

Beteiligungsbericht 2022



Die Technik entwickelt sich immer mehr vom Primitiven über das Komplizierte zum Einfachen.

– *Antoine de Saint-Exupéry*

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Ausgangslage	6
Die Beteiligungsunternehmen der Stadt Herbrechtingen.....	7
TWH-Technische Werke Herbrechtingen GmbH.....	9
Allgemeines.....	9
Geschäftsverlauf 2022	10
Gewinn- und Verlustrechnung.....	11
Bilanz	15
Zukünftige Entwicklung	17
Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH	19
Allgemeines.....	19
Geschäftsverlauf 2022	20
Gewinn- und Verlustrechnung.....	21
Bilanz	24
Zukünftige Entwicklung	27

Vorwort

Um der gesetzlichen Berichtspflicht gemäß der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg Rechnung zu tragen, erstellt die Stadtverwaltung jährlich einen ausführlichen Beteiligungsbericht, in dem über die finanzielle Lage und wirtschaftliche Entwicklung derjenigen Unternehmen berichtet wird, an denen die Stadt unmittelbar oder mit mehr als 50 Prozent mittelbar beteiligt ist. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Beteiligungen an der Technische Werke Herbrechtingen GmbH und der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH.

Grundlage für den vorliegenden Beteiligungsbericht sind die Geschäftsberichte und Jahresabschlüsse für das Jahr 2022, sowie die Wirtschaftspläne 2023 mit der mittelfristigen Finanzplanung bis 2027 der jeweiligen Unternehmen. Bei den Beteiligungsbeträgen und –quoten ergaben sich keine Änderungen.

Bei den zwei dargestellten Beteiligungsunternehmen verlief das Geschäftsjahr trotz verschiedener Herausforderungen und Krisen, wie beispielsweise massiv steigende Energiepreise und Baukosten zufriedenstellend. Beide Unternehmen konnten positive Jahresergebnisse erwirtschaften und ihre prognostizierten Ergebnisse übertreffen.

Gerade in diesen Zeiten, in denen sowohl weltpolitische Geschehnisse wie der Angriffskrieg auf die Ukraine als auch strukturelle Umwälzungen und Probleme wie z.B. Energiewende, unterbrochene Lieferketten und Fachkräftemangel starken Einfluss auf die wirtschaftliche Lage nehmen, zahlt sich eine nachhaltige und langfristige Geschäftspolitik aus. Mit ihrem soliden wirtschaftlichen Fundament können beide Unternehmen auch zukünftigen Herausforderungen positive entgegensehen.

Herbrechtingen, September 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karl ...', is written across the page.

Ausgangslage

Seit der Novellierung der Gemeindeordnung (GemO) im Jahr 1999 ist jede Kommune verpflichtet, jährlich einen Bericht über die Unternehmen des Privatrechts zu erstellen, an denen sie unmittelbar oder mit mehr als 50 % mittelbar beteiligt ist (vgl. § 105 Absatz 2 GemO).

Begriff „Beteiligung“

Eine „Beteiligung“ im gemeindefinanziellen Sinne liegt dann vor, wenn eine Kommune zur Erfüllung ihrer Aufgaben Anteile an einem rechtlich selbstständigen Unternehmen erwirbt (Miteigentum), um einen dauernden Einfluss auf die Geschäftspolitik und Wirtschaftsführung auszuüben (Mitbestimmung).

Voraussetzung

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Beteiligung an Unternehmen in Privatrechtsform sind in den §§ 103 und 103a GemO geregelt.

Insbesondere muss

- eine nachhaltige Aufwandsdeckung durch Umsatzerlöse von mindestens 25 Prozent,
- die Sicherstellung des öffentlichen Zwecks des Unternehmens,
- ein angemessener Einfluss der Kommune im Aufsichtsrat,
- eine Haftungsbegrenzung,
- sowie bestimmte Planungs- und Prüfrechte

gewährleistet sein.

Mindestinhalt des Beteiligungsberichts

Nach § 105 Abs. 2 GemO hat der Beteiligungsbericht folgenden Mindestinhalt für jedes Unternehmen an dem die Gemeinde unmittelbar oder mit mehr als 50% mittelbar beteiligt ist, aufzuweisen:

- Gegenstand des Unternehmens
- Beteiligungsverhältnisse
- Besetzung der Organe
- Beteiligungen des Unternehmens
- Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks des Unternehmens

Für das jeweilige letzte Geschäftsjahr

- die Grundzüge des Geschäftsverlaufs
- die Lage des Unternehmens
- die Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Gemeinde
- im Vergleich mit den Werten des vorangegangenen Geschäftsjahres die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer getrennt nach Gruppen
- im Vergleich mit den Werten des vorangegangenen Geschäftsjahres die wichtigsten Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens
- gewährte Gesamtbezüge der Mitarbeiter, der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates oder der entsprechenden Organe des Unternehmens für jede Personengruppe

Beteiligungsbericht der Stadt Herbrechtingen 2022

Beteiligungsunternehmen der Stadt Herbrechtingen

Beschränkter Mindestinhalt für unmittelbare Beteiligungen mit weniger als 25%:

- Gegenstand des Unternehmens
- die Beteiligungsverhältnisse
- Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks des Unternehmens

Bekanntgabe

Die Erstellung des Beteiligungsberichts ist ortsüblich bekanntzugeben und an sieben Tagen öffentlich auszulegen.

Vorlage an die Rechtsaufsichtsbehörde

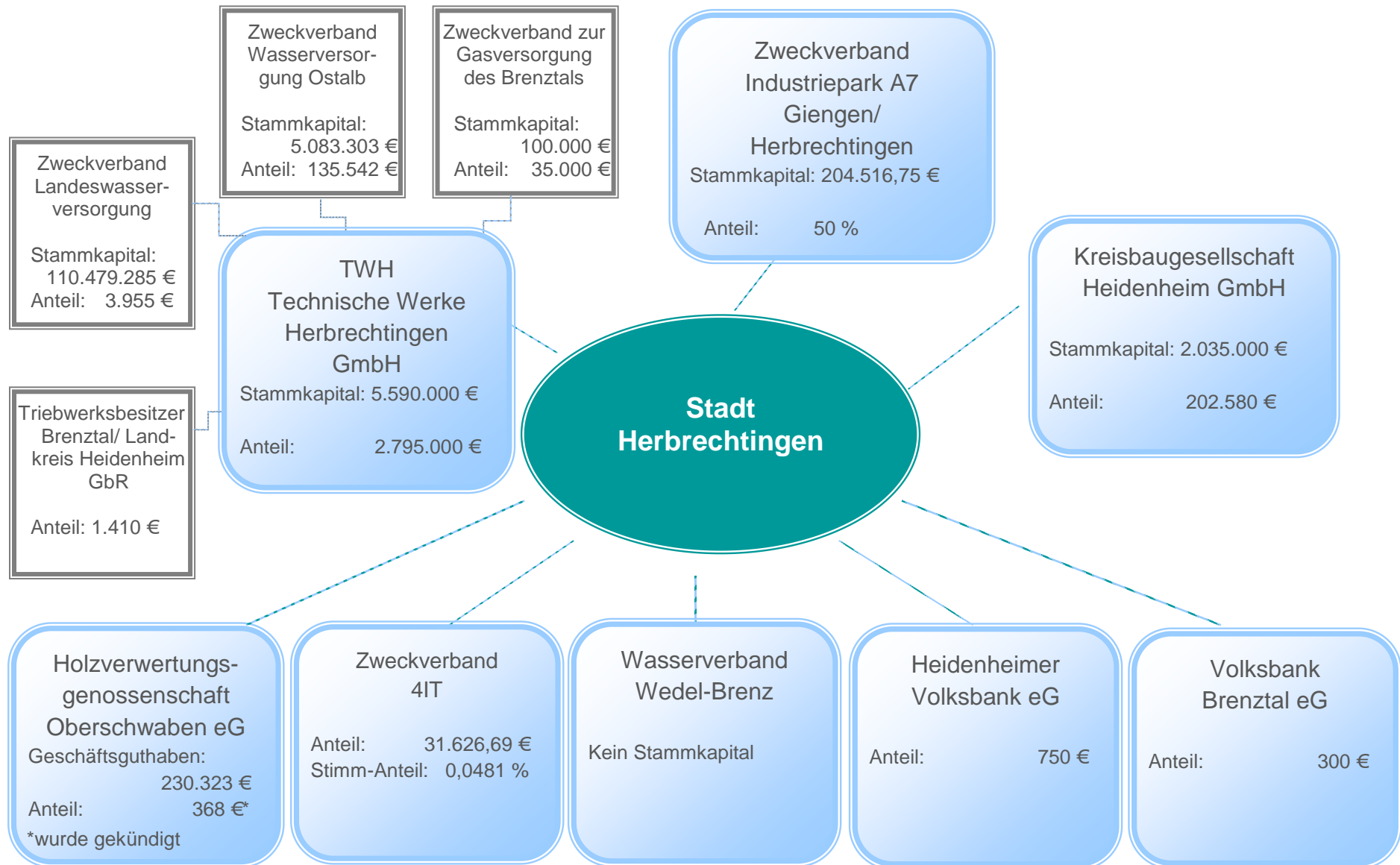
Auf Verlangen der Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt Heidenheim) ist der Beteiligungsbericht dieser mitzuteilen.

Die Beteiligungsunternehmen der Stadt Herbrechtingen

1. TWH-Technische Werke Herbrechtingen GmbH
 - 1.1 Zweckverband zur Gasversorgung des Brenztals
 - 1.2. Zweckverband Wasserversorgung Ostalb
 - 1.3. Zweckverband Landeswasserversorgung
 - 1.4 Triebwerksbesitzer Brenztal/ Landkreis Heidenheim GbR
2. Zweckverband Industriepark A7 Giengen/Herbrechtingen
3. Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH
4. Holzverwertungsgenossenschaft Oberschwaben eG
5. Zweckverband 4IT
6. Wasserverband Wedel-Brenz
7. Heidenheimer Volksbank eG
8. Volksbank Brenztal eG

Beteiligungsbericht der Stadt Herbrechtingen 2022

Beteiligungsunternehmen der Stadt Herbrechtingen



TWH-Technische Werke Herbrechtingen GmbH

Allgemeines

- ◆ Mit dem Gesellschaftsvertrag vom 20.07.2001, geändert am 14.06.2004, ist die TWH-Technische Werke Herbrechtingen GmbH durch Verschmelzung der TWH Herbrechtingen auf die Stadtwerke Herbrechtingen rückwirkend zum 01.01.2004 entstanden. Durch Einbringung des Freizeitbads Jurawell wurde der Gesellschaftsvertrag am 30.07.2008 geändert. Am 13.05.2013 wurde der Gegenstand des Unternehmens um die Errichtung von Telekommunikationsnetzen und die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Straßenbeleuchtung ergänzt.

- ◆ **Gesellschafter:**
 - Stadt Herbrechtingen: 51 Stimmen
 - SWU-Energie GmbH (Sitz in Ulm): 49 Stimmen

- ◆ **Gegenstand der Gesellschaft**

Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung der Bevölkerung mit Energie und Wasser sowie allen damit zusammenhängenden und diese Aufgaben fördernden Dienstleistungen, ferner die Errichtung von Telekommunikationsnetzen und die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Straßenbeleuchtung. Darüber hinaus der Betrieb der Tiefgarage, einer Wasserkraftanlage und eines Freizeitbades.

- ◆ **Stammkapital:**

5.590.000 Euro, Anteil der Stadt Herbrechtingen: 2.795.000 Euro

- ◆ **Geschäftsführung:**
 - Kaufmännischer Bereich:
Marc Gräßle

 - Technischer Bereich:
Diego Maroli

- ◆ Der **Aufsichtsrat** besteht aus 8 Mitgliedern (Stand: 31.12.2022):
 - Vorsitzender: Daniel Vogt, Bürgermeister Stadt Herbrechtingen
 - Stellv. Vorsitzender: Wolfgang Rabe, Geschäftsführer der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH
 - Bernd Adolph, Geschäftsführer der SWU Energie GmbH
 - Martin Bendel, Bürgermeister der Stadt Ulm
 - Klaus Eder, Geschäftsführer der SWU Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm GmbH
 - Hermann Mader, Landrat a.D.
 - Martin Müller, Förster a.D.
 - Manfred Strauß, Kfz-Elektriker-Meister

◆ **Beteiligungen**

Die TWH-Technische Werke Herbrechtingen GmbH ist an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Zweckverband zur Gasversorgung des Brenztals
Zweckverband Wasserversorgung Ostalb
Zweckverband Landeswasserversorgung
Triebwerksbesitzer Brenztal / Landkreis Heidenheim GbR

Geschäftsverlauf 2022

Die TWH schloss das Jahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 477 T€ (Vorjahr: -269 T€) ab.

Insgesamt ist im Energiebereich die Ergebnisentwicklung zufriedenstellend und liegt über dem Planwert. Bei der Tiefgarage, der Wasserkraftanlage sowie beim Freizeitbad Jurawell wurden jeweils negative Ergebnisse erzielt. Der Jahresfehlbetrag dieser drei Sparten liegt mit 1,135 Mio.€ vor Steuern insgesamt positiver als geplant.

Die Umsätze der TWH erhöhten sich um 1,9 Mio.€ gegenüber 2021. Der Anstieg setzt sich insbesondere zusammen aus Mehrerlösen aus der Erdgasversorgung (+525 T€), der Stromversorgung (+546 T€) und der Wärmeversorgung (+82 T€). Zurückzuführen ist dieser Anstieg hauptsächlich auf gestiegene Absatzpreise für Strom, Gas und Wärme aufgrund des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine.

Das Freizeitbad Jurawell, das von der Corona-Pandemie am stärksten betroffen war, konnte 2022 wieder deutlich mehr Gäste, sowohl in der Sauna, als auch in der Badelandschaft verzeichnen. Mit 16.587 Saunagästen kamen 11.329 Gäste (+ 215 %) mehr als 2021. In der Badelandschaft stieg die Besucherzahl um 34.727 Gäste (+ 282%).

Die TWH investierte 2022 insgesamt 2,5 Mio.€ (2021: 3,2 Mio.€) v.a. in ihre Versorgungsnetze. Schwerpunkte bei der Erdgasversorgung waren das Netz der Danziger Straße, der Furthstraße, der Alt-Ulmer-Straße, sowie Messeinrichtungen und der Erneuerung von Hausanschlüssen. In der Sparte Wasser wurde fast 1 Mio.€ investiert. Diese waren größtenteils identisch mit denen der Erdgasversorgung. Schwerpunkte waren hierbei zusätzlich das Netz der Weberstraße und des Ahornwegs. In der Sparte Wärme wurde vor allem in das Neubaugebiet Lehmgrube investiert. In der Sparte Strom wurden ebenfalls fast 1 Mio.€ investiert, u.a. in die Erneuerung der Netze der Weberstraße, der Hauptstraße (Radweg), der Wedelstraße, bei der Bundesautobahn A7 in Bissingen, sowie in Trafostationen und Hausanschlüsse. Ferner wurden rund 14 T€ in Anlagen des Gesamtbetriebs investiert.

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Geschäftsjahres 2022 trotz der Turbulenzen auf den Energiemärkten als zufriedenstellend.

Beteiligungsbericht der Stadt Herbrechtingen 2022

TWH-Technische Werke Herbrechtingen GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung

	2021	2022
1. Umsatzerlöse	13.243.058,95	15.171.503,27
2. aktivierte Eigenleistungen	408.314,01	282.743,43
3. sonstige betriebliche Erträge	197.000,09	216.491,88
Betriebliche Erträge	13.848.373,05	15.670.738,58
4. Materialaufwand	8.806.575,80	9.497.850,24
5. Personalaufwand	2.290.058,78	2.379.098,37
6. Abschreibungen	2.135.749,05	2.207.027,15
7. sonst. betriebliche Aufwendungen	530.621,98	621.467,24
Betriebsaufwand	13.763.005,61	14.705.443,00
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,07	1.277,00
9. Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	1.351,11	28.111,98
10. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	250.904,88	218.285,00
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	246.479,90
12. Ergebnis nach Steuern	-164.186,26	529.919,66
13. Sonstige Steuern	104.998,58	53.302,84
14 Jahresergebnis	-269.184,84	476.616,82

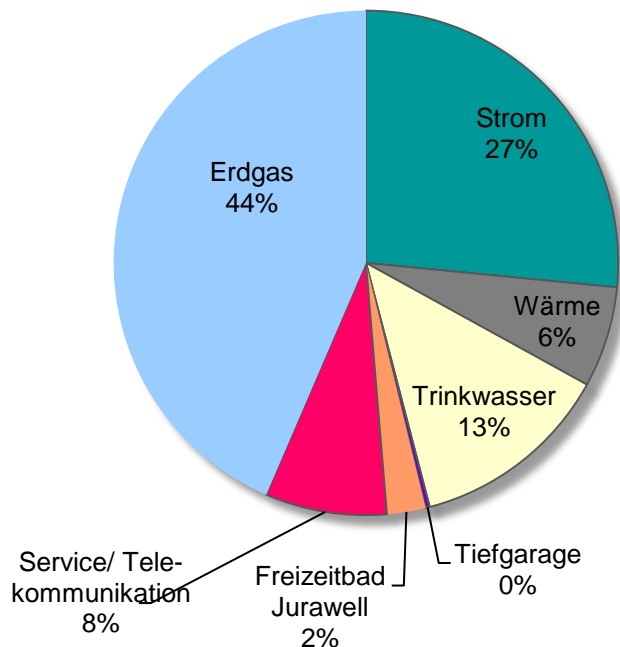
Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse der TWH sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Umsatzerlöse inkl. Erdgas- und Stromsteuer beliefen sich auf 15,90 Mio.€ (2021: 14,10 Mio.€). Die TWH konnte in allen Sparten erhöhte Umsatzerlöse verzeichnen.

In der Sparte Erdgasvertrieb sind die Umsatzerlöse um 548 T€ höher als im Vorjahr, in der Sparte Stromvertrieb um 623 T€. Die Trinkwassererlöse bewegen sich um 68 T€ über denen des Vorjahres, die Fernwärme mit 24 T€.

In den Sparten, die der Stadt Herbrechtingen zuzuordnen sind, befinden sich die um 7 T€ gestiegenen Umsatzerlöse der Tiefgarage, sowie die gestiegenen Umsätze der Wasserkraftanlage (+8 T€). Ferner erhöhten sich die Umsatzerlöse des Freizeitbades Jura-well um 216 T€.

Aufteilung Umsatzerlöse

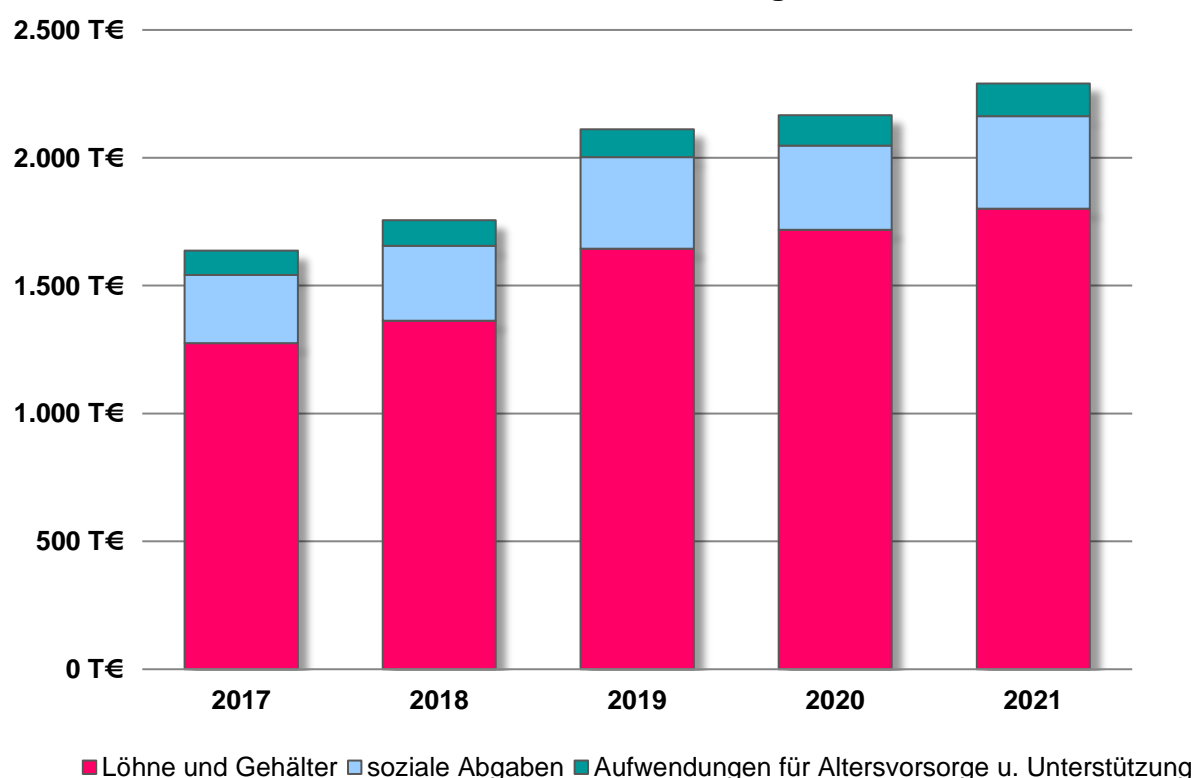


Der Materialaufwand ist in Summe um 691 T€ gestiegen. Der Gasbezug hat um 200 T€ zugenommen, der Strombezug um 1,019 Mio.€. Der höhere Strombezug resultiert vor allem aus dem massiven Anstieg der Energiepreise. Insgesamt ist der Strombezug um 160 % gestiegen.

Die Aufwendungen für Personal beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 2,4 Mio.€, gegenüber dem Vorjahr von 2,3 Mio.€. Im Jahresdurchschnitt waren 53 Mitarbeiter (2021: 52) bei der TWH beschäftigt, davon 31 Teilzeitkräfte (29) und 3 Auszubildende (2). Ein Geschäftsführer erhält von der Gesellschaft keine Bezüge, daher wurde von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Der Aufsichtsrat erhielt Vergütungen in Höhe von 10 T€ (2021: 10 T€).

Personalkosten-Entwicklung

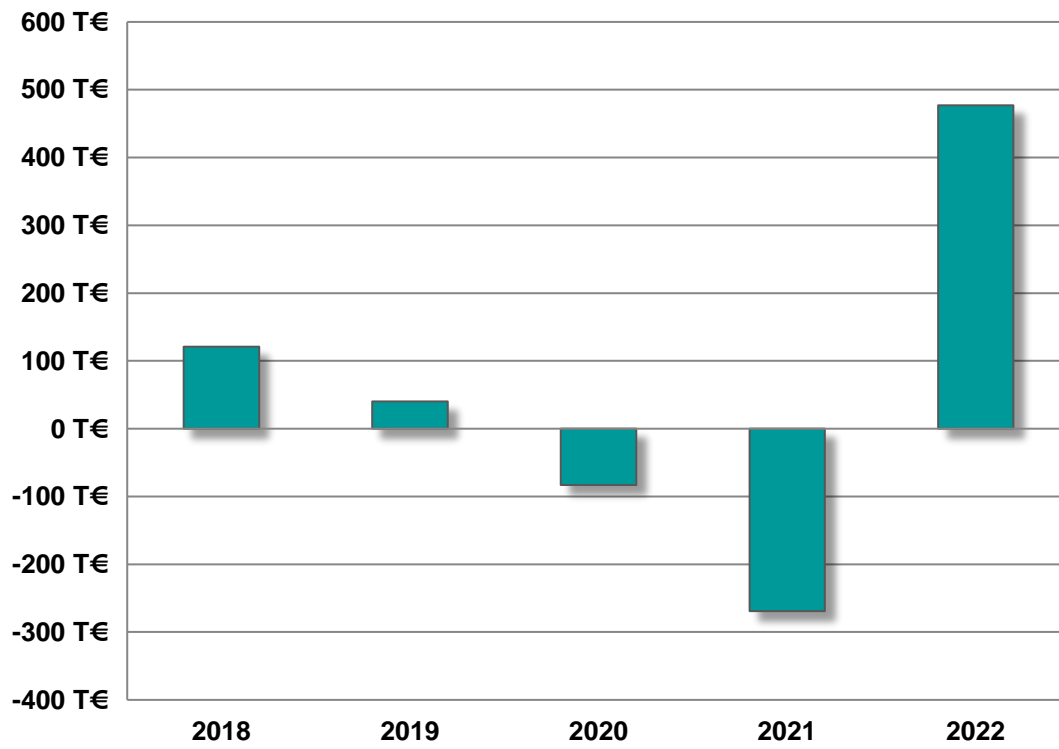


Die TWH erwirtschaftete im Jahr 2022 ein Jahresergebnis von 477 T€ im Vergleich zum Vorjahr von -269 T€. Das Unternehmensergebnis 2022, bezogen auf die einzelnen Geschäftsfelder, setzt sich wie folgt zusammen (Vorjahr in Klammer):

Gasversorgung	1.052 T€	(441 T€)
Stromversorgung	125 T€	(55 T€)
Wasserversorgung	3 T€	(54 T€)
Wärmeversorgung	27 T€	(42 T€)
Servicebereich	41 T€	(-112 T€)
Telekommunikation	-1 T€	(-7 T€)
Wasserkraftanlage	-15 T€	(-29 T€)
Tiefgarage	-125 T€	(-141 T€)
Freizeitbad Jurawell	-630 T€	(-572 T€)

An den Gesellschafter SWU-Energie GmbH wird eine Gewinnausschüttung von 250 T€ gezahlt. Durch die alleinige Verlustübernahme an den Sparten „Wasserkraftanlage“, „Tiefgarage“ und „Jurawell“ trägt die Stadt Herbrechtingen einen Verlust von 520 T€ (Vorjahr: 667 T€). 747 T€ werden in die Gewinnrücklage eingestellt.

Jahresergebnisse



Beteiligungsbericht der Stadt Herbrechtingen 2022

TWH-Technische Werke Herbrechtingen GmbH

Bilanz

	2021	2022
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	61.098,00	56.099,00
II. Sachanlagen	32.856.242,05	33.159.984,35
III. Finanzanlagen	195.086,74	183.474,55
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	1.354.923,81	887.784,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.313.183,41	5.017.344,98
III. Kassenbestand	2.579.781,58	2.845.288,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten	172.266,07	173.601,93
	Bilanzsumme Aktiva	40.532.581,66
		42.323.577,94
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	5.590.000,00	5.590.000,00
II. Kapitalrücklage	5.304.742,97	5.304.742,97
III. Gewinnrücklage	3.055.280,78	3.378.162,33
IV. Gewinnvortrag	2.072.525,53	2.072.525,53
V. Jahresüberschuss	-269.184,84	476.616,82
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	3.064.554,00	3.080.483,00
C. Empfangene Ertragszuschüsse	49.991,00	27.803,00
D. Rückstellungen	1.421.730,72	1.659.790,82
E. Verbindlichkeiten	20.242.941,50	20.727.375,67
F. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	6.077,80
	Bilanzsumme Passiva	40.532.581,66
		42.323.577,94

Erläuterung zur Bilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,791 Mio.€ bzw. 4,4% auf 42,324 Mio.€

Das Anlagevermögen beträgt 33,4 Mio.€ nach 33,1 Mio.€ im Vorjahr. Damit macht das Anlagevermögen rund 79 % der Bilanzsumme aus (Vorjahr: 82 %). Der Anstieg beim immateriellen Vermögen und den Sachanlagen setzt sich aus 2,5 Mio.€ Investitionen abzüglich 2,2 Mio.€ Abschreibungen und 4 T€ Anlagenabgänge zusammen.

Beteiligungsbericht der Stadt Herbrechtingen 2022

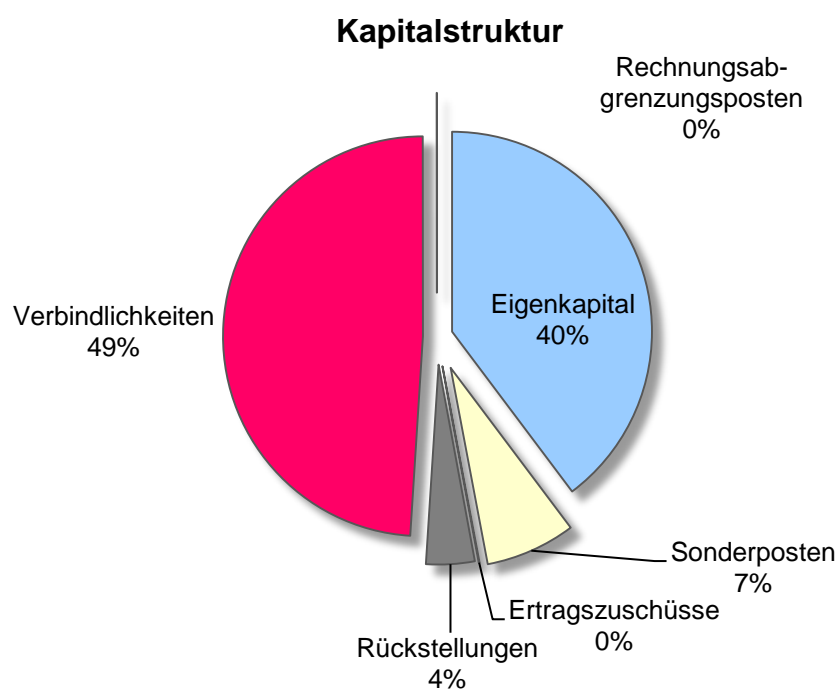
TWH-Technische Werke Herbrechtingen GmbH

Die Investitionen in Sachanlagen setzten sich wie folgt zusammen (Vorjahr in Klammer):

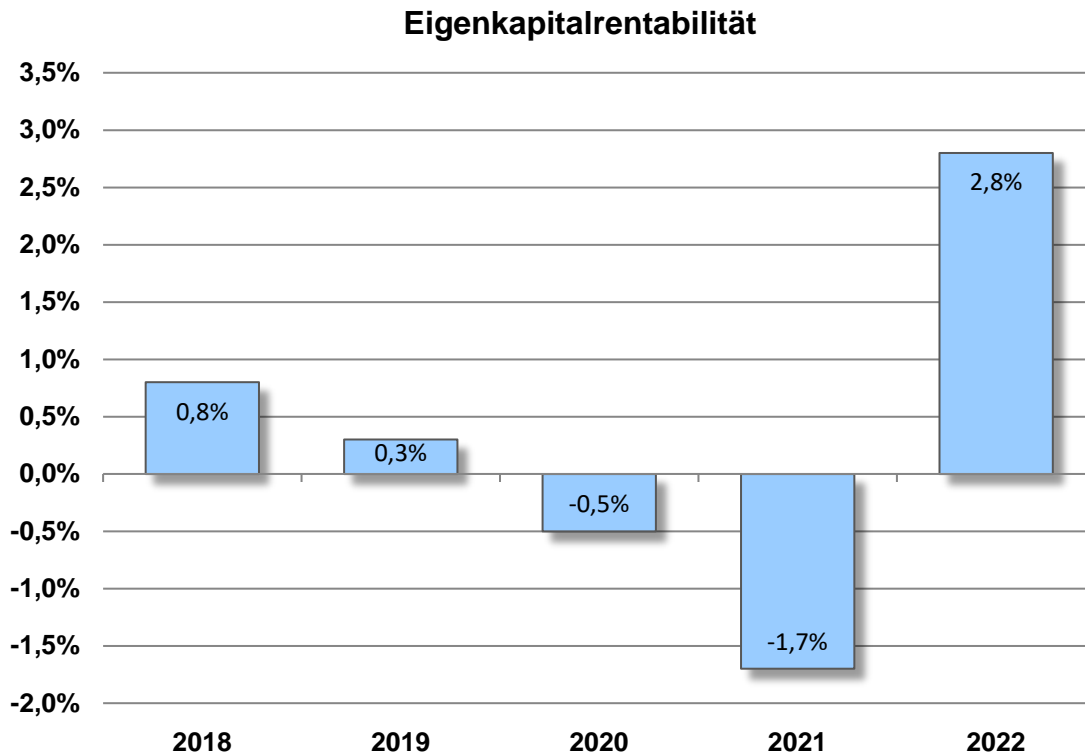
Erdgas	638 T€	(718 T€)
Strom	936 T€	(997 T€)
Trinkwasser	992 T€	(1.064 T€)
Fernwärme	-114 T€	(347 T€)
Tiefgarage	0 T€	(0 T€)
Wasserkraftanlage	0 T€	(0 T€)
Freizeitbad Jurawell	43 T€	(0 T€)
Telekommunikation	1 T€	(1 T€)
Gemeinsame Anlagen	14 T€	(78 T€)
Summe Investitionen	2.510 T€	(3.205 T€)

Auf der Passivseite lag das Eigenkapital mit 16,822Mio.€ um 1,069 Mio.€ über Vorjahresniveau. Die Eigenkapitalquote lag somit bei 39,7 % (Vorjahr: 38,9 %).

Die Verbindlichkeiten der TWH stiegen von 20,2 Mio.€ auf 20,7 Mio.€ Die Abnahme der langfristigen und kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten um 396 T€ setzt sich zusammen aus 2,559 Mio.€ Kreditaufnahme abzüglich 2,955 Mio.€ Tilgung. Die Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten um 765 T€ setzt sich hauptsächlich zusammen aus der stichtagsbedingten Zunahme der Steuerrückstellungen von 246 T€, sowie der der Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten um 755 T€. Darüber hinaus hat die Stadt Herbrechtingen ein im Vorjahr gewährtes Darlehen in Höhe von 700 T€ um 300 T€ erhöht.



Die Eigenkapitalrentabilität stieg im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des guten Jahresergebnisses von – 1,7 % in 2021 auf 2,8 % im Geschäftsjahr 2022.



Zukünftige Entwicklung

Mit dem eigenen Stromvertrieb hat die TWH ihr Ziel erreicht Vollversorger in Herbrechtingen zu werden. Die TWH sieht weiterhin gute Chancen auch Grundversorger in Herbrechtingen zu werden.

Die weitere Entwicklung der TWH ist auch zukünftig von den andauernden Veränderungen an den Energiemärkten geprägt. Auch in den nächsten Jahren wird die TWH auf dem Gasmarkt sowohl bei Tarif- als auch Industriekunden einem verstärkten Wettbewerb gegenüberstehen, dem sie als leistungsstarkes und modernes Dienstleistungsunternehmen begegnen wird.

Das Freizeitbad Jurawell wird auch zukünftig trotz des Saunabereichs Verluste schreiben, die durch die Gewinne der Versorgungsparten gedeckt werden müssen bzw. durch die Übernahme des Verlustausgleichs der Stadt Herbrechtingen. Laut mittelfristiger Finanzplanung bis 2027 rechnet die TWH für die Sparte Jurawell mit Verlusten zwischen 536 T€ und 644 T€.

Für das gesamte Betriebsergebnis rechnet die TWH für 2023 mit einem Jahresfehlbetrag von -719T€. Nach der mittelfristigen Finanzplanung sind für die Jahre 2024 und 2025 Verluste von ca. 292 T€ und 400 T€ prognostiziert, für 2026 und 2027 ist mit Jahresüberschüssen von 70 T€ und 61 T€ zu rechnen.

Beteiligungsbericht der Stadt Herbrechtingen 2022

TWH-Technische Werke Herbrechtingen GmbH

Erfolgsplan 2023 bis 2027

Beträge in T€	2023	2024	2025	2026	2027
Umsatzerlöse Erdgas	11.998	11.140	9.793	9.137	9.162
Umsatzerlöse Strom	5.070	5.430	5.740	5.830	5.920
Umsatzerlöse Trinkwasser	2.129	2.125	2.125	2.215	2.215
Umsatzerlöse Fernwärme	1.746	2.250	2.125	1.890	1.890
Umsatzerlöse Service	1.315	1.300	1.350	1.400	1.450
Umsatzerlöse Telekommunikation	8	10	10	10	10
Umsatzerlöse Wasserkraftanlage	65	70	70	75	75
Umsatzerlöse Tiefgarage	34	35	40	40	45
Umsatzerlöse Jurawell	459	531	539	597	597
Summe Umsatzerlöse	22.824	22.891	21.792	21.194	21.364
Aktivierete Eigenleistungen	300	300	300	300	300
Gesamtleistung	23.124	23.191	22.092	21.494	21.664
Materialaufwand	17.993	17.763	16.718	15.544	15.669
Rohhertrag	5.131	5.428	5.374	5.950	5.995
Übrige betriebliche Erträge	123	125	125	125	125
Personalaufwand	2.690	2.557	2.621	2.687	2.754
Abschreibungen	2.309	2.294	2.284	2.264	2.254
Konzessionsabgaben	0	12	12	12	12
Sonstige betriebliche Aufwendungen	760	755	755	765	765
Betriebsergebnis	-505	-65	-173	347	335
Finanzergebnis	-214	-227	-227	-247	-247
Ertragssteuern	0	0	0	30	27
Jahresergebnis	-719	-292	-400	70	61

Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH

Allgemeines

- ◆ **Sitz:** Burgstraße 30, 89537 Giengen

- ◆ **Gegenstand der Gesellschaft:**

Gemäß Gesellschaftsvertrag errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar dienlich sind.

- ◆ **Organe:**

- **Aufsichtsrat:**

- Aufsichtsratsvorsitzender:

Peter Polta Landrat Landkreis Heidenheim

- Stellvertreter:

Dieter Steck Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Heidenheim

Aufsichtsratsmitglieder:

Richard Dreher	Leiter Controlling, Kreissparkasse Heidenheim
Dieter Henle	Oberbürgermeister, Stadt Giengen
Dr. Michael Knauer	Leiter Immobilienmanagement, Voith Industrieverwaltung GmbH
Matthias Kraut	Bürgermeister a.D., Gemeinde Sontheim
Jürgen Mailänder	Bürgermeister, Gemeinde Hermaringen
Wilhelm Oszfolk	Rentner
Roland Polaschek	Bürgermeister, Gemeinde Gerstetten
Thomas Schöppllein	Vorstandsmitglied der Kreissparkasse Heidenheim
Michael Stütz	Bürgermeister a.D., Gemeinde Königsbronn (bis 31.05.2022)
Daniel Vogt	Bürgermeister, Stadt Herbrechtingen
Jörg Weiler	Bürgermeister, Gemeinde Königsbronn (ab 28.07.2022)
Holger Weise	Bürgermeister, Gemeinde Steinheim

Beteiligungsbericht der Stadt Herbrechtingen 2022

Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH

➤ Geschäftsführer:

Jan Termin

Gesellschafter	Anteil in Euro	Stimmen	Anteile
Landkreis Heidenheim	552.490,00	55.249	27,15%
Stadt Giengen	211.780,00	21.178	10,41%
Stadt Herbrechtingen	202.580,00	20.258	9,96%
Gemeinde Gerstetten	182.490,00	18.249	8,96%
Gemeinde Königsbronn	78.270,00	7.827	3,85%
Gemeinde Sontheim	34.080,00	3.408	1,67%
Gemeinde Steinheim	26.700,00	2.670	1,31%
Gemeinde Hermaringen	23.020,00	2.302	1,13%
Kreissparkasse Heidenheim	240.340,00	24.034	11,81%
Marlies Daun	18.420,00	1.842	0,91%
KSK HDH Immobilien GmbH & Co.KG	464.830,00	46.483	22,84%
Summe	1.570.170	157.017	77,16%

Geschäftsverlauf 2022

Den Geschäftsverlauf 2022 und das Jahresergebnis der Kreisbaugesellschaft beurteilt die Geschäftsführung als sehr zufriedenstellend.

Der Jahresüberschuss beträgt zum Bilanzstichtag 6,2 Mio.€ (Vorjahr 4,5 Mio.€).

Mit einem Jahresüberschuss von 6,2 Mio.€ (Vorjahr 4,5 Mio. €) konnte der im Wirtschaftsplan der Kreisbaugesellschaft prognostizierte Jahresüberschuss von 6,1 Mio.€ übertroffen werden. Ursächlich hierfür sind v.a. die geringeren Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung. Hier wurden sowohl die geplanten Aufwendungen aus Betriebskosten als auch die geplanten Aufwendungen für die Instandhaltung unterschritten. Das Jahresergebnis ist durch den „sonstigen Bereich“ geprägt, der im Wesentlichen aus den Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen besteht.

Im Bereich des Mietwohnungsneubaus hat die Kreisbaugesellschaft im Jahr 2022 1,1 Mio.€ (Vorjahr 1,2 Mio.€) investiert. Ein Objekt in Dettingen befindet sich aktuell im Bau und wird voraussichtlich im Frühjahr 2024 fertiggestellt.

Zum 31.12.2022 bewirtschaftete die Kreisbaugesellschaft einen Mietbestand von 2.421 Wohnungen (Vorjahr: 2.476), 1.889 Garagen inkl. Stellplätze (1.943) und 27 Gewerbeeinheiten (27).

Beteiligungsbericht der Stadt Herbrechtingen 2022

Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung

(in T€)

	2018	2019	2020	2021	2022
Umsatzerlöse	15.291	16.229	16.397	16.933	16.751
Erhöhung Bestand	25	248	239	15	36
aktivierte Eigenleistungen	20	15	14	8	313
sonstige betriebliche Erträge	630	1.284	757	3.222	6.862
Aufwand für bezogene Lieferungen u. Leistungen	6.320	7.324	6.743	7.825	9.824
Rohergebnis	9.646	10.452	10.664	12.353	14.138
Personalaufwand	1.892	1.937	1.865	2.295	2.257
Abschreibungen	3.094	3.211	3.413	3.537	3.503
sonst. betriebl. Aufwendungen	659	703	1.077	939	1.151
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	3	2	2	2	3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.595	1.569	1.383	1.093	1.026
Steuern von Einkommen u. Ertrag	18	18	66	3	-35
Ergebnis nach Steuern	2.391	3.016	2.862	4.488	6.239
sonstige Steuern	373	378	380	4	4
Jahresüberschuss	2.018	2.638	2.482	4.484	6.235
Gewinnvortrag	1.431	1.608	2.406	2.548	4.491
Einstellung/Entnahme in Rücklagen	1.800	1.800	2.300	2.500	4.500
Bilanzgewinn	1.649	2.446	2.588	4.532	6.226

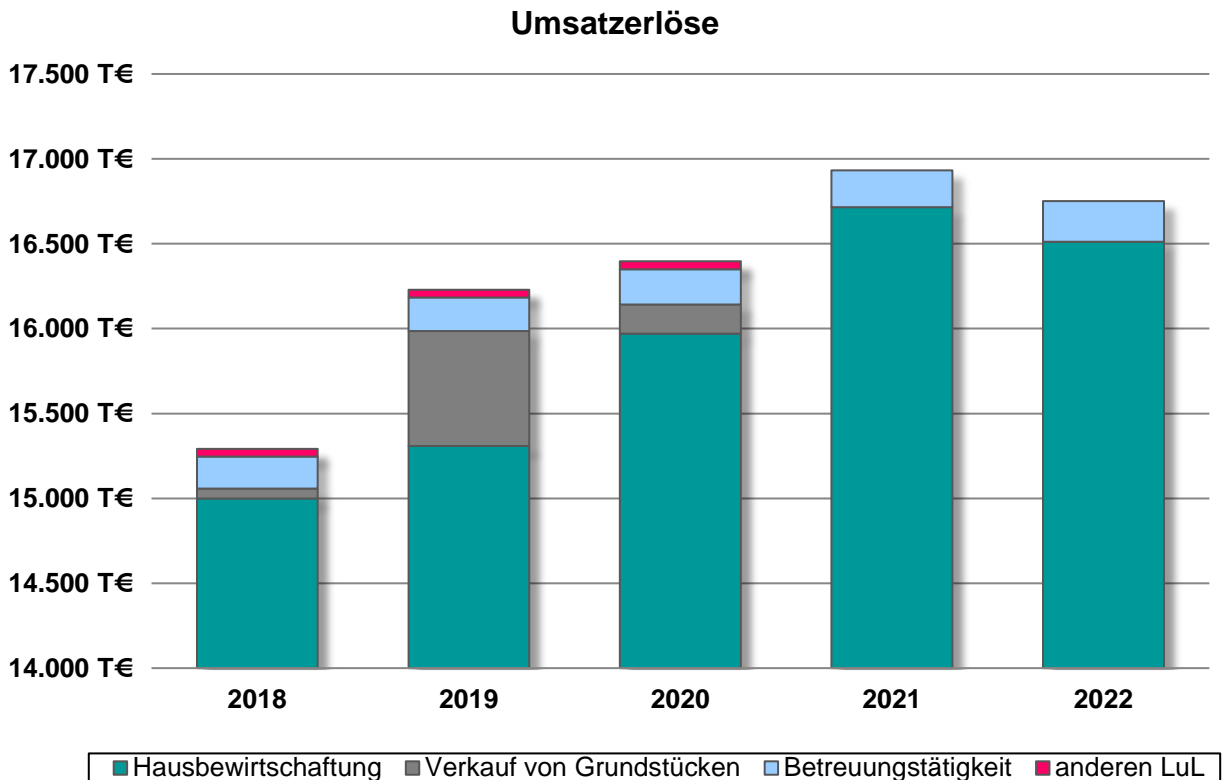
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Die Kreisbaugesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse von 16.751.024,79 € (Vorjahr: 16.932.910,74 €). Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Vorjahresvergleich trotz einer Steigerung der Sollmiete um 15 T€ insgesamt um 204 T€ auf 16,5 Mio.€ gesunken. Ursächlich für den Rückgang sind zum einen die gestiegenen Erlösschmälerungen und zum anderen die Mietabgänge aufgrund der Bestandsverkäufe.

Zum Jahresende liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,24 €/m² (Vorjahr: 6,09 €/m²).

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:



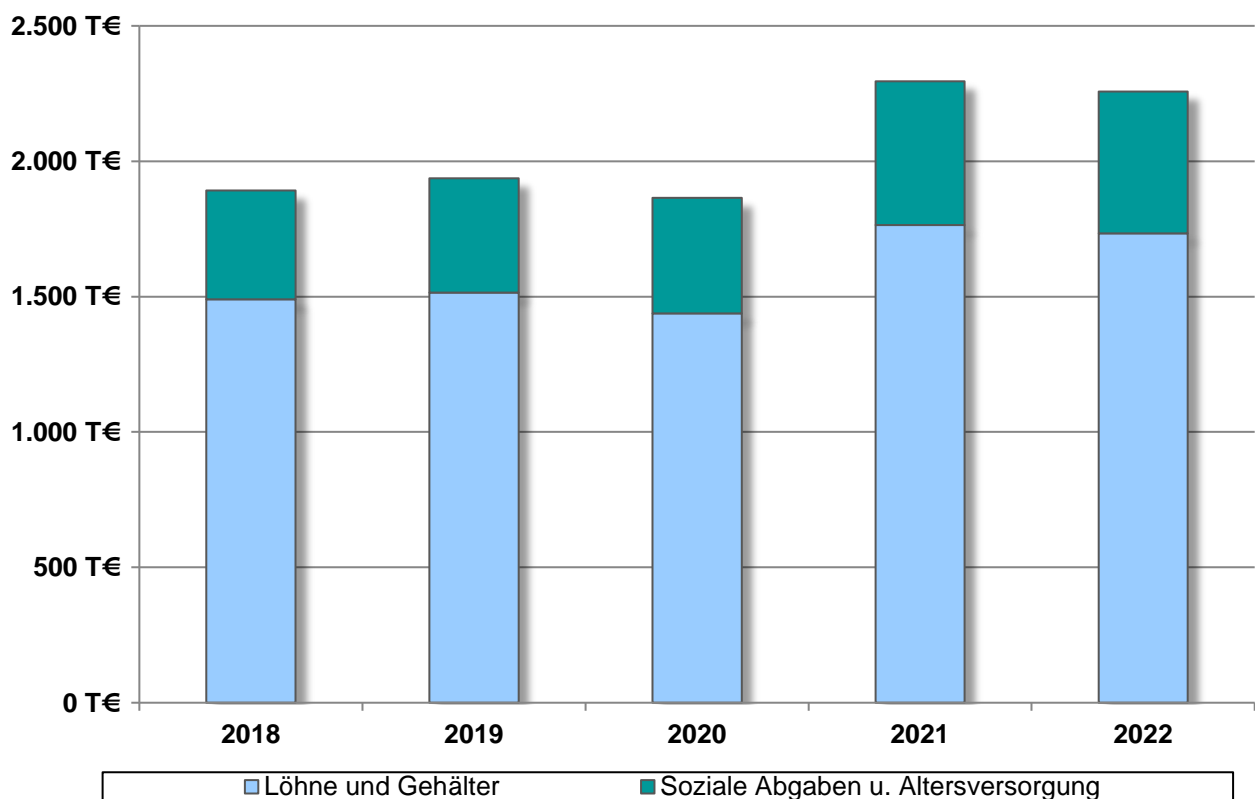
Aufwendungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beliefen sich im Jahr 2022 auf 9,8 Mio.€ (Vorjahr: 7,8 Mio.€). Davon betragen die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 9,7 Mio.€ (7,7 Mio. €) und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke 84 T€ (40 T€).

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Kreisbaugesellschaft insgesamt 4,7 Mio.€ (Vorjahr 2,6 Mio.€) aufgewendet. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden 2022 zusätzlich insgesamt 3,8 Mio.€ (Vorjahr 1,7 Mio.€) in Modernisierungen investiert. Es konnten insgesamt 33 Wohneinheiten modernisiert sowie 3 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Bezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf knapp 30 T€. Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird hinsichtlich der Vergütung der Geschäftsführung Gebrauch gemacht.

Im Jahr 2022 waren durchschnittlich 27 Mitarbeiter beschäftigt, darunter 6 Teilzeitbeschäftigte. Zusätzlich werden von der Kreisbaugesellschaft noch 3 Auszubildende beschäftigt. Die Personalkosten beliefen sich auf rund 2,26 Mio.€ (2,23 Mio.€)



Der Jahresüberschuss für 2022 beläuft sich auf 6,23 Mio.€ (Vorjahr 4,48 Mio.€). Nach Gewinnvortrag und Einstellung in die Gewinnrücklage ergibt sich ein Bilanzgewinn von 6,23 Mio.€ (4,53 Mio.€).

2022 wurde, wie im Vorjahr, eine Bruttodividende von 2 % auf das gezeichnete Stammkapital an die Gesellschafter ausgeschüttet. Die Stadt Herbrechtingen erhielt eine Dividende von 4.051,60 € (brutto).

Beteiligungsbericht der Stadt Herbrechtingen 2022

Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH

Bilanz

(in T€)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Immaterielles Anlagevermögen	8	14	16	33	118	114	87
Sachanlagen	90.621	96.847	102.349	106.388	108.162	107.825	108.213
Finanzanlagen	2	2	1	2	2	2	845
Anlagevermögen	90.631	96.863	102.366	106.423	108.282	107.941	109.145
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	5.431	5.405	5.439	5.181	5.334	5.361	4.909
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	222	808	272	375	363	236	202
liquide Mittel	1.858	2.254	2.512	2.767	3.507	6.366	11.428
Umlaufvermögen	7.511	8.467	8.223	8.323	9.204	11.963	16.539
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	1	1	1	0
Summe Aktiva	98.142	105.330	110.589	114.747	117.487	119.905	125.684
gezeichnetes Kapital	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035
Gewinnrücklagen	30.859	32.559	34.359	36.159	38.459	40.959	45.459
Bilanzgewinn	1.332	1.471	1.649	2.447	2.588	4.532	6.226
Eigenkapital insgesamt	34.226	36.065	38.043	40.641	43.082	47.526	53.720
Rückstellungen	1.056	699	811	680	681	769	826
Verbindlichkeiten	61.340	65.759	69.216	71.192	71.775	69.956	69.772
Rechnungsabgrenzungsposten	1.520	2.807	2.519	2.234	1.949	1.653	1.365
Summe Passiva	98.142	105.330	110.589	114.747	117.487	119.904	125.683

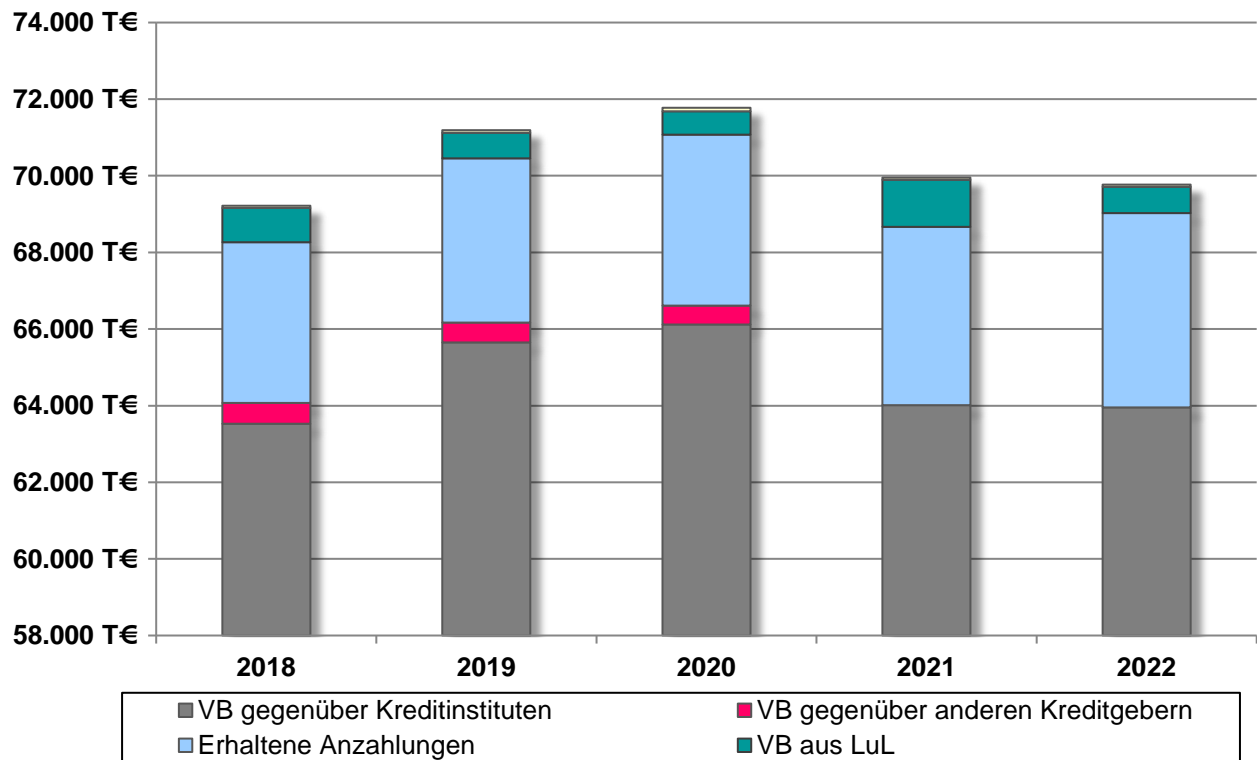
Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2022 auf 125,7 Mio.€ (Vorjahr: 119,9 Mio.€) erhöht. Der Anstieg ist in erster Linie auf die Erhöhung des Bankguthabens durch die Einzahlungen aus den Verkäufen aus dem Anlagevermögen zurückzuführen. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 0,4 Mio.€ im Vergleich zum Vorjahr.

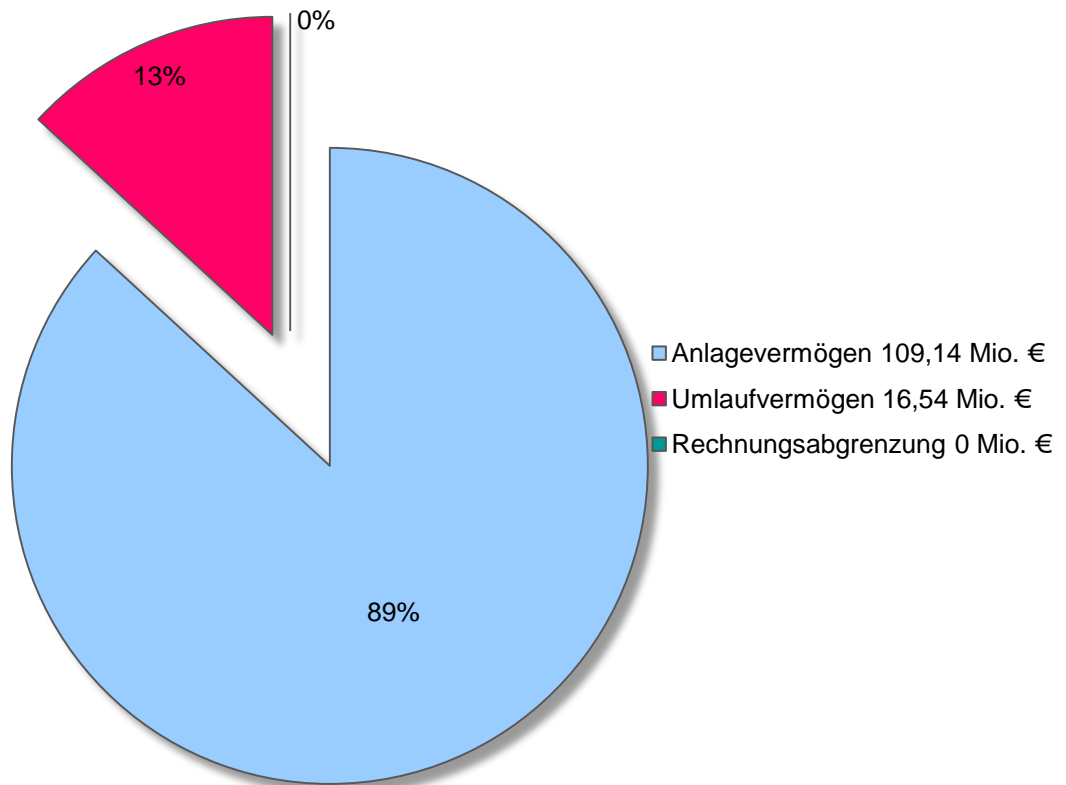
Darüber hinaus verzeichnet die Kreisbaugesellschaft einen Anstieg des Umlaufvermögens von rund 4,6 Mio.€ auf 16,5 Mio.€ zum 31.12.2022.

Die Verbindlichkeiten der Kreisbaugesellschaft verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,19 Mio.€ auf rund 69,77 Mio.€, darunter 63,95 Mio.€ (Vorjahr: 64,01 Mio.€) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

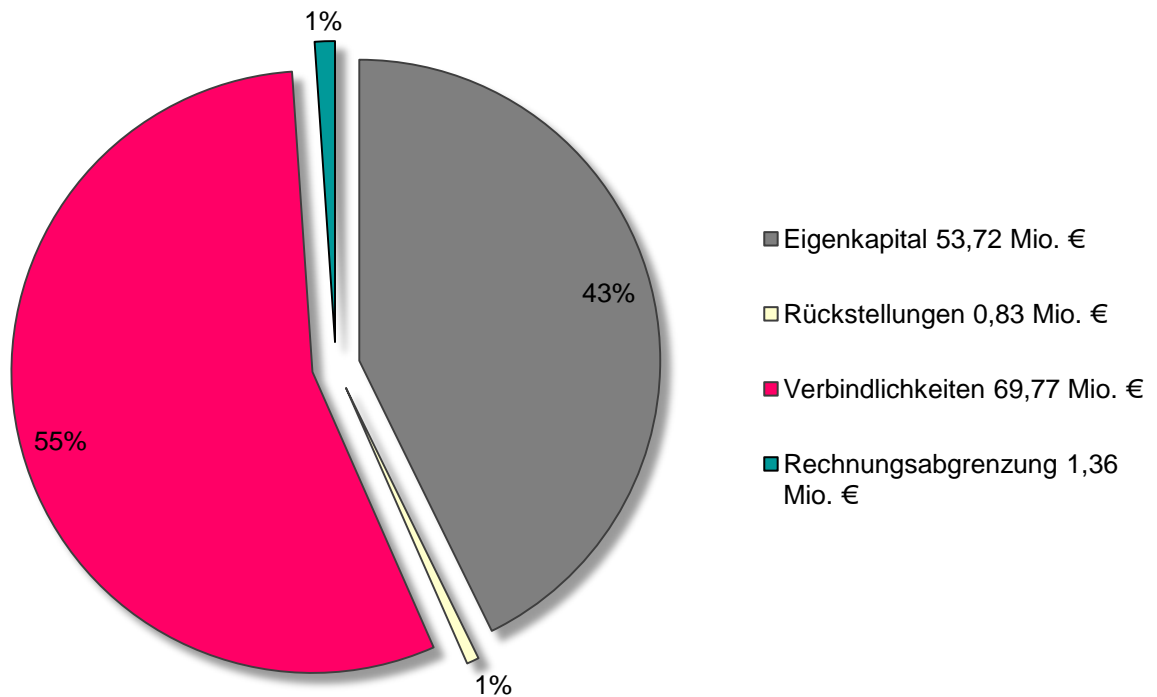
Verbindlichkeiten



Vermögensstruktur

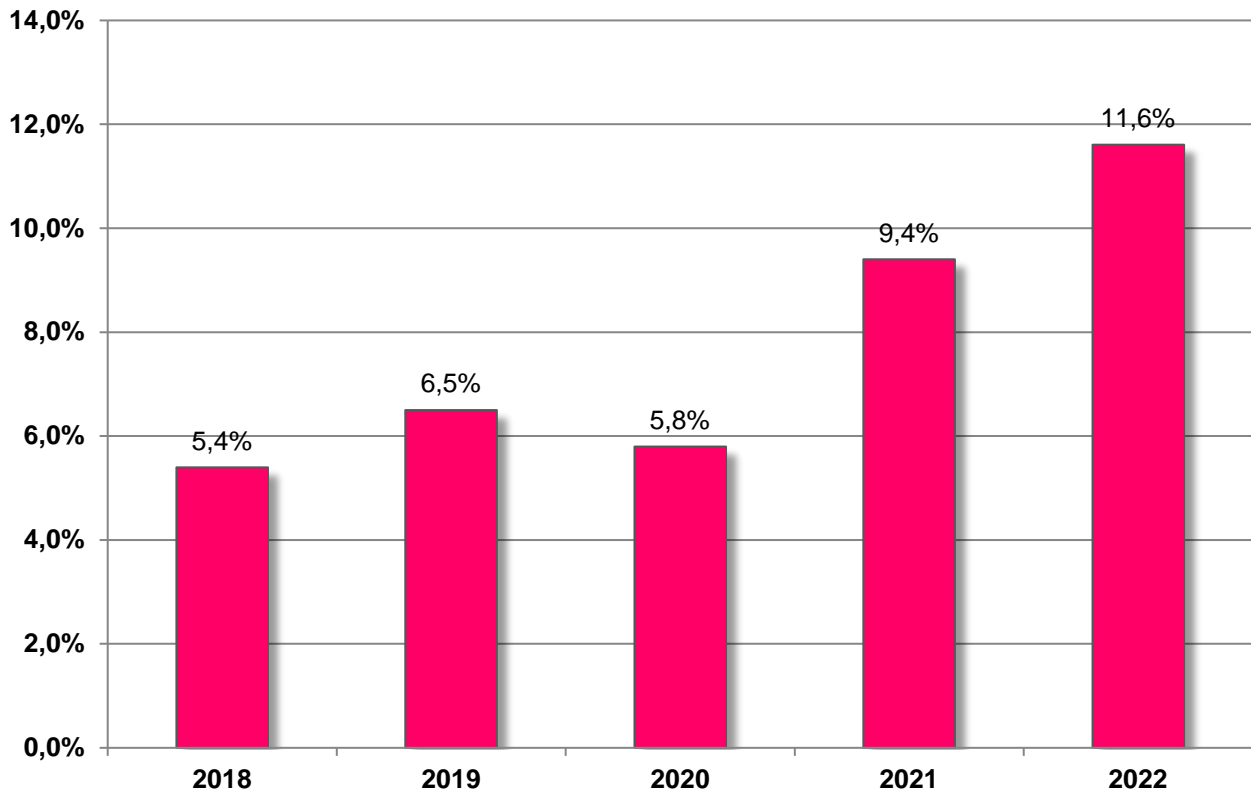


Kapitalstruktur



Die Eigenkapitalquote steigerte sich aufgrund des Bilanzgewinns 2022 um 3,1 %-Punkte auf 42,7 %. Die Eigenkapitalrentabilität lag bei 11,6 % und die Gesamtkapitalrentabilität bei 5,8 %.

Eigenkapitalrentabilität



Zukünftige Entwicklung

Die Geschäftstätigkeit der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH wird sich nach Ansicht der Geschäftsführung weiter unverändert positiv entwickeln. Für das Jahr 2023 sind Umsatzerlöse von insgesamt 16,9 Mio. Euro und ein Jahresüberschuss von etwa 6,0 Mio. Euro geplant.

Das Gebäude- und Wohnungsinstandsetzungsprogramm wird auch im Jahr 2023 planmäßig fortgesetzt, die Instandsetzung von weiteren ca. 400 Wohneinheiten ist hierfür eingeplant. Das Programm erstreckt sich insgesamt über vier Jahre und soll im Jahr 2025 abgeschlossen sein. Zielsetzung ist der Abbau des im Jahr 2020 identifizierten Instandhaltungsbedarfs. Insgesamt plant das Unternehmen für das Geschäftsjahr 2023 mit Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 4,8 Mio. Euro. Darüber hinaus wird die Gesellschaft 7,1 Mio. Euro in die energetische Modernisierung von Bestandsobjekten investieren.

Durch die geplante Wiederaufnahme des Bauträgergeschäfts ergeben sich für das Unternehmen zusätzliche Umsatz- und Ertragschancen