEUR			TEUR
Steuerrückstellung	0	(V)	0		
		(A)			0
		(Z)			
Prüfungs- und Beratungskosten	9	(V)	9		
		(A)			
		(Z)	12		12
Archivierung	10				10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten	5	(V)			
		(A)			
		(Z)	15		20
	24	(V)	9		42
		(A)	0		
		(Z)	27		

2. Finanzlage

Die Finanzlage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

Kennzahlen Finanzlage

Verschuldungs- Koeffizient	82%	<u>Fremdkapital:</u>	TEUR	76.650 (i.Vj.: TEUR 70.771)
	(i. Vj.: 81%)	<u>Bilanzsumme:</u>	TEUR	93.419 (i.Vj.: TEUR 87.035)
Deckungsgrad A	24%	<u>Eigenkapital:</u>	TEUR	16.769 (i.Vj.: TEUR 16.240)
	(i.Vj.: 25%)	<u>Anlagevermögen:</u>	TEUR	69.420 (i.Vj.: TEUR 65.513)
Deckungsgrad B	99%	Eigenkapital + langfristiges		
	(i.Vj.: 110%)	<u>Fremdkapital:</u>	TEUR	68.911 (i.Vj.: TEUR 72.202)
		<u>Anlagevermögen:</u>	TEUR	69.420 (i.Vj.: TEUR 65.513)

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. 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-Fotovoltaikanlagen im Wertachtal dargestellt. Flankierend wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 3.000 an die WV Energie AG ausgereicht, das zum Bilanzstichtag mit TEUR 2.769 valutiert. Die Sicherung des Darlehens ist durch Sicherungsübereignung einer PV-Anlage erfolgt.

3. Ertragslage des Gesamtbetriebes

Der Eigenbetrieb erzielte ein positives Ergebnis des Geschäftsbetriebes (vor Steuern) in Höhe von TEUR 862.

Die auf TEUR 6.910 gestiegenen Umsatzerlöse beinhalten alle Erlöse aus der Vermietung von Immobilien. In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 155) 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; gleichwohl zeigen sich schwierige Rahmenbedingungen im Nahbereich von Frankfurt; mittelfristig wird sich der Druck auf gewerbliche Büroimmobilien noch erhöhen. Hier gilt es, durch ambitionierte Akquise und Schaffung positiver Mietrahmenbedingungen dem Trend entgegenzuwirken; gleichwohl wird sich die derzeit angespannte Gesamtlage auch auf die Mietrenditen auswirken. 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 „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 lässt 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 Früchte. Neben dem jahrelangen Aufbau von stillen Reserven in beträchtlicher Höhe stellt der Eigenbetrieb nun auch seine Stärke als monetär höchst attraktives Asset der Stadt unter Beweis.

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. 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 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 durch laufende Abarbeitung auf moderatem Niveau.

Die Immobilie „Europäische Schule“ wird nun 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 kleine bauliche Erweiterung steht bevor. Die Schülerzahlen liegen auf hohem Niveau und die Vermietung trägt positiv zum Gesamtergebnis bei.

Das Immobilienprojekt „Zeppelinpark“ ist ebenfalls wirtschaftlich erfolgreich und war mit Abschluss des dritten Bauabschnitts erstmals voll mietwirksam. Das Brückencafé hat - gemeinsam mit der Stadtbibliothek und dem Gebäudeensemble der Neuen Mitte - erheblich zur qualitativen Verbesserung der Innenstadt beigetragen; das Engagement im Gastronomieteil der Sporthalle Heilsberg trägt zur Attraktivität des Heilsbergs bei. Der Bau von 73 Wohnungen in Dortelweil-West steht nun unmittelbar bevor, die Finanzierung ist gesichert. Die Vorarbeiten sind derzeit im Gang, sodass zeitnah mit der Umsetzung zu rechnen ist.

Im Rahmen des Satzungsauftrages wird der Eigenbetrieb die städtische Entwicklung auch weiterhin unterstützen. Der Kauf und die langfristige Vermietung von Fotovoltaik-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 10. April 2018

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel


(Minkel)
Erster Betriebsleiter


(Milke)
Kaufm. Betriebsleiter


(Rotter)
Techn. Betriebsleiter

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (Stand 31.12.2017)

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	<p>Die Gesellschaft hat gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag einen oder zwei Geschäftsführer. Jeder Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft allein.</p> <p>Geschäftsführer:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dr.-Ing. Ralph Franke- Klaus Minkel
Aufsichtsrat	<ul style="list-style-type: none">- 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 31.12.2017 von RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH

**Unmittelbare
Beteiligungen
der Gesellschaft**

< 20%:

- Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Karben
- KNK Kraftwerksbeteiligung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
- KNK Wind GmbH, Frankfurt am Main
- KNK Vineta GmbH, Frankfurt am Main

> 20%:

- VBV 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, Frankfurt am Main

**Weitere Mitteilungen
gemäß § 123a HGO**

Die Aufwendungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates betragen TEUR 18.

Anlage I

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Anlage II

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		40.114.799,70	42.221.871,29
a) davon abgeführte Stromsteuer		-1.660.967,19	-1.756.939,64
b) davon abgeführte Erdgassteuer		<u>-1.341.857,84</u>	<u>-1.426.227,45</u>
		37.111.974,67	39.038.704,20
2. andere aktivierte Eigenleistungen		<u>442.421,78</u>	<u>398.535,16</u>
3. Gesamtleistung		37.554.396,45	39.437.239,36
4. sonstige betriebliche Erträge		892.066,30	526.553,98
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-18.805.953,73		-19.047.240,91
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-5.979.214,07</u>		<u>-5.119.834,59</u>
		-24.785.167,80	-24.167.075,50
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.074.479,98		-2.888.155,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-843.095,29</u>		<u>-798.906,13</u>
- davon für Altersversorgung		-3.917.575,27	-3.687.061,33
TEUR 294 (Vorjahr TEUR 315)			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.115.183,69	-2.080.804,43
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.806.654,18	-3.762.683,85
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		822.280,85	732.885,80
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-299.999,00	-280.416,15
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-637.988,44	-583.008,63
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-1.144.317,95</u>	<u>-1.801.773,31</u>
13. Ergebnis nach Steuern		2.561.857,27	4.333.855,94
14. sonstige Steuern		-112.113,03	-112.917,90
15. Jahresüberschuss		<u>2.449.744,24</u>	<u>4.220.938,04</u>

Anlage III

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

I. Allgemeine Angaben

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 Abschlusstichtag 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 140) beinhalten u.a. Konzessionen, Lizenzen und Nutzungsrechte an EDV-Programmen.

Beim Sachanlagevermögen (TEUR 46.761) wurden insbesondere im Bereich der Strom-/Gas- und Wasserverteilung nennenswerte Investitionen vorgenommen.

Die Finanzanlagen (TEUR 18.132) wurden unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen mit den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Zeitwert angesetzt. Bei der Beteiligung an der KNK Vineta GmbH wurde zum Bilanzstichtag vor dem Hintergrund einer vorsichtigen Bewertung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 300 vorgenommen, gleichwohl wird an dem Projekt weiter gearbeitet.

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

- VBV Wind GmbH, Bad Vilbel (Beteiligung 50 %, EK 168.763,86 €, Jahresüberschuss 27.483,36 €),
- Windpark Geisberg GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 4.461.101,47 €, Jahresüberschuss 402.995,21 €),
- Windpark Kirrweiler GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 2.951.277,14 €, Jahresüberschuss 358.831,28 €),
- Windpark Wolfersheck GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 28.640,25 €, Jahresfehlbetrag 3.333,10 €),
- Windpark Greiner Eck GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 3.535.126,75 €, Jahresfehlbetrag 346.958,98 €),
- vivi-power GmbH, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 163.747,26 €, Jahresüberschuss 7.306,38 €),

- WV Energie AG, Bad Vilbel (Beteiligung 20,08 %, EK 17.177.054,06 €, Jahresüberschuss 122.440,37 €),
- BBV Versorgungs GmbH, Langen (2016: Beteiligung 50 %, EK -1.033.980,69 €, Jahresfehlbetrag 392.059,38 €).

Bei den Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um Darlehensgewährungen und Zinsforderungen i.H.v. TEUR 9.814 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 361 angesetzt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 2.526) 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 1.171) betreffen u.a. Kosten für Energielieferungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 2.163) beinhalten hauptsächlich Forderungen aus Darlehensansprüchen gegenüber Beteiligungsgesellschaften (TEUR 1.122), Steuererstattungsansprüchen (TEUR 923), Zinsforderungen (TEUR 556) sowie Umsatzsteuerforderungen (TEUR 33). Gegengerechnet wurden Wertberichtigungen i.H.v. TEUR 591.

Die Position Kassenbestand/Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.345) stellt die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag dar.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 5) betrifft die rechnungsmäßige Abgrenzung von Verkehrssteuern.

Im Geschäftsjahr entstanden aktive latente Steuern i.H.v. TEUR 92, resultierend aus abweichender handelsrechtlicher Bewertung der Pensionsrückstellungen (TEUR 474) und der Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 1) sowie abweichender Beteiligungsansätze (TEUR -151). 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 2016 in Höhe von TEUR 4.221 wurden aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses TEUR 713 (Brutto) ausgeschüttet. Der übersteigende Betrag von TEUR 3.508 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse (TEUR 5.475) 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 562) 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 1.583) beinhaltet Pensionsrückstellungen i.H.v. TEUR 1.449 sowie Rückstellungen für Beihilfeverpflichtungen (TEUR 134). Der Ansatz dieser Rückstellungen erfolgte mit dem nach versicherungsmathematischen Grundsätzen errechneten Teilwert; es wurde ein Rechnungszinssatz von 3,68 % p.a. unter Verwendung der "Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck zu Grunde gelegt.

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 144.195 für die Pensionsrückstellung und EUR 20.397 für die Beihilferückstellung zwischen dem Erfüllungsbetrag bei Sieben- und Zehnjahreszins ist ausschüttungsgesperrt.

Die Steuerrückstellung (TEUR 66) beruht auf der Körperschaftsteuer und der Gewerbeertragsteuer-Nachzahlung für das Vorjahr.

Die Sonstigen Rückstellungen (TEUR 340) beinhalten u.a. die Rückstellungen aus der periodenübergreifenden Saldierung der Gasnetzentgelte (TEUR 143), für Altersteilzeit (TEUR 14), Rückstellungen für Verpflichtungen aus Urlaub und Überstunden (TEUR 137), 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. Die Verpflichtung besteht nur noch gegenüber einem Arbeitnehmer. Dieser befindet sich bereits in der Freistellungsphase. Die vertragliche Vereinbarung endet in 2018. Der Ansatz dieser Rückstellungen wurde mit dem nach versicherungsmathematischen Grundsätzen errechneten Teilwert vorgenommen. Es wurde ein Rechnungszinssatz von 2,8 % p.a. unter Verwendung der "Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck zu Grunde gelegt.

Für die Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	mit einer Restlaufzeit			
	Gesamt	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.351	655	8.540	7.156
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	610	610	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.414	4.414	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	1.211	1.211	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.594	2.594	0	0
	25.180	9.484	8.540	7.156

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 -477.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen (TEUR 610) beruhen auf Anzahlungen für noch zu erstellende Hausanschlüsse.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 4.414) beinhalten hauptsächlich am Bilanzstichtag noch ausstehende Zahlungen an Energielieferanten und vorgelagerte Netzbetreiber. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt (TEUR 1.211) betreffen insbesondere die Voraus- und Abschlusszahlung von Kanal- und Abfallgebühren (TEUR 884), die Überzahlung gegenüber dem Eigenbetrieb (TEUR 177) und die noch zu leistende Restzahlung zur Konzessionsabgabe (TEUR 89).

Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 2.594) enthalten im Wesentlichen Überzahlungen aus der Jahresverbrauchsabrechnung (TEUR 2.104), aus Umsatzsteuerverbindlichkeiten (TEUR 317), aus Strom- und Energiesteuer auf den Eigenverbrauch (TEUR 94) und Lohnsteuerzahlungen (TEUR 48).

Haftungsverhältnisse

Zum Abschlussstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Zahlungsbürgschaften TEUR 17.939

Die oben genannten Bürgschaften sind zugunsten von Beteiligungsgesellschaften übernommen worden.

Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der 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. verb. Unternehmen</u>
Leasingverträge	160 TEUR	
Mietverträge Immobilien	67 TEUR	67 TEUR

V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Mit den Umsatzerlösen (TEUR 40.115) wurde Stromsteuer (TEUR 1.661) und Energiesteuer (TEUR 1.342) vereinnahmt. Die Umsatzerlöse nach Strom- und Energiesteuer (TEUR 37.112) beinhalten die Erlöse aus den Geschäftsbereichen Gas (28 %), Strom (54 %), Wasser (10 %), ÖPNV (2 %), Wärmecontracting (2 %), Immobilien/sonst. Nebengeschäfte (3%). Die Auflösung passiver Investitions- und Ertragszuschüsse betragen TEUR 481.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 892) bestehen im Wesentlichen aus periodenfremden Erträgen (TEUR 363), aus sonstigen Erträgen (TEUR 137), aus Erträgen aus Anlagenabgang (TEUR 93) und der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 61). Die periodenfremden Erträge beinhalten energiewirtschaftliche Abgaben aus Vorjahren (TEUR 299).

Die Zusammensetzung der Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.115 ergibt sich aus dem Anlagennachweis.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. die abzuführende Konzessionsabgabe (TEUR 1.793), periodenfremder Aufwand (TEUR 35), Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat (TEUR 18), Spenden (TEUR 279) und sonstige betriebliche Kosten enthalten.

Die Zinsaufwendungen beinhalten Abzinsungsbeträge nach BilMoG von TEUR 119.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 1.144) beinhalten die Körperschaftsteuer mit TEUR 571 und die Gewerbeertragsteuer mit TEUR 481 des Geschäftsjahres.

Die sonstigen Steuern betreffen mit TEUR 94 die Strom-/Energiesteuer auf den Eigenverbrauch sowie mit TEUR 18 die KFZ-Steuer und die Grundsteuer.

VI. Ergänzende Angaben

1. Beschäftigte

Die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer (55) setzt sich aus 31 Mitarbeitern der Verwaltung und 24 Mitarbeitern im technischen Bereich zusammen.

2. Aufwendungen für den Aufsichtsrat

Die Aufwendungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates betragen TEUR 18.

3. Konzessionsabgabe für Gas, Strom und Wasser

Im Berichtsjahr wurde eine Konzessionsabgabe in Höhe von TEUR 1.793 erwirtschaftet.

4. Angaben nach § 6b 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:

	<u>TEUR</u>
- Personal-/Verwaltungskostenverrechnung	590
- Dienstleistungsentgelt für die Kanal- und Abfallabrechnung	210

Aufwendungen:

	<u>TEUR</u>
- Miete für Geschäftsräume	60

6. Honorare an Abschlussprüfer

Für den Abschlussprüfer im Sinne des § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2017 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

	<u>TEUR</u>
- Abschlussprüferleistungen	13
- sonstige Prüferleistung	14
- Beratungsleistungen	5

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 sich 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 Aufgabenbereiche 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 2017 in Höhe von EUR 2.449.744,24 auf neue Rechnung vorzutragen.

9. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Derzeit errichten die Stadtwerke Bad Vilbel 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.

Nachdem dem geplanten Windpark in der Ostsee, an dessen Betreibergesellschaft eine Beteiligung bestand (KNK Wind GmbH), die behördliche Genehmigung erteilt wurde, führte das Ausschreibungsverfahren im Frühjahr 2018 zum Erfolg. Die Beteiligung wurde mittlerweile veräußert.

Bad Vilbel, den 14.01.2019

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH



Dr. Ralph Franke
(Geschäftsführer)



Klaus Minkel
(Geschäftsführer)

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS
31. Dezember 2017

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017 EUR	Zugänge 2017 EUR	Abgänge 2017 EUR	Umbuchung 2017 EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017 EUR	Kapitalzuschuss 2017 EUR	kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 EUR	Zugang 2017 EUR	Abgang 2017 EUR	Umbuchungen 2017 EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 EUR	Buchwert 31.12.2017 EUR	Buchwert 31.12.2016 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	970 476,05	57 807,55	11 375,04	0,00	1 016 908,56	0,00	861 035,60	26 804,02	11 375,04	0,00	876 464,58	140 443,98	109 440,45
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	970 476,05	57 807,55	11 375,04	0,00	1 016 908,56	0,00	861 035,60	26 804,02	11 375,04	0,00	876 464,58	140 443,98	109 440,45
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	16 229 538,59	34 145,46	0,00	0,00	16 263 684,05	J. 345 500,00	6 010 935,67	253 146,87	0,00	0,00	6 264 082,54	9 654 101,51	9 873 102,92
2. Erzeugungs-, Gewinnungs- und Bezugsanlagen	2 764 217,95	109 754,36	3 768,49	0,00	2 870 203,82	0,00	1 260 464,74	133 635,54	3 768,49	0,00	1 390 331,79	1 479 872,03	1 503 753,21
3. Maschinen und maschinelle Anlagen	92 049,51	0,00	0,00	0,00	92 049,51	0,00	28 010,77	3 989,87	0,00	0,00	32 000,64	60 048,87	64 038,74
4. Verteilungsanlagen	74 084 564,63	1 917 021,20	4 519 444,72	40 835,45	71 522 976,56	0,00	40 079 910,83	1 562 601,62	4 518 526,28	0,00	37 123 986,17	34 398 990,39	34 004 653,80
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 078 486,37	303 855,95	327 238,26	0,00	3 055 104,06	0,00	2 444 421,50	135 005,77	277 841,93	0,00	2 301 585,34	753 518,72	634 064,87
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	69 711,42	385 732,86	0,00	J. 40 835,45	414 608,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	414 608,83	69 711,42
Summe Sachanlagen	96 318 568,47	2 750 509,83	4 850 451,47	0,00	94 218 626,83	J. 345 500,00	49 823 743,51	2 088 379,67	4 800 136,70	0,00	47 111 986,48	46 761 140,35	46 149 324,96
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	9 334 446,09	0,00	0,00	0,00	9 334 446,09	0,00	716 319,53	299 999,00	0,00	0,00	1 016 318,53	8 318 127,56	8 618 126,56
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9 425 556,69	388 538,40	0,00	0,00	9 814 095,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 814 095,09	9 425 556,69
Summe Finanzanlagen	18 760 002,78	388 538,40	0,00	0,00	19 148 541,18	0,00	716 319,53	299 999,00	0,00	0,00	1 016 318,53	18 132 222,65	18 043 683,25
Anlagevermögen	116 049 047,30	3 196 855,78	4 861 826,51	0,00	114 384 076,57	J. 345 500,00	51 401 098,64	2 415 182,69	4 811 511,74	0,00	49 004 769,59	65 033 806,98	64 302 448,66

Anlage IV

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

A) Allgemeines

Mit Gesellschaftsvertrag vom 6. Juni 1994 wurde die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH gegründet.

Zu den Tätigkeitsfeldern gehören u.a. die Versorgung mit Gas, Wasser, Wärme und Energie, die Beförderung von Personen im öffentlichen Nahverkehr, der Betrieb von Bädern sowie der Erwerb, die Veräußerung, die Bebauung und die Vermietung von Immobilien.

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 Umsatzerlöse betragen inklusive der Strom- und Energiesteuer im Geschäftsjahr EUR 40.114.799,70.

Die Sparanstrengungen der Haushalte und der Industrie sowie der Verlust von Sonderkunden begründeten einen Umsatzrückgang im Strombereich gegenüber dem Vorjahr. Im Gasbereich ist aufgrund der Witterung und wegen Kundenwechselln ebenfalls ein Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr erkennbar.

Im Bereich Wasser zeigt sich im Mehrjahresvergleich eine Verstetigung 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 Beteiligungsgesellschaften 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 und Windpark Kirrweiler GmbH & Co. KG und Windpark Greiner Eck GmbH & Co. KG) bereits operativ in der Stromerzeugung tätig. Die Kommanditanteile an den Gesellschaften wurden zum Berichtszeitpunkt bilanziert.

Das Engagement bezüglich der Schwerpunktzielsetzung zur Errichtung von Offshore-Windenergieanlagen wurde als Beteiligungsengagement im Berichtsjahr weitergeführt, verbunden mit einer Ausleihung (TEUR 9.814) an die Beteiligungsgesellschaft BBV Versorgungs GmbH; daneben sind - wie bereits in den Vorjahren - die Gesellschaftsanteile der WV Energie AG, der KNK Wind GmbH und der KNK Vineta GmbH bilanziert.

2. Lage der Gesellschaft im Berichtsjahr

a. Vermögenslage

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich insgesamt durch planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich auf insgesamt TEUR 46.761. Im Geschäftsjahr wurden im Bereich Strom TEUR 461, im Bereich Gas TEUR 646 und im Bereich Wasser TEUR 804 in Verteilungsanlagen investiert. Im Bereich Wärmecontracting werden TEUR 113 in Erzeugungsanlagen investiert. Die Finanzierung der Investitionen konnte durch eigene Mittel und Darlehensmittel abgedeckt werden.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist durch Gewinnvorträge und den erwirtschafteten Jahresüberschuss sowie durch eine hohe Eigenkapitalquote von 54,3 % gekennzeichnet. Mit Feststellung des Jahresergebnisses 2016 wurde im Jahr 2017 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 2.449.744,24 erwirtschaftet. Aufgrund deutlich gestiegener Strombezugspreise ist das Spartenergebnis Strom trotz der Erlöse auf Vorjahresniveau nennenswert gesunken; die Preisentwicklung des Vorjahres zeichnet die schwierige Beschaffungssituation, in Form volatiler Preise aufgrund kaum nachvollziehbarer, sich ändernder weltweiter wirtschaftlicher/politischer Rahmenbedingungen, ab. Auch künftig muss im Rahmen einer vorsichtigen Einkaufsstrategie, gekennzeichnet durch marktnahe Beschaffung, die Grundlage für ein solides finanzielles Fundament geschaffen werden, um weiterhin nennenswerte Investitionen in das Stromnetz umsetzen zu können.

In der Gassparte ist im Vorjahresvergleich ebenso eine Ergebnisschmälerung, aufgrund von Kundenwechseln und warmer Witterung, zu bemerken.

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 Abschreibung einer Beteiligung enthalten.

Das Ergebnis der Wassersparte ist auskömmlich, jedoch gegenüber dem Vorjahr, insbesondere wegen gestiegener Gestehungskosten und höherer Personalaufwendungen, gesunken.

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. Das positive Ergebnis zeigt die gute Entwicklung der Sparte auf.

Insgesamt tragen die Energie- und Versorgungssparten mit TEUR 3.027 zum Betriebsergebnis bei. Der Verkehrsbereich (TEUR -485) belastet das Betriebsergebnis. Die Unternehmensbereiche Immobilien und die sonstigen Nebengeschäfte trugen insgesamt positiv (TEUR 1.051) zum Betriebsergebnis (vor Steuern) bei.

Ein Plan/Ist-Vergleich zeigt auf, dass die sich kurzfristig veränderte Beschaffungssituation im Bereich Strom im Planergebnis nicht vollständig Niederschlag finden konnte. Die Abschreibungen im Bereich der Sachanlagen liegen auf Planniveau. 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.

Der Bereich Wasser ist ergebnisseitig wegen Gestehungskosten und Personalaufwendungen im Vergleich zum Planwert niedriger ausgefallen. Der Verkehrsbereich konnte im Planvergleich zu einem verbesserten Ergebnis geführt werden, da Erträge aus einem Anlagenverkauf erzielt wurden. Die sonstigen Nebengeschäfte sind im Planvergleich ergebnisstärker durch höhere Erträge aus Personalüberlassung.

c. Finanzlage

Die Finanzlage stellt sich - ausgehend vom Periodenergebnis (TEUR 2.450) - auch weiterhin positiv dar. Dem Finanzmittelfonds zu Beginn des Berichtsjahres (TEUR 480) und dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (TEUR 5.158) stehen der jeweils negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit (TEUR 2.281) und Finanzierungstätigkeit (TEUR 2.012) gegenüber. Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode gestaltet sich dementsprechend positiv (TEUR 1.345). Bei Betrachtung der zahlungswirksamen Vorgänge zeigt sich die Ausgewogenheit bei der Unternehmenssteuerung; Investitionen werden teils aus laufender Liquidität und teils durch Fremdmittel finanziert. Dies erfolgt im Sinne eines nachhaltigen Einsatzes der zur Verfügung stehenden liquiden Mittel. Im Geschäftsjahr erfolgte keine Aufnahme neuer Investitionskredite.

d. Fazit

Das gute operative Ergebnis für 2017 liegt zwar unter dem Wirtschaftsplanansatz, jedoch ist dies insbesondere der kurzfristig veränderten Situation auf den Beschaffungsmärkten 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 Kunden- wie auch auf Lieferantenseite stets sehr hoch. Hier gilt es, durch Kontinuität in der Preisgestaltung 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. Mittlerweile hat eine Umkehr stattgefunden; deutliche Preissteigerungen auf dem Beschaffungsmarkt schlagen auf das Ergebnis durch.

Dem Windpark in der Ostsee, an dem eine Beteiligung besteht (KNK Wind GmbH), wurde die notwendige behördliche Genehmigung erteilt. Die Teilnahme an der ersten Auktion führte wegen der 0-Gebote nicht zum Erfolg. Die zweite Auktion führte im Frühjahr 2018 zum Erfolg. Die Beteiligung am Projektunternehmen wurde in 2018 an die belgische Parkwind veräußert, die bei Offshore-Parks erfahren ist. Beim financial close in 2019/2020 fließt der Verkaufspreis, an dem die Stadtwerke quotaal beteiligt sind.

Daneben besteht ein weiteres gesellschaftsrechtliches Engagement im Bereich der Offshore-Windkraft KNK Vineta GmbH sowie daneben 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 Teilnahme am Ausschreibungsverfahren ist erst deutlich später möglich. Die aufwendige Umweltuntersuchung wurde erfolgreich durchgeführt. Derzeit ruht das Projekt, da Arcadis alle Kräfte absorbiert. Die Darlehensverzinsung ist vorsorglich von 5 % auf marktnähere 3 % berichtigt worden. Aufgrund der weiterhin bestehenden Unsicherheit hat sich die Geschäftsführung entschlossen, die Beteiligung ebenfalls abzuwerten. Zur angemessenen Würdigung des Risikos wurde im Geschäftsjahr 2017 eine Abwertung der Beteiligung vorgenommen.

Direkt halten die Stadtwerke 20,08 % 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. Außerdem wurde das Verwaltungsgebäude der WV AG mit einem Buchgewinn von 5,7 Mio. € in 2017 veräußert. Weiter entwickelt sich die WV-Tochter PSG 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.

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 On-Shore-Projekten steht die Umsetzung noch aus, da eine BlmSchG-Genehmigung nicht erwirkt werden konnte. Gleichwohl wird an den Projekten weiter gearbeitet.

Die Diversifizierung der Strombeschaffung bzw. die Hinterlegung des Portfolios mit eigenerzeugtem Strom wie auch die Partizipation an der Wertschöpfungsstufe der Erzeugung wird durch das erfolgreiche Onshore-Engagement absehbar eine tragende Rolle im Unternehmensportfolio einnehmen.

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 Bad Vilbel.

Gasmarkt

Die Zahl der im Netzbereich 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.

Wärmecontracting

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 Bereich des Wärmecontractings wird aktuell deutlich ausgebaut im Rahmen der Erschließung eines Neubaugebietes. Im Geschäftsjahr 2018 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 verstetigte Absatzmengen bei steigenden Gestehungskosten. Inwieweit in den Folgejahren die Sparanstrengungen der Haushalte bzw. der Industrie wieder auf die Absatzmenge - und damit auf den Ertrag - durchschlagen, bleibt abzuwarten. Gegenläufige Absatzeffekte sind durch die städtische Entwicklung zu erwarten. Der Wasserpreis wurde letztmals zum 01.01.2013 angepasst. Im Wassernetz werden nachhaltige Erhaltungsmaßnahmen vorzunehmen sein, damit die Netzinfrastruktur auf hohem Niveau gehalten werden kann.

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 des Geschäftsjahres der Betrieb des Vilbusverkehrs auf eine neue vertragliche Grundlage gestellt. Nach zeitweilig aufgetretenen Fahrtausfällen aufgrund der Umstellung der Buskonzeption liegt die Qualität der Beförderung mittlerweile wieder auf hohem Niveau. Damit steht den Bürgern auch in der Zukunft ein komfortables Vilbusangebot zur Verfügung. Der Vilbusbetrieb wird jedoch auch künftig das Spartenergebnis belasten. 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 ergebnisseitig 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, Abschreibung einer Beteiligung sowie die geschäftlichen Aktivitäten mit dem Eigenbetrieb Stadtwerke abgebildet.

D) Ausblick auf 2018

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 Spartenergebnisse 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 im Jahre 2009 gegründete 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. Mittelfristig ist mit steigendem Bedarf zu rechnen, insbesondere die immer komplexer werdenden Prozesse und die Bewältigung neuer Aufgaben im Verkehrs-/Netz- und Wärmecontractingbereich machen die Ausweitung des Personaltableaus unumgänglich.

Investitionen in den Kernbereichen Strom/Gas/Wasser/Wärmecontracting/Erzeugung werden auch künftig in nennenswerter Höhe vorgenommen. Beim „Vilbus“ wurde im Dezember 2017 ein neues Konzept umgesetzt. 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 2018 ist laut Wirtschaftsplanung mit einem höheren Ergebnis gegenüber dem IST-Ergebnis des Berichtsjahres zu rechnen. Die Versorgungsbereiche sind in der Planung 2018 mit einem höheren Wert angesetzt, gegenüber den IST-Zahlen des Berichtsjahres.

Die restlichen Sparten sind in der Planung 2018 niedriger angesetzt als die IST-Zahlen 2017. In der Summe ergibt sich für 2018 ein höherer Planwert. Hier zeigt sich der konservative Ansatz, welcher sich im Planergebnis 2018 widerspiegelt. Gleichwohl ist eine stabile Entwicklung des operativen Geschäftes auf gutem Niveau zu erwarten.

Bad Vilbel, den 14.01.2019

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH



Dr. Ralph Franke
(Geschäftsführer)



Klaus Minkel
(Geschäftsführer)

Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG (Stand 31.12.2017)

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	Die Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG, Bad Vilbel, ehemals Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, 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. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben 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. Beteiligungen sind zulässig. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Genossenschaftsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, GnR Nr. 8104
Anzahl der Mitglieder	1.281 Mitglieder mit 11.557 Geschäftsanteilen
Stammkapital	2.450.570 EUR
Anteil der Stadt Bad Vilbel	3.150 Geschäftsanteile (27,26 %)
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
Vertretung der Genossenschaft	Gemäß Genossenschaftsregister wird die Genossenschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.
Letzter geprüfter Jahresabschluss	Geschäftsjahr 2017
Prüfungsverband	Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e.V. Wilhelm-Haas-Platz 63263 Neu-Isenburg

**Zustimmung der Mitglieder
des Vorstandes/Aufsichts-
rates zur Veröffentlichung
ihrer Bezüge gemäß § 123a
Abs. 2 HGO**

ja/ nein

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.



Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG

Gründungsjahr 1908

Geschäftsbericht 2017

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Satzungsauftrag und Unternehmensverantwortung	3
2 Verwaltungsorgane der Genossenschaft	4
3 Entwicklung der GBW im Geschäftsjahr 2017	5
3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
3.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs der GBW in 2017	7
3.2.1 Geschäftstätigkeit in 2017	7
3.2.2 Instandhaltungen und Modernisierungen	10
3.2.3 Bestandsdaten und Mieterwechsel	14
3.2.4 Wohnungsverwaltung für Dritte	20
3.2.5 Mietfremdverwaltung	21
3.2.6 Mitgliederwesen	22
4 Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	23
4.1 Vermögenslage	23
4.2 Finanz- und Liquiditätslage	25
4.3 Ertragslage	26
4.4 Risikobericht	27
4.5 Prognosebericht	29
5 Bericht des Aufsichtsrats	32
6 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 mit Anlagen	33

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	Schritfführerin
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 Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG im Geschäftsjahr 2017

3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2017 um 2,2% höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen. Im Vergleich zu den Vorjahren konnte das Tempo nochmals erhöht werden.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben waren um ca. 2% höher als im Jahr 2016. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen legten 2017 im Vorjahresvergleich überdurchschnittlich zu (+ 3,0 %). Die Bauinvestitionen stiegen dabei um 2,6 %. Die Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen die Vorratsveränderungen zählen, waren preisbereinigt um 3,6 % höher als 2016.

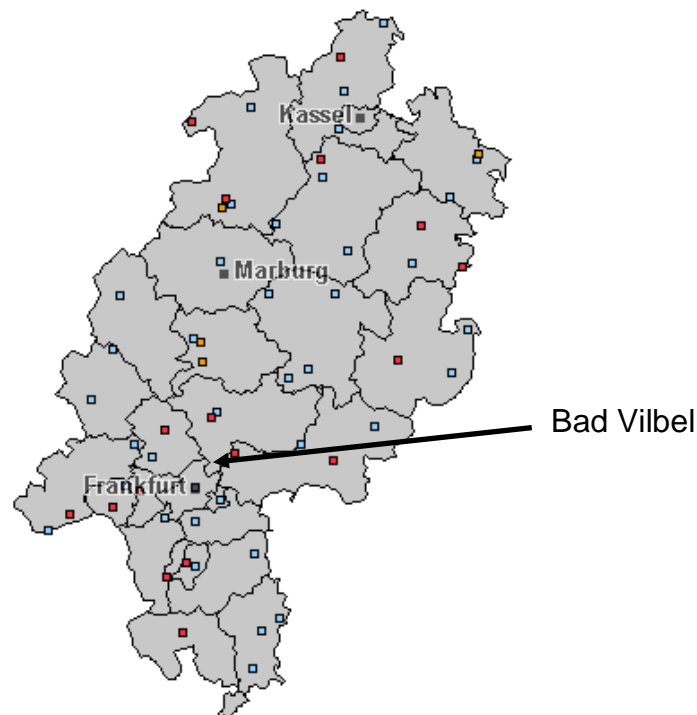
Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen waren im Jahr 2017 rund 638 000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland glichen altersbedingte demografische Effekte aus.

In Bezug auf den Bedarf an Wohnraum wird das Problem in den Großstädten immer größer. 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 sind es mit Stand 31.12.2017 bereits 34.753 Einwohner.

Gerade um Menschen mit mittlerem 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 3 Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand.

3.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs der GBW in 2017

3.2.1 Geschäftstätigkeit in 2017

Auch im Geschäftsjahr 2017 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 T€ 386, die an Darlehenszinsen zu zahlen waren, so sind es in 2017 nur noch T€ 207.

Im Bereich der Vermietung sind die Sollmieten gegenüber dem Vorjahr um fast 4 % gestiegen. Es wurden Modernisierungsmieterhöhungen, sowie Erhöhungen auf Grund des Wegfalls der Bindung (öffentliche Förderung) vorgenommen.

Im Jahr 2017 fielen 224 Wohnungen aus der Bindung, so dass in Summe nun 413 Wohnungen freifinanziert sind und sich nur noch 258 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 15%. Somit bewegt sich die GBW immer noch im Niedrigpreissegment von ca. € 5,00 bis € 8,00 je Quadratmeter.

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

Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2017 bei 1,19%. Sie war weitgehend durch die Renovierung nach langer Vermietungszeit freigewordener Wohnungen begründet. Fünf der acht Wohnungen mussten komplett saniert werden (neues Bad, neuer Boden, Elektroverteilung und teilweise Grundrissänderungen). Nur zwei der acht Wohnungen standen vermarktungs- und renovierungsbedingt leer. Für die letzte der acht Wohnungen ist ein Antrag auf Zweckentfremdung bei der WI-Bank und der Stadt Bad Vilbel gestellt – Erweiterung der Büroräume – Am Hainwinkel 14.

Die Leerstandsquote der letzten Jahre zeigt, dass die Anspannung am Wohnungsmarkt seit längerem besteht und die GBW freiwerdende Wohnungen kurzfristig wieder vermieten kann.

Entwicklung der Leerstandsquote:

2012	2013	2014	2015	2016	2017
0,15 %	0,60 %	0,60 %	0,60 %	0,15 %	1,19 %

Aus dem erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017 von 884.847,02€ wird erneut der überwiegende Anteil zur Verbesserung der Kapitalstruktur genutzt. Damit hat die Eigenkapitalquote inzwischen einen Stand von 47,22 % (nach 44,96 % im Vorjahr) erreicht. Im Branchenvergleich der südwestdeutschen Wohnungsunternehmen liegt diese wichtige Kennzahl eindeutig im überdurchschnittlichen Bereich.

Entwicklung der Eigenkapitalquote:

2012	2013	2014	2015	2016	2017
40,28 %	41,19 %	42,92 %	43,91 %	44,96 %	47,22 %

Im Personalbereich hat es wiederum einige Veränderungen gegeben. Die Geschäftsführerin Nancy Kabisch wurde zum 01.02.2017 zur Vorstandsvorsitzenden ernannt.

Eine langjährige Mitarbeiterin in der WEG – Buchhaltung hat die GBW zum 30.09.2017 verlassen. Anfang September 2017 konnte der Posten bereits neu besetzt werden. Allerdings musste sich die GBW im April 2018 wieder von der Mitarbeiterin trennen, sodass im Moment eine aktive Bewerbersuche stattfindet. Bis zur Neubesetzung der Stelle übernehmen die Vorstandsvorsitzende und eine Mitarbeiterin aus der Buchhaltung gemeinsam die anfallenden Aufgaben. Darüber hinaus erfolgte eine weitere Personalveränderung im Bereich der Buchhaltung.

Ebenfalls im Bereich der Buchhaltung wurde eine Stelle zum 01.01.2018 neu besetzt.

Im Bereich der Hausverwaltung ist mitzuteilen, dass sich eine Mitarbeiterin für die Zeit vom 03.02.2018 bis 12.05.2018 im Mutterschutz befand. Sie steht seit dem 13.05.2018 bis zum 31.08.2018 für ca. eine Stunde in der Woche beratend zur Verfügung. Ab dem 01.09.2018 wird sie wieder Vollzeit bei der GBW angestellt sein.

Entwicklung im Personalbereich:

	2014	2015	2016	2017
Geschäftsführung/Vorstandsvorsitz	1	0	1	1
Ehrenamtlicher Vorstand	2	2	2	2
Kaufm. Angestellte / Vollzeit	2	2	3	3
Kaufm. Angestellte / Teilzeit	3	3	2	2
Technische Angestellte	1	1	1	1
Auszubildende	1	-	1	1
Bürokräfte gesamt (ohne ehrenamtlichen Vorstand)	8	6	8	8
Hausmeister in Teilzeit	1	1	1	1
Hausmeister/Reinigungskräfte (als geringfügig Beschäftigte)	21	20	17	14

Größere Aktivitäten gab es auch im Bereich der Arbeitssicherheit. Zwei Brandschutzhelfer wurden ausgebildet. Auch wurden notwendige Unterweisungen der Mitarbeiter vorgenommen. Die vorgeschriebene Untersuchung aller im Büro eingesetzten elektrischen Geräte wurde durchgeführt.

Im Dezember 2017 fand eine Lohnsteuerprüfung des Finanzamtes Friedberg (Hessen), für den von Zeitraum 01.01.2013 - 31.12.2016, statt.

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.

So hat die GBW in den vergangenen Jahren große Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen, welche im Jahr 2016 an dem Objekt *WE20/Über dem Weiher 2-4* begonnen haben, sind zu Beginn des Jahres 2017 abgeschlossen worden. Weiterhin erfolgte im Sommer 2017 eine bereits lange notwendige Maßnahme – die Erneuerung der Aufzüge in den Objekten *WE22/Niddablick 8* und *WE24/Niddablick 11* – Kostenrahmen von ca. T€ 85 je Aufzug.

Im August 2017 wurden am Objekt *WE21/Am Hainwinkel 12* folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

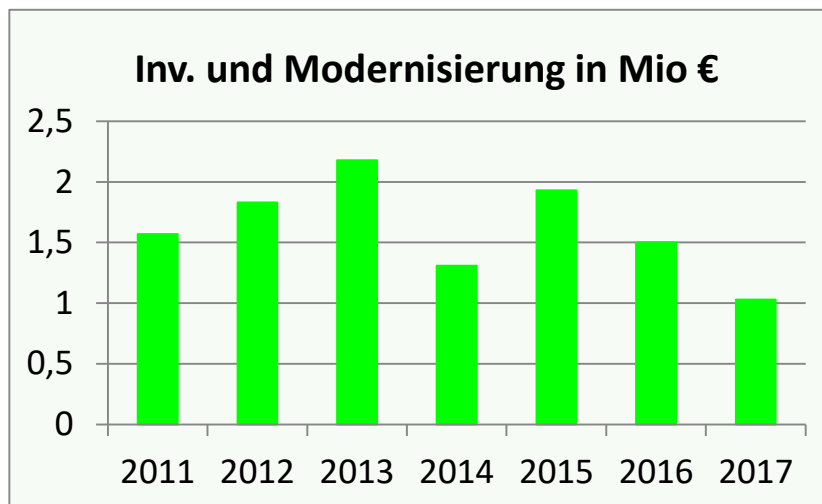
- Erneuerung des Flachdaches inkl. Verlagerung der Innenentwässerung zu einer Außenentwässerung in Form von Dachrinnen.
- Austausch der Fenster.
- Neuanlage der Fassade mit einer ansprechenden Farbgestaltung.
- Das Investitionsvolumen beläuft sich hier auf ca. T€ 241.

Ferner sind Ende November / Anfang Dezember 2017 die Fenster in der *WE26/Alfred-Brehm-Str. 4-8*

ausgetauscht wurden. Hierfür sind Kosten in Höhe von ca. T€ 77 entstanden.

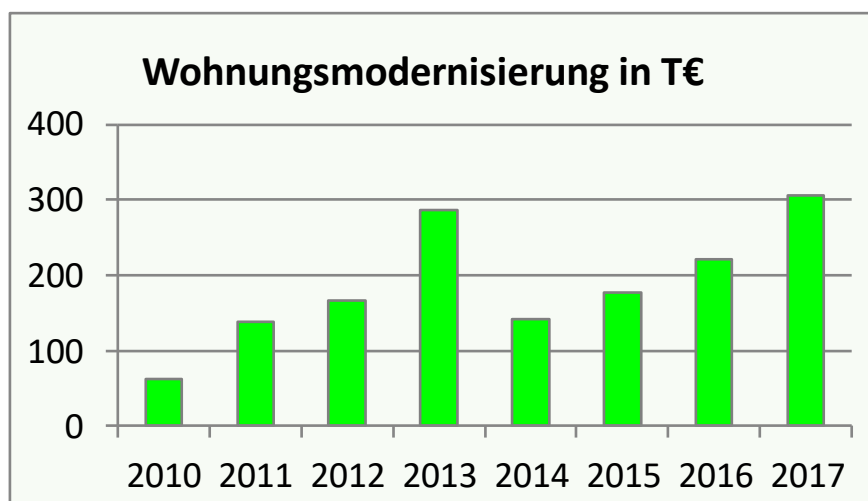


Insgesamt wurden in den letzten 7 Jahren bei diversen Wirtschaftseinheiten der GBW Investitionen von Mio.€ 11,35 getätigt. Diese teilen sich wie folgt auf:



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 2017.

Neben den genannten großen Investitionen wurden auch diverse Wohnungen bei Auszug langjähriger Mieter renoviert oder gar von Grund auf saniert bevor sie weitervermietet wurden; z. B. wurden in acht Wohnungen die Bäder von Grund auf modernisiert. Bei 12 Wohnungen ist ein neuer Bodenbelag verlegt und in zehn Wohnungen ist die Elektroverteilung erneuert worden. Für die Wohnungsmodernisierung wurden in 2017 T€ 306 (Vorjahr T€ 222) ausgegeben. Die nachfolgende Grafik zeigt die Investitionen, die seit 2010 bei frei gewordenen Wohnungen vor der Wiedervermietung vorgenommen wurden:

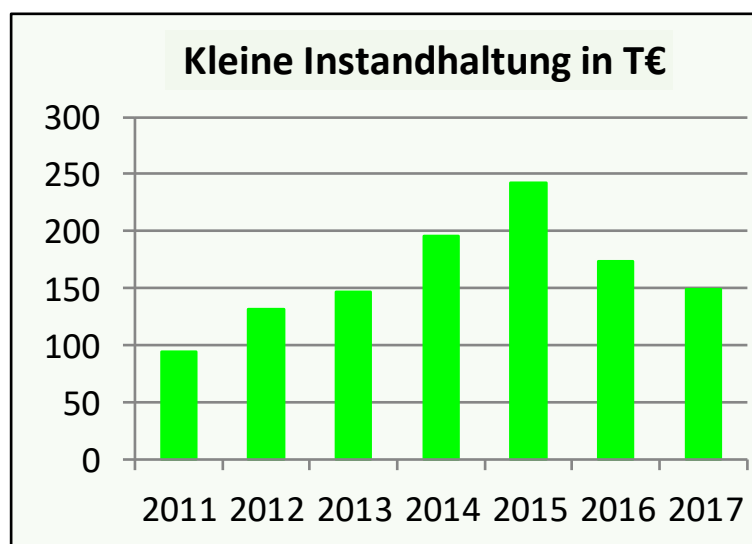


Es ist für die kommenden Jahre mit einem weiteren Anstieg zu rechnen, da immer mehr ältere Mieter ausziehen, die über Jahrzehnte in den Wohnungen gelebt haben.

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
- Desgleichen bei Aufzugsanlagen

Hier sind in 2017 T€ 149 (im Vorjahr T€ 173) angefallen. Das nachfolgende Balkendiagramm zeigt die Entwicklung der Ausgaben in diesem Bereich seit 2011:

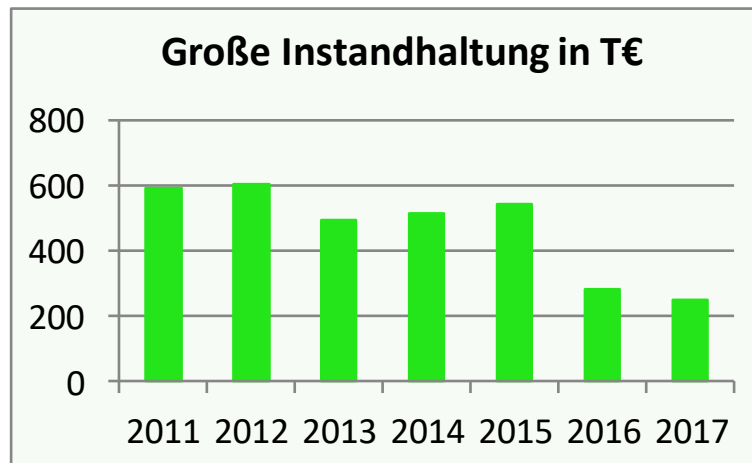


Die gesunkenen Kosten lassen sich dahingehend begründen, dass die GBW vermehrt darauf achtet, dass die Mieter sorgsamer mit der Wohnung und den darin befindlichen Einbauten / Einrichtungen umgehen. So werden beispielsweise die Mieter darauf hingewiesen, dass sie sich bei einer einfachen Rohrverstopfung erstmal selbst um die Beseitigung bemühen (Rohreiniger oder Saugglocke). Muss dann doch ein Handwerker bestellt werden und dieser stellt 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 rissen, daraufhin gewiesen wird, wie er diese sorgsam benutzt. Bei Feststellung des groben Umgangs werden auch hier die Kosten dem

Mieter belastet. Die GBW versucht so, die Mieter mehr in die Verantwortung zu nehmen bzw. sie auf ihre Pflichten aus dem Mieterverhältnis 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. Hier wurde im Jahr 2017 der dringend notwendige Austausch der Aufzugsanlagen in den Objekten *WE22/Niddablick 8* und *WE24/Niddablick 11* mit zusammen ca. T€ 150 verbucht. Ebenso die Kosten für die Fenstererneuerung in der *WE26/Alfred-Brehm-Str. 4-6*, mit ca. T€ 66.

So entfallen im Jahr 2017 ca. T€ 248 auf die „Große Instandhaltung“.



3.2.3 Bestandsdaten und Mieterwechsel

Die Anzahl der Wohnungen im Eigenbestand hat sich gegenüber 2016 nicht verändert. Der Bestand umfasst 671 Wohnungen in 63 Häusern. Diese gliedern sich wie folgt:

Freifinanzierte Wohnungen:

WE	Straße	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche
1	Kurt-Moosdorfstr. 83	9	618,90
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	16	969,82
7	Berliner Str. 79/81	16	911,47
8	Berliner Str. 70-74	24	1.649,01
9	Friedrich-Ebert-Str. 35	6	429,90
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
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
28	Berliner Str. 93-97	3	269,89
34	Über dem Weiher 3a	12	646,42
Summen:		413	25.070,27

Gebundene / öffentlich geförderte Wohnungen:

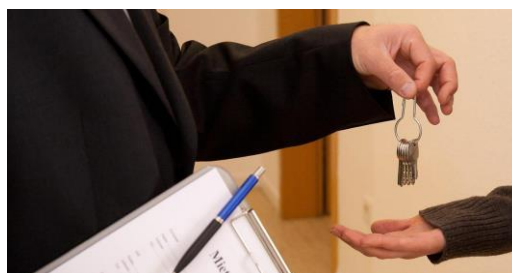
WE	Straße	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche
16	Über dem Weiher 5/4	16	1.126,40
17	Gießener Str. 6-10	18	1.384,02
18	Über dem Weiher 6	30	1.864,10
26	Am Hainwinkel 14/Alfred-Brehm-Str.4-10	32	2.131,21
27	Berliner Str. 85-91	40	2.255,12
28	Berliner Str. 93-97	21	1.136,25
29	Berkersheimer Weg 83-89	30	1.521,36
31	Am Fuhrweg 10	6	402,39
32	Weißdornweg 28-32	29	1.893,02
33	Am Felsenkeller 24-30	36	1.940,04
Summen:		258	15.653,91

Damit hat die GBW zum 31.12.2017 noch 38,45% ihres gesamten Wohnungsbestandes in der Belegungs- und Preisbindung. Außerdem gibt es 90 vermietete Garagen bzw. Garagenplätze, diverse Kfz-Abstellplätze, ein Kiosk sowie die eigenen Büroräume.

Im Berichtsjahr hat es insgesamt 41 Mieterwechsel gegeben.

Gründe für den Auszug waren:

➤ Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft	8
➤ Auszug durch Räumung	1
➤ Umzug in ein Eigenheim, Eigentumswohnung, freifinanzierte Mietwohnung (keine GBW Wohnung)	21
➤ Umzug in eine Seniorenresidenz oder ein Pflegeheim	3
➤ Haushaltsauflösungen aufgrund von Sterbefällen	8
Gesamt	<hr/> 41



Zum Stichtag 31.12.2017 hat sich eine fluktuationsbedingte Leerstandsquote im genossenschaftlichen Wohnungsbestand von 1,19% (im Vorjahr 0,15%) ergeben. Somit befanden sich zum Jahresende acht Wohnungen im Leerstand.

Fünf der acht Wohnungen mussten komplett saniert werden. Dies bedeutete, dass die alten Bäder abgerissen wurden – teilweise hat die GBW angrenzende Räume für eine Baderweiterung verkleinert. Ebenfalls wurden neue Vinylböden in Laminatoptik verlegt und die kompletten Elektroverteilungen erneuert. Wenn es die Statik und die Grundrisse möglich machen, werden die Wohnungen nach modernem Anspruch umgestaltet. Bei einer Wohnung in der *Berliner Str.* musste der Bodenbelag erneuert werden. Aus diesem Grund stand sie zwei Monaten leer – Neuvermietung zum 01.02.2018. Für die letzte der acht Wohnungen ist ein Antrag auf Zweckentfremdung bei der WI-Bank und der Stadt Bad Vilbel gestellt – Erweiterung der Büroräume – *Am Hainwinkel 14*. Inzwischen ist dem Antrag stattgegeben worden. Zum 01.01.2018 müssen diese beiden Wohnungen aus dem vermietbaren Bestand an eigenen Wohnungen der Genossenschaft heraus gerechnet werden. 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 2017 bei acht Wohnungen die Bäder saniert, bei 12 Wohnungen einen neuen Vinylboden in Laminatoptik verlegt und bei 10 Wohnungen die Elektroverteilung komplett erneuert.



Beispiel – Bad Ritterstr. - ALT



Beispiel – Bad - ALT
in der
Friedrich-Ebert-Str. 36



Beispiel – Bad – NEU
in der Kurt-Moosdorf-Str. 67



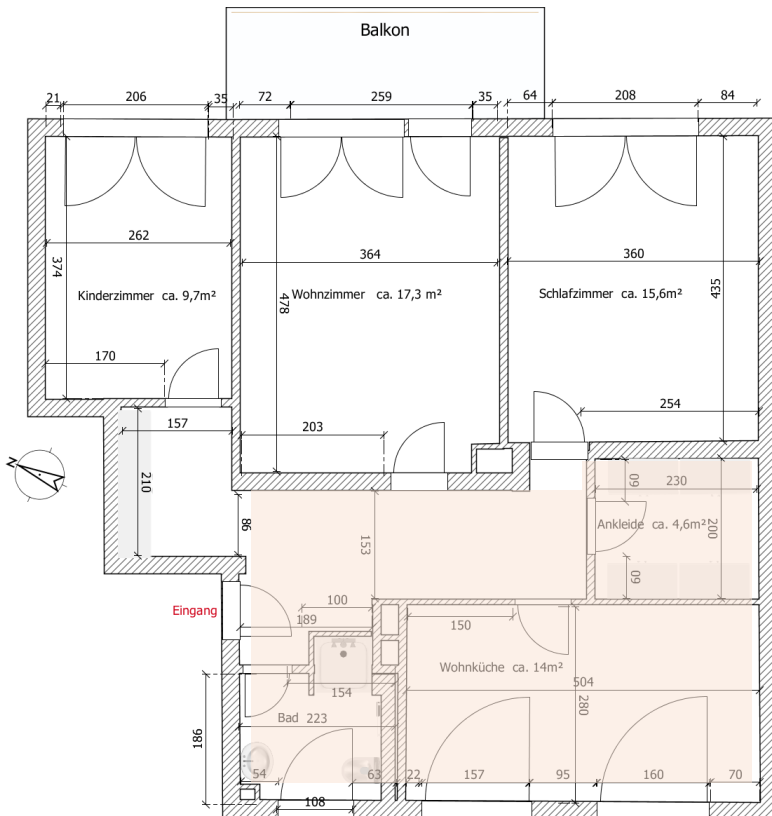
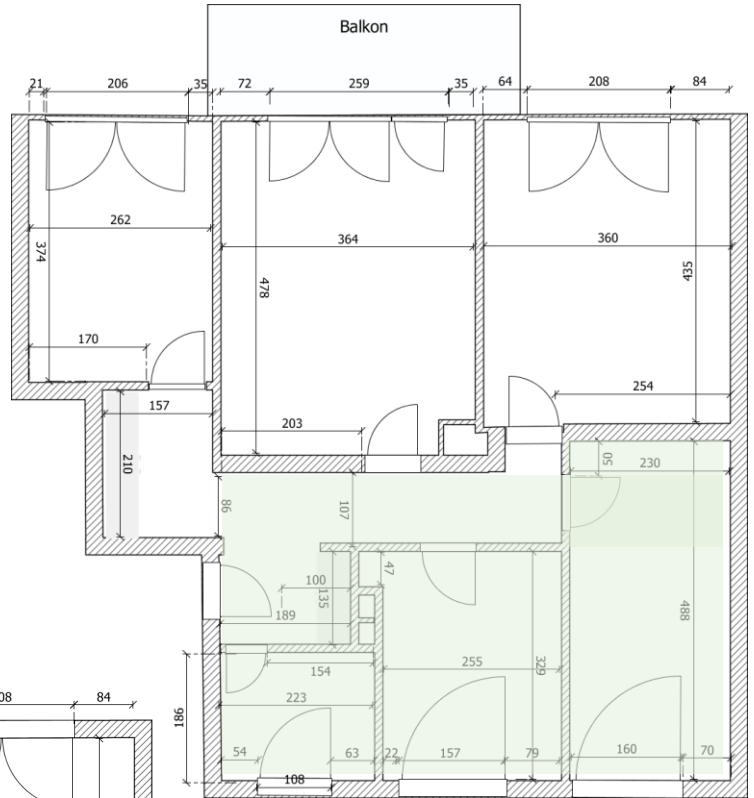
Beispiel – Bad – NEU
im Niddablick 11



Beispiel einer Grundrissänderung:

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 eine Ankleide- / Abstellraum

3.2.4. **Wohnungsverwaltung für Dritte**

Neben der klassischen Vermietung des Eigenbestandes betreut die GBW seit nunmehr 36 Jahren auch Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG). Diese Sparte **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 sukzessive ausgebaut werden.

Bei der WEG-Verwaltung ist der Verwalter nach § 20 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) notwendiges Organ der WEG, der diese nach außen hin vertritt. Im Geschäftsjahr 2017 betreute die GBW 21 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 237 Wohneinheiten. Somit kamen im Laufe des Jahres 2017 drei Gemeinschaften mit 14 Wohneinheiten dazu.

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* zum verwalteten Fremdbestand. Für 2018 und 2019 liegen bereits Anfragen vor. Hierbei wird jedoch stets 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 durch die Übernahme weiterer Eigentümergemeinschaften um fast 12 % (Vorjahr 4,03 %) gesteigert werden und lagen in 2017 bei € 66.071,97 (Vorjahr € 58.449,43). Wie bereits ausgeführt, zeichnet sich für 2018 und 2019 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.

Zum 01.05.2017 hat die GBW die erste Verwaltung in Bad Vilbel mit drei Wohneinheiten übernommen.

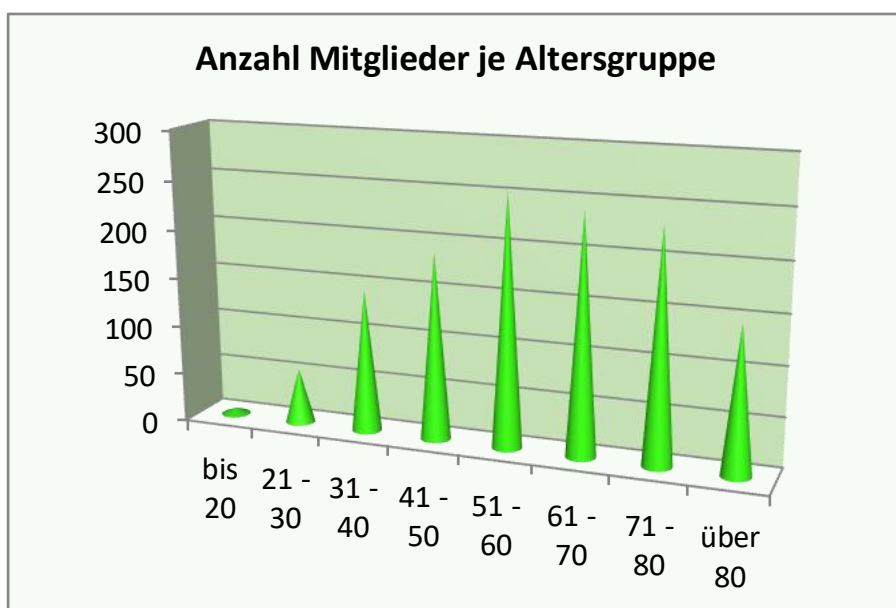
Des Weiteren erstellt die GBW für ein Objekt in Frankfurt Nieder-Erlenbach die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.



3.2.6. Mitgliederwesen

Zum 31.12.2016 waren insgesamt 1.290 Mitglieder als Anteilseigner der GBW eingetragen. Im Laufe des Jahres 2017 sind 43 neue Mitglieder der Genossenschaft beigetreten. Von den neuen und bereits eingetragenen Mitgliedern wurden in 2017 insgesamt 189 Anteile erworben. Bis einschließlich 31.12.2017 sind 52 Mitglieder mit insgesamt 283 Anteilen ausgeschieden. Daraus resultiert ein Nettoabgang von neun Mitgliedern mit einer Minderung von 94 Geschäftsanteilen.

Am Jahresende hielten 1.281 verbleibende Mitglieder ein Geschäftsguthaben von insgesamt € 2.369.185,00. In diesem Mitgliederkreis befinden sich fünf (im Vorjahr sechs) institutionelle Anleger bzw. juristische Personen. Ohne Berücksichtigung dieser fünf Mitglieder beträgt der durchschnittliche Wert pro Mitglied 6,43 Anteile (im Vorjahr: 6,46 Anteile). Auf alle Mitglieder gerechnet liegt der Durchschnitt bei 9,02 Anteilen (im Vorjahr: 9,03 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 2017 rechnerisch bei 59,46 Jahre (im Vorjahr bei 59,6).



4. Darstellung der Vermögens-, Finanz und Ertragslage

4.2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 0,17 % auf Mio. € 32.9 gestiegen. Der geringe Anstieg ist darin begründet, dass die erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, die in 2017 begonnen haben, zum größten Teil erst im Jahr 2018 abgerechnet worden. Auch hat die GBW viele Maßnahmen durchgeführt, die sich in der G+V in Form der Instandhaltung widerspiegeln.

Die im Jahr 2016 auf der Bilanzposition „Anlagen im Bau“, der Modernisierungsmaßnahmen des Objekts *Über dem Weiher 2-4* gebuchten Kosten (ca. T€ 442), sind im Jahr 2017 aktiviert worden. Sie erscheinen somit unter der Position „Sachanlagen“.

Unter der Bilanzposition „Anlagen im Bau“ sind im Jahr 2017 die Modernisierungskosten verbucht, die für das Objekt *Am Hainwinkel 12* entstanden sind. Diese belaufen sich auf T€ 193. Die Maßnahmen wurden erst im Laufe des Jahres 2018 abgeschlossen.

Auf das Anlagevermögen und die Sachanlagen erfolgte im Jahr 2017 eine Abschreibung in Höhe von ca. T€ 676.

Das „Umlaufvermögen“ hat sich um 13,17 % erhöht. Die Steigerung findet sich in der Position „Flüssige Mittel“ wieder. Hier ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 26,65 % zu verzeichnen. Auf Grund der sehr niedrigen Guthabenzinsen ist auf eine Geldanlage verzichtet worden. Das erwirtschaftete Geld ist auf den 3 Hausbankkonten verblieben.

Das „Eigenkapital“, bestehend aus „Geschäftsguthaben der Mitglieder“, „gesetzlicher Rücklage“, „andere Ergebnisrücklagen“ und „Bilanzgewinn“, erreicht mit € 15.556.591,55 am 31.12.2017 einen Prozentwert von 47,22 % (Vorjahr 44,96 %) 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. T€ 620 verringert. Es ist zwar in 2017 ein neues Darlehen für die Modernisierungsmaßnahmen „Am Hainwinkel 12“ bei der Frankfurter Volksbank über T€ 185 aufgenommen worden, die Auszahlung erfolgte aber erst in 2018.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2017 wie folgt dar:

Vermögensstruktur nach der Bilanz zum 31.12.2017

	Betrag in €	(%)	Vorjahr (Betrag in €)	(%)
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	48,00	0,00
II. Sachanlagen	29.241.393,07	88,76	29.616.358,25	90,05
III. Finanzanlagen	600,00	0,00	600,00	0,00
	29.241.993,07	88,76	29.617.006,25	90,06
B. Umlaufvermögen				
I. Unfertige Leistungen, Vorräte	1.344.574,32	4,08	1.410.982,84	4,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	35.289,42	0,11	26.789,15	0,08
III. Flüssige Mittel	2.319.669,05	7,04	1.831.253,14	5,57
	3.699.532,79	11,23	3.269.025,13	9,94
Rechnungsabgrenzungsposten				
C. (RAP)	2.176,10	0,00	1.520,90	0,00
	3.701.708,89	11,23	3.270.546,03	9,94
<u>Gesamtvermögen</u>	<u>32.943.701,96</u>	<u>100,00</u>	<u>32.887.552,28</u>	<u>100,00</u>

Kapitalstruktur zum 31.12.2016

	Betrag in €	(%)	Vorjahr (Betrag in €)	(%)
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben	2.421.050,00	7,35	2.440.730,00	7,42
II. Ergebn isrücklage	13.040.077,15	39,58	12.250.694,53	37,25
III. Bilanzgewinn	95.464,40	0,29	95.726,80	0,29
	15.556.591,55	47,22	14.787.151,33	44,96
B. Rückstellungen	241.134,91	0,73	227.180,05	0,69
C. Verbindlichkeiten	17.131.713,90	52,00	17.856.643,62	54,30
Rechnungsabgrenzungsposten				
D. (RAP)	14.261,60	0,04	16.577,28	0,05
	17.387.110,41	52,78	18.100.400,95	55,04
<u>Gesamtkapital</u>	<u>32.943.701,96</u>	<u>100,00</u>	<u>32.887.552,28</u>	<u>100,00</u>

4.3. Finanz- und Liquiditätslage

Auch im Jahr 2017 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 2017 nicht in Anspruch genommen werden mussten. Auch blieb das bereits seit längerem bestehende guthabenverzinste Konto in Höhe von T€ 677.5 (Vorjahr T€ 678) unangetastet. Lediglich die Kontoführungs- und Saldenbestätigungsgebühren haben das Guthaben um 465€ minimiert.

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

- Austausch der Fenster *WE26 (Alfred-Brehm-Str. 4-6)* und
- der Austausch der kompletten Aufzugsanlagen in den *WE's 22+24 (Niddablick 8 und 11)*

wurden zu 100 % aus den laufenden Einnahmen finanziert. Für die Modernisierungsmaßnahmen in *der WE21 (Am Hainwinkel 14)* wurde ein Darlehen bei der Frankfurter Volksbank aufgenommen. Allerdings für nur ca. 47% der Baukosten, in Höhe von T€ 185.

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

4.4. 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 konnten durch die Übernahme weiterer Eigentümergemeinschaften um 13,49 % gesteigert werden und lagen in 2017 bei € 65.811,97 (Vorjahr € 58.449,43).

Im Berichtsjahr wurde die Ertragslage durch eine Reihe von Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsaufwendungen beeinflusst. Auch wurden, für in 2016/2017 vorgenommene Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, „Rückstellungen“ gebildet, da die Schlussrechnungen teilweise erst in 2018 vorgelegt worden.

Die „Personalkosten“ beliefen sich in 2017 auf € 621.609,72. Diese haben sich um ca. 10% im Vergleich zum Jahr 2016 erhöht. Begründet ist dies zum einen durch die tarifliche Erhöhung, sowie durch teilweise doppelte Stellenbesetzung, infolge Personalwechsel.

Ein leichter Anstieg um T€ 20 ist bei den „Abschreibungen“ zu verzeichnen. Grund hierfür sind aktivierte Modernisierungskosten.

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 884.847,02 ab; das sind 2,69 % der Bilanzsumme (im Vorjahr 2,83 %).

4.5. 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 war die Leerstandsquote im Verhältnis zu den vergangenen Jahren etwas höher, sie betrug am Jahresende 1,19 %. Das bedeutet, dass acht von 671 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2017 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 steigt. 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 Versicherungspolicen 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 47,22 % 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 80 % des Bestandes eine Außenmodernisierung erfahren. Hiervon ist 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. Im Jahr 2018 kommt eine weitere Einheit (*Am Hainwinkel 14*) hinzu. Die in 2017 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.

4.6. 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. Anhand des vorliegenden Instandhaltungsplans wurden und werden sukzessive Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Für 2018 und 2019 ist die Erneuerung der Fenster und Fassade, sowie die Stilllegung der Deckenheizung und Einbau von Heizkörpern *Am Hainwinkel 14* geplant. In der *Berliner Str. 70 – 74* sollen in der zweiten Jahreshälfte 2018 die Fenster ausgetauscht, das Dach inkl. Dämmung erneuert, die Fassade neu angelegt und die Elektroverteilung im Keller erneuert werden. Die geplanten Maßnahmen an dem Gebäudekomplex *Am Felsenkeller* sind so umfangreich und zeitaufwendig, dass mit einem Baubeginn Ende 2018 gerechnet wird. 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 2019/2020 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. Auch sind in 2018 zwei Wirtschaftseinheiten mit 34 Wohnungen aus der Bindung gefallen und es sind zum 01.03.2018 entsprechende Mieterhöhungen erfolgt. Gerade bei den Modernisierungserhöhungen, aber auch bei den anderen Mietanpassungen, hält die GBW an einer moderaten Erhöhungsstrategie fest.

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 vorangetrieben. In Bezug auf die Mietsfremdverwaltung konnte die GBW im Jahr 2017 bereits einen Erfolg verzeichnen. 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 2017, 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 2017 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 2017 gewährte volle Unterstützung bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben.

Bad Vilbel, den 14. Mai 2018



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 2017 fanden vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss 2016, der Geschäftsbericht, der Prüfungsbericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016, die Berichte des Vorstandes, der Finanz- und Prüfungskommission sowie der Bau- und Wohnungskommission behandelt wurden. Zu den wesentlichen Punkten zählten die durchgeführten Mieterhöhungen, Personalangelegenheiten, Wirtschaftsplan für 2018, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2017 bis 2022, Wiederbestellung eines Vorstandsmitgliedes sowie Bestellung eines neuen Vorstandsmitgliedes.

Die Finanz- und Prüfungskommission hat sich mit folgenden Themen befasst: Am 05.04.2017 wurde die Prüfung der Bearbeitung von Versicherungsfällen (für das Jahr 2017) sowie die Überprüfung der Bearbeitung des Mahnwesens durchgeführt; am 01.08.2017 wurden stichprobenweise die Kontoauszüge (Frankfurter Volksbank) und deren Bearbeitung sowie die Kassenbuchführung geprüft.

Die Bau- und Wohnungskommission hat gemeinsam mit Mitarbeitern der GBW vom 08. bis 18.05.2017 Wohnungsbegehungen bei 11 der 33 Wirtschaftseinheiten durchgeführt. Damit ist wiederum gewährleistet, dass jede Wohnung der GBW mindestens einmal innerhalb von zwei Jahren besichtigt wird. Hierbei festgestellte Beanstandungen wurden zur nachträglichen Verfolgung protokolliert. Ferner hat am 16.11.2017 eine gemeinsame Sitzung mit dem Vorstand stattgefunden. Hier wurde zusammenfassend von der Vorstandsvorsitzenden erfolgten Maßnahmen in 2017, sowie die geplanten Maßnahmen bis zum Jahr 2022, vorgestellt und diskutiert.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 wurde vom Genossenschaftsverband e. V. wie folgt durchgeführt: Die Vorprüfung am 30. und 31.05.2017 und die Hauptprüfung vom 10. bis zum 20.07.2017.

Der vorliegende Jahresabschluss 2017 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt worden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 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 2017 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 14. Mai 2018



Dr. Thomas Stöhr, Aufsichtsratsvorsitzender

6.

Registergericht
Registernummer

Amtsgericht Frankfurt/Main
GnR 8104

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017



Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Aktiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	48,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.910.322,97		29.036.726,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.591,98		56.892,98
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	83.588,00		81.192,00
6. Anlagen im Bau	192.888,12	29.241.393,07	441.544,72
III. Finanzanlagen		600,00	600,00
Anlagevermögen insgesamt		29.241.993,07	29.617.006,25
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf best. Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	1.343.430,11		1.409.838,63
2. andere Vorräte	1.144,21	1.344.574,32	1.144,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Vermietung	26.446,95		17.745,74
2. sonstige Vermögensgegenstände	8.842,47	35.289,42	9.043,41
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		2.319.669,05	1.831.253,14
Umlaufvermögen insgesamt		3.699.532,79	3.269.025,13
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.176,10	1.520,90
Bilanzsumme		32.943.701,96	32.887.552,28

Passiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	51.865,00		52.275,00
2. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		0,00
3. der verbleibenden Mitglieder	2.369.185,00	2.421.050,00	2.388.455,00
II. Ergebnizrücklage			
1. gesetzliche Rücklage	1.715.000,00		1.625.000,00
2. andere Ergebnizrücklagen	11.325.077,15	13.040.077,15	10.625.694,53
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	884.847,02		931.713,05
Einstellungen in Ergebnizrücklagen	789.382,62	95.464,40	835.986,25
<i>Eigenkapital insgesamt</i>		15.556.591,55	14.787.151,33
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	2.699,38		5.188,32
2. sonstige Rückstellungen	238.435,53	241.134,91	221.991,73
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.459.615,26		12.079.170,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.294.171,84		3.362.616,40
3. erhaltene Anzahlungen	1.515.951,01		1.530.290,96
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	665.273,99		657.871,97
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	163.829,36		190.502,07
6. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 574,19€ / Vorjahr 0,00€; im Rahmen sozialer Sicherheit: 0,00€ / Vorjahr 0,00€)	32.872,44	17.131.713,90	36.191,76
D. Rechnungs- abgrenzungsposten	14.261,60	14.261,60	16.577,28
<i>Fremdkapital insgesamt</i>		17.387.110,41	18.100.400,95
Bilanzsumme		32.943.701,96	32.887.552,28

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2017 - 31.12.2017

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.543.735,51		4.400.706,55
b) aus Betreuungstätigkeit	66.071,97		58.449,43
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.309,68	4.646.117,16	22.263,78
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-66.569,87	42.411,06
3. andere aktivierte Eigenleistungen		0	0
4. sonstige betriebliche Erträge		66.449,61	94.511,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.935.255,54	1.964.177,19
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen			0
Rohergebnis		2.710.741,36	2.654.164,81
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	514.014,60		451.982,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 957,13 € / Vorjahr: 1.674,36 €)	107.595,13	621.609,73	107.311,06
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		676.449,96	656.019,26
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		215.086,32	144.046,49
9. Erträge des Finanzanlagevermögens		45,30	36,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		473,00	169,48
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		217.790,71	236.261,46
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		11.735,92	43.371,05
13. Ergebnis nach Steuern		968.587,02	1.015.378,93
14. sonstige Steuern		83.740,00	83.665,88
15. Jahresüberschuss		884.847,02	931.713,05
16. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		789.382,62	835.986,25
17. BILANZGEWINN		95.464,40	95.726,80



Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG
Gründungsjahr 1908

Geschäftsbericht 2017

Anhang

Inhaltsverzeichnis des Anhangs	Seite
7 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	39
8 Erläuterungen zu Bilanz und GuV-Rechnung	41
9 Sonstige Angaben	44
a) Mitarbeiter	44
b) Eigentumsgemeinschaften	44
c) Mitgliederbewegung	44
d) Gewinnverwendung	45
e) Prüfungsverband	45
f) Genossenschaftsregister	45
g) Vorstand und Aufsichtsrat	45
10 Weitere Angaben	46
11 Anlagen	47
Entwicklung des Anlagevermögens	
Verbindlichkeitspiegel	

7. 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 410,00 € 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.

8. 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 1.343.430,11 € (Vorjahr: 1.409.838,63 €) 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 35.289,42 € (Vorjahr: 26.789,15 €) 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 2.421.050,00 € (Vorjahr: 2.440.730,00 €). Hierin sind Guthaben aus zum 31.12.2017 gekündigten Mitgliedschaften von 51.865,00 € (Vorjahr: 52.275,00 €) enthalten. Am Bilanzstichtag bestanden keine Rückstände an fälligen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben.

Den gesetzlichen Rücklagen wurden im Geschäftsjahr 2017 aus dem Jahresergebnis 80.000,00 €, den anderen (freien) Ergebnisrücklagen 709.382,62 € zugeführt.

Bei den Steuerrückstellungen wurden 2.699,38 € (Vorjahr: 5.188,32 €) eingestellt.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung, die bis zum 31.03.2018 abgeschlossen werden, betragen 154.935,53 € (Vorjahr 143.491,73 €).



Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für:

➤ Prüfungs- und Beratungskosten	€	30.000,00
➤ interne Jahresabschlusskosten	€	24.000,00
➤ Personalkosten	€	0,00
➤ nicht genommenen Jahresurlaub	€	11.500,00
➤ unterlassene Instandhaltung	€	154.935,53
➤ Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	€	18.000,00
Insgesamt	€	<u>238.435,53</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 4.646.117,16 € sind die Sollmieten, Gebühren und Umlagen in Höhe von 4.543.735,51 €, die Erlöse aus der WEG-Verwaltung in Höhe von 66.071,97 € sowie Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 36.309,68 € enthalten.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen auf:

➤ Versicherungsentschädigungen	€	33.765,54
➤ Auflösungen von Rückstellungen (periodenfremd)	€	10.726,22
➤ Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	€	2.352,94
➤ Ausbuchungen verjährter Verbindlichkeiten	€	2.653,74
➤ Erstattungen Lohnfortzahlung	€	236,40
➤ Eintrittsgelder	€	2.145,00
➤ andere Erträge	€	14.569,77
Insgesamt	€	<u>66.449,61</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.935.255,54 € (Vorjahr 1.964.177,19 €) beinhalten:

➤	Instandhaltungskosten	€	700.171,63
➤	umlagefähige Betriebskosten	€	1.163.252,19
➤	Erbbauzinsen	€	3.042,80
➤	Vertriebskosten	€	1.139,10
➤	Kosten Instandhaltung/Weiterbelastung an Versicherungen/Mieter	€	57.619,71
➤	sonstige Kosten	€	10.030,11
	Insgesamt	€	<u><u>1.935.255,54</u></u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

➤	EDV-Kosten	€	28.445,36
➤	Prüfungs- und Beratungskosten	€	30.933,62
➤	Büromaterial	€	6.001,42
➤	Leasing Büromaschinen	€	5.469,20
➤	Beiträge	€	9.880,93
➤	Sachversicherungen	€	6.798,84
➤	Autobetriebskosten	€	8.054,39
➤	Kfz-Versicherungen	€	3.353,67
➤	periodenfremde Aufwendungen	€	9.582,37
➤	sonstige sächliche Aufwendungen	€	106.566,52
	Insgesamt	€	<u><u>215.086,32</u></u>

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen auf die:

➤	Objektfinanzierung	€	207.285,45
➤	Zinsen für Mietkautionen	€	1.753,99
➤	Avalprovision	€	8.750,00
➤	Sonstige	€	1,27
	Insgesamt	€	<u><u>217.790,71</u></u>

Die sonstigen Steuern betreffen mit 83.269,70 € die Grundsteuer und mit 470,30 € die Kraftfahrzeugsteuer.

9. Sonstige Angaben

a) Mitarbeiter

Die Genossenschaft für Bauen und Wohnen e.G. beschäftigte 2017 neben Vorstand durchschnittlich 4 Vollzeitkräfte und 3 Teilzeitkräfte sowie eine Auszubildende im Ausbildungsberuf zur Immobilienkauffrau. Außerdem 14 geringfügig Beschäftigte als Hauswarte oder im Bereich der Reinigung bzw. der Pflege der Außenanlagen.

b) Eigentümergemeinschaften

Die Guthaben auf 44 offenen Fremdkonten (Giro-, Spar- und Festgeldkonten) für 21 Eigentümergemeinschaften betragen am 31.12.2017 insgesamt 923.602,04 €, davon 84.730,90 € auf Girokonten und 838.871,14 € auf Rücklagenkonten. Die Konten werden getrennt vom Vermögen der Genossenschaft geführt.

c) Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2017 hat es bei den Mitgliedern und dem Geschäftsguthaben folgende Veränderungen gegeben:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2017	1.290	11.651
Abgang 2017	-52	-283
Zugang 2017	43	189
Stand 31.12.2017	1.281	11.557

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2017 um neun Personen verringert, die Anzahl der Geschäftsanteile um 94 Stück. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 19.270,00 € 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 31.12.2017 auf 384.300,00 €. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.700,00 € verringert.

d) Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss aus dem Jahr 2017 von insgesamt 884.847,02 € 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 699.382,62 €.
- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben, dies entspricht 95.464,40 €.

e) Prüfungsverband

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

Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e.V.
Verwaltungssitz: Wilhelm-Haas-Platz, 63263 Neu Isenburg

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	

Im Berichtsjahr 2017 wurde die Geschäftsführung von Nancy Kabisch, die seit dem 01.08.2016 als Geschäftsführerin eingesetzt und ab dem 01.02.2017 in den Vorstand berufen und als Vorstandsvorsitzende ernannt wurde, wahrgenommen.

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 €. 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 650.215,52 € 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.

Bad Vilbel, den 14. Mai 2018



Nancy Kabisch
Vorstandsvorsitzende



Manfred Cleve
Vorstandsmitglied



Hans-Günther Spitz
Vorstandsmitglied

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten EUR	im Geschäftsjahr Umbuchungen				Anschaffungs-/ Herstellungskosten Geschäftsjahr EUR	kumulierte Abschreibungen				Buchwert Geschäftsjahr EUR	Buchwert Vorjahr EUR
		Zugänge	gen	Abgänge			01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017		
		EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR		
Immaterielle Vermögensgegenstände	63.009,24	0,00	0,00	0,00	63.009,24	62.961,24	48,00	0,00	63.009,24	0,00	48,00	
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.277.360,88	0,00	525.922,97	0,00	45.803.283,85	16.240.634,33	652.326,55	0,00	16.892.960,88	28.910.322,97	29.036.726,55	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	177.862,79	0,00	0,00	0,00	177.862,79	120.969,81	2.301,00	0,00	123.270,81	54.591,98	56.892,98	
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	280.225,57	24.170,41	0,00	1.927,19	302.468,79	199.033,57	21.774,41	1.927,19	218.880,79	83.588,00	81.192,00	
Summe	45.738.986,61	24.170,41	525.922,97	1.927,19	46.287.152,80	16.564.173,08	676.401,96	1.927,19	17.238.647,85	29.048.504,95	29.174.813,53	
Anlagen im Bau	441.544,72	277.266,37	-525.922,97	0,00	192.888,12	0,00	0,00	0,00	0,00	192.888,12	441.544,72	
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	46.180.531,33	301.436,78	0,00	1.927,19	46.480.040,92	16.564.173,08	676.401,96	1.927,19	17.238.647,85	29.241.393,07	29.616.358,25	
Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00	
SUMME ANLAGE-VERMÖGEN	46.244.140,57	301.436,78	0,00	1.927,19	46.543.650,16	16.627.134,32	676.449,96	1.927,19	17.301.657,09	29.241.993,07	29.617.006,25	

Verbindlichkeitspiegel

Stand 31.12.2017

Vorjahreszahlen in Klammern ()

VERBINDLICHKEITEN	Gesamtbetrag	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre		davon gesichert	Art und Form
	Euro	Euro	Euro	Euro		Euro	
1. gegenüber Kreditinstituten	11.459.615,26 (12.079.170,46)	552.673,68 (590.331,31)	3.346.038,50 (3.220.865,00)	7.560.903,08 (8.267.974,15)		11.459.615,26 (12.079.170,46)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
2. gegenüber anderen Kreditgebern	3.294.171,84 (3.362.616,40)	68.444,56 (68.444,50)	278.622,76 (278.622,75)	2.947.104,52 (3.015.549,15)		3.294.171,84 (3.362.616,40)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
3. erhaltene Anzahlungen	1.515.951,01 (1.530.290,96)	1.515.951,01 (1.530.290,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)	- -
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	665.273,99 (657.871,97)	15.058,47 (17.512,50)	0,00 (0,00)	650.215,52 (640.359,47)		650.215,52 (640.359,47)	Bürgschaft Bürgschaft
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	163.829,36 (190.502,07)	83.684,65 (113.730,18)	80.144,71 (76.771,89)	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)	- -
6. sonstige Verbindlichkeiten	32.872,44 (36.191,76)	21.443,24 (24.601,42)	11.429,20 (11.590,34)	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)	- -
SUMME VERBINDLICHKEITEN	<u>17.131.713,90</u> (17.856.643,62)	<u>2.257.255,61</u> (2.344.910,87)	<u>3.716.235,17</u> (3.587.849,98)	<u>11.158.223,12</u> (11.923.882,77)	-	<u>15.404.002,62</u> (16.082.146,33)	

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

Beteiligungen der Stadt Bad Vilbel (Stand 31.12.2017)

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	26,35 %	2.450.570,00 EUR	645.750,00 EUR
Frankfurt Ticket RheinMain GmbH	Ticketverkauf	5 %	26.000,00 EUR	1.300,00 EUR
Frankfurter Volksbank eG	Genossenschaftsbank	0,000804024 %	74.624.650,00 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 31.12.2017)

Institution	Betrag in EUR
Zweckverband Bioabfallentsorgung Maintal - Bad Vilbel	202.500,00
Regionalverband FrankfurtRheinMain	158.175,88
Wasserverband Nidda	128.685,71
Zweckverband Regionalpark Niddaroute	79.786,11
Gemeinnützige Kulturfonds Frankfurt RheinMain GmbH	64.040,00
Hess. Städte- und Gemeindebund (HSGB)	22.205,40
Ordnungsbehördenbezirk Gefahrgut Büdingen	20.646,08
Tierheim Wetterau e. V.	11.252,17
Hessischer Verwaltungsschulverband	5.474,53
Wasserverband Nidder-Seemenbach	5.802,50
Hessischer Heilbäderverband	5.000,00
Naturschutzfonds Wetterau e. V.	3.302,00
KulturRegion Frankfurt RheinMain eGmbH	3.302,00
Kommunaler Arbeitgeberverband Hessen (KAV Hessen)	3.073,88
Kreisfeuerwehrverband Wetterau	2.641,60
Freiherr-vom-Stein-Institut	2.612,40
Stadtmarketing Bad Vilbel e. V.	2.000,00
Wirtschaftsförderung Region Frankfurt RheinMain e. V.	1.981,20
Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)	1.787,40
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)	533,00
	729.882,15