



Beteiligungsbericht 2021

der

Stadt Mühlheim am Main

1. Allgemeines zum Beteiligungsbericht

1.1 Ziele des Beteiligungsberichts

Die Hessische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 verpflichtet die Kommunen zur Erstellung und Offenlegung eines Beteiligungsberichts (§ 123a HGO).

Der Beteiligungsbericht hat die Zielsetzung, der Stadtverordnetenversammlung und der Öffentlichkeit einen Überblick über das Beteiligungsvermögen der Stadt zu geben.

Der Beteiligungsbericht ist jährlich zu erstellen und in der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung zu erörtern. Die Einwohner der Stadt sind über das Vorliegen des Berichts in geeigneter Weise zu informieren und berechtigt, den Beteiligungsbericht einzusehen.

Nach Erörterung und Kenntnisnahme der Stadtverordnetenversammlung erfolgt die öffentliche Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsorgan (Offenbach-Post). Ebenso kann der Beteiligungsbericht im Internet eingesehen werden.

1.2 Inhalte des Beteiligungsberichts

1.2.1 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Die zwingend vorgeschriebenen Inhalte des Beteiligungsberichts sind in § 123a HGO geregelt. Demnach soll der Beteiligungsbericht zumindest Angaben enthalten über

- den Gegenstand des Unternehmens,
- die Beteiligungsverhältnisse,
- die Besetzung der Organe,
- die Beteiligung des Unternehmens,
- den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen,
- 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,
- das Vorliegen der Voraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde (§ 121 Abs. 1 HGO) für das Unternehmen,
- die jährlichen Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats, falls die Zustimmung zur Veröffentlichung gegeben wird.

Alle geforderten Angaben sind im Beteiligungsbericht der Stadt Mühlheim am Main enthalten.

1.2.2 PRÜFUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN BETÄTIGUNG

Gemäß § 123a Abs. 2 Satz 4 HGO ist im Beteiligungsbericht das Vorliegen der Voraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde (§ 121 Abs. 1 HGO) für das berichtspflichtige Beteiligungsunternehmen festzustellen.

Der Hessische Landtag hat im Januar 2005 das kommunale Wirtschaftsrecht, u.a. im Bereich der Zulässigkeit der wirtschaftlichen Betätigung der Kommune, wesentlich verändert. Mit § 121 Abs. 1 HGO hat der Gesetzgeber das „echte Subsidiaritätsprinzip“ eingeführt und es den Kommunen deutlich erschwert, sich mit neuen Aktivitäten wirtschaftlich zu betätigen. Hessen hat hiermit im Ländervergleich die strengsten aller Subsidiaritätsregelungen eingeführt.

Nach § 121 Abs. 1 HGO darf eine Gemeinde wirtschaftliche Unternehmen nur dann errichten, übernehmen oder wesentlich erweitern, wenn

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

Von diesen Einschränkungen jedoch nicht erfasst werden:

- die bereits bestehenden wirtschaftlichen Aktivitäten der Kommunen, soweit die Tätigkeit bereits vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurde (§ 121 Abs. 1 HGO).
- Tätigkeiten, zu denen die Gemeinde gesetzlich verpflichtet ist, Tätigkeiten auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports der Erholung der Abfall- und Abwasserbeseitigung, der Breitbandversorgung sowie zur Deckung des Eigenbedarfs (§ 121 Abs. 2 HGO).

Im Beteiligungsbericht sind bei den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften Aussagen über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 121 Abs. 1 HGO enthalten.

1.3 Relevante Beteiligungsunternehmen

Der Beteiligungsbericht muss gemäß § 123a HGO alle Unternehmen in der Rechtsform des Privatrechts, an denen die Gemeinde mindestens 20 Prozent der Anteile verfügt, beinhalten.

Bei der Stadt Mühlheim am Main sind dies im Berichtsjahr 2021:

unmittelbare Beteiligungen

- Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH (100 %)
- Mühlheimer Bürgerhaus GmbH (96 %)
- Wohnbau Mühlheim am Main GmbH (100 %)

mittelbare Beteiligung

- Immoservice Mühlheim am Main GmbH (Wohnbau Mühlheim am Main GmbH)
(Anteile im Besitz der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH: 100 %)

1.4 Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 9. November 2006 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Magistrat wird beauftragt, zukünftige Beteiligungsberichte der Stadt Mühlheim mit den Bilanzen und GuV-Rechnungen der einzelnen Gesellschaften der letzten beiden Jahre vor der Vorlage des jeweiligen Beteiligungsberichts zu vervollständigen.

Der Beteiligungsbericht wird zusammen mit dem Haushaltsplan vorgelegt.“

Dieser wurde um einen weiteren Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 4. Dezember 2008 ergänzt:

„Künftig sind in die Beteiligungsberichte auch die Tochtergesellschaften der städtischen Unternehmen aufzunehmen.“

Bei den einzelnen Gesellschaften sind die Bilanzen sowie die Gewinn- und Verlustrechnungen als Beratungsgrundlage beigefügt. Die Erläuterungen zu den Bilanzberichten waren bzw. sind Gegenstand der Erörterung im Rahmen der Beschlussfassung der entsprechenden Haushaltspläne. Auf eine erneute Vervielfältigung der ergänzenden Angaben wurde daher verzichtet.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26. Mai 2011 wurde ergänzend folgender Beschluss gefasst:

„Der Magistrat wird aufgefordert, die Beteiligungsberichte inklusive der jeweiligen Anhänge künftig nach Abschluss und Testierung der Bilanzen vorzulegen.“

Weiterhin wurde in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 19. Mai 2011 der Wunsch geäußert, zukünftig die Erläuterungen zu den Bilanzberichten ebenfalls als Anlage beizufügen.

Gemäß dem aktuellen Beschluss und den Beratungsergebnissen des Haupt- und Finanzausschusses wird zukünftig so verfahren und der Beteiligungsbericht 2021 nach Abschluss und Testierung der Bilanzen inkl. der erweiterten Anlagen vorgelegt.

Gesellschaften in unmittelbarer Beteiligung

2.1 Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH

2.1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Anschrift

Dietesheimer Straße 70, 63165 Mühlheim am Main

Telefon: (06108) / 6005 – 0

Fax: (06108) / 6005 – 55

E-Mail: info@stadtwerke-muehlheim.de

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens sind

- a) die Erzeugung, der Bezug, die Verteilung und die Lieferung von Strom und Gas,
- b) die Gewinnung, der Bezug, die Verteilung und die Lieferung von Wasser,
- c) der Bau und der Betrieb von Versorgungsanlagen zu den unter a) und b) genannten Zwecken,
- d) der Bau und der Betrieb von Schwimmbädern,
- e) der Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die den Gesellschaftszweck fördern. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten, pachten oder verpachten sowie Interessengemeinschaftsverträge schließen.

Beteiligungsverhältnis, Gesellschafter

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Mühlheim am Main

Besetzung Organe,
Geschäftsführung

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. Geschäftsführung

- Wolfgang Kressel

2. Aufsichtsrat

- Bürgermeister Daniel Tybussek
- Dr. Alexander Krey
- Rosemarie Palm
- Marius Schwabe
- Dr. Jürgen Ries
- Thomas Eitel
- Eva Jakob ab 04.06.2021
- Maria-Elisabeth Schefer ab 04.06.2021
- Frank Schönfeld ab 04.06.2021
- Andreas Sonthoff ab 04.06.2021
- Thomas Schmidt bis 03.06.2021
- Stephan Buschhaus bis 03.06.2021
- Margit Früchtl-Staab bis 03.06.2021
- Stephan Petri bis 03.06.2021

3. Gesellschafterversammlung

- Magistrat

Beteiligung des
Unternehmens

Verschmelzung der Energieservice Mühlheim am Main GmbH ab 1. Januar 2012 auf die Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH.

Mit Vertrag vom 21. April 2011 erwarb die Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH einen Geschäftsanteil in Höhe von 10.000 Euro an der Dynega Energiehandel GmbH, Frankfurt am Main.

Mit Vertrag vom 17. Juni 2013 erwarb die Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH einen Geschäftsanteil in Höhe von 256.000 Euro an der Mainova Gemeinschaftswindpark Hohenahr GmbH & Co. KG.

Stand der Erfüllung des
Öffentlichen Zwecks

- Versorgung der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet mit Strom und Wasser
- Versorgung der Kernstadt Mühlheim am Main mit Erdgas
- Straßenbeleuchtung im gesamten Stadtgebiet (seit 1. Januar 2000)
- Bereitstellung von öffentlichen Badeanstalten zur Förderung des Breitensports und als Erholungseinrichtung

	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung der Verkehrsverbindungen zwischen den einzelnen Stadtteilen sowie zu und von den S-Bahn-Stationen mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Rahmen des örtlichen Personennahverkehrs
Grundzüge des Geschäftsverlaufs	Siehe beigefügter Lagebericht 2021
Ertragslage des Unternehmens	Siehe beigefügter Lagebericht 2021
Kapitalzuführungen- und -entnahmen durch die Stadt	Stammkapital: 3.012.350,00 Euro Entnahmen: keine
Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft und auf die Kreditwirtschaft	Keine
Von der Stadt gewährte Sicherheiten	Bürgschaften für Darlehen Stand: Ende 2021 = 16.692.119,53 Euro
Vorliegen von Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO „Wirtschaftliche Betätigung“	Entfällt, da die Tätigkeit bereits vor dem Stichtag 01.04.2004 ausgeübt wurde. (Gründung der Gesellschaft erfolgte am 15.12.1981)
Gesamtbezüge, Personalaufwand Geschäftsführung	Die Bezüge des Geschäftsführers werden nach § 286 Abs. 4 HGB nicht angegeben. Für den Aufsichtsrat wurden 3.323,48 Euro aufgewendet.

2.1.2 Lagebericht 2021

Lagebericht 2021

1. Grundlagen des Unternehmens

Im Berichtsjahr 2021 haben sich die organisatorischen und rechtlichen Strukturen der Stadtwerke Mühlheim (SWM) am Main GmbH gegenüber dem Vorjahr nicht geändert und auch der Kreis der Gesellschafter ist gleichgeblieben. Wesentliche Geschäftsgrundlage der SWM ist nach wie vor die Energieversorgung – insbesondere mit Elektrizität, Erdgas und Wärme –, die Gewinnung und Lieferung von Trinkwasser, das Management des öffentlichen Personennahverkehrs in der Stadt Mühlheim, sowie der Betrieb der Schwimmbäder.

2. Geschäftsverlauf

a) Wirtschaftliche Entwicklung

Der Energieverbrauch in Deutschland ist im Jahr 2021 um 3,7 Prozent gestiegen. Dies ist auf die Maßnahmen der Regierung zur Eindämmung der Corona-Pandemie zurückzuführen. Bei der Stromerzeugung sank die Erzeugungsmenge aus erneuerbaren Energieträgern erstmals, im Vergleich zum vorangegangenen Jahr. Der Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung ist im Jahr 2021 7,7 Prozent unter dem Vorjahreswert. Hingegen stieg die Erzeugung aus konventionellen Energieträgern um 11,0 Prozent.

Die Energiewirtschaft ist seit Jahrzehnten einem permanenten Wandel unterworfen. Vernetzung und Digitalisierung, technische Innovationen und neue Organisationskonzepte verändern die Branche grundlegend. Dazu kommen immer wieder Anpassungen bei den gesetzlichen Rahmenbedingungen, die notwendige Investitionsentscheidungen der Unternehmen auf dem Weg in die digitale Energiewirtschaft erschweren bzw. teilweise sogar verhindern.

Die Energiewende steht weiter im Fokus der Bundesregierung. Dabei geht es neben den Oberzielen CO₂-Minderung und Kern- und Kohleenergieausstieg auch um eine Energieversorgung, die bezahlbar bleibt, Versorgungssicherheit bietet und die Qualität des Wirtschaftsstandorts Deutschland im internationalen Kontext erhält.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als im Vorjahr. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat. Im Vergleich zum vorangegangenen Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt worden war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. So lag die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe 2021 noch 6,0 % unter dem Niveau von 2019

b) Umsatz- und Kostenentwicklung

In einer Zeit tiefgreifender Veränderungen der gesamten Branche haben die Stadtwerke Mühlheim ihre Aufgaben im Bereich der kommunalen Daseinsvorsorge in Mühlheim auch 2021 erfolgreich bewältigt und eine qualitativ und technisch einwandfreie Versorgung der Bürger und der Wirtschaft gewährleistet. Im Jahr 2021 wurde ein Verlust in Höhe von 229 T€ erwirtschaftet (Vorjahr - Gewinn 191 T€). Grund für den Fehlbetrag sind die im Oktober 2021 beginnenden Verwerfungen am Energiehandelsweltmarkt. Trotz langfristig eingedeckter günstiger Terminprodukte sahen sich die Stadtwerke gezwungen, Mehrmengen zu hohen Marktpreisen einzukaufen. Dazu kommt, dass coronabedingt die Verluste der defizitären Sparten weiter angestiegen sind (s.u.). Die Geschäftslage ist weiterhin als stabil zu bewerten. Eine Darstellung der Umsatz- und Absatzentwicklung ist im Punkt „Lage des Unternehmens“ abgebildet.

Die nutzbare Elektrizitätsabgabe ist 2021 auf 54.061.382 kWh gesunken. Bei der Belieferung von Fremdkunden ist die Abgabe deutlich angestiegen, im Berichtsjahr wurden 15.886.787 kWh abgegeben. Somit stieg die Gesamtabsatzmenge im Jahr 2021 von 69.531.566 kWh auf 69.948.169 kWh.

Aufgrund der Witterungsverhältnisse im Jahr 2021 stieg der Gasabsatz deutlich an. Im Jahr 2021 wurden 186,9 Mio. kWh abgesetzt. Dies setzt sich aus Gaslieferungen innerhalb des Stadtgebietes von 131,5 Mio. kWh und 59,9 Mio. kWh außerhalb des Stadtgebietes zusammen. Die Anzahl an fremd belieferten Netzen ist im Jahr 2021 auf 106 Netze gestiegen (Vergleich zum Jahr 2020: 92 Netze).

Die Trinkwasserabgabe ist im Jahr 2021 auf 1.441.799 cbm gesunken.

Sehr zufrieden sind die Stadtwerke mit dem Contractinggeschäft, das mittlerweile ein Selbstläufer ist – die Mund-zu-Mund-Propaganda durch die Kunden funktioniert sehr gut. Auch außerhalb unseres Netzgebietes nimmt die Anlagenzahl zu; außerdem werden zunehmend größere Anlagen akquiriert. Im Jahr 2021 wurden 31 neue Anlagen verbaut. Insgesamt wurden seit der Einführung des Contractinggeschäftes 300 Heizungsanlagen verbaut.

Im Hallen- und Freibad ist ein deutlicher Rückgang an Besuchern zu verzeichnen. Die Besucherzahl lag im Jahr 2021 bei 9.450 Besuchern (Vorjahr 11.651). Dies ist auf die pandemiebedingten Schließungen zurückzuführen. Der Verlust aus Bädertätigkeiten beläuft sich im Jahr 2021 auf 911.366,93 €. Besonders betrachtet werden muss, dass trotz der Schließung der Bäder und dem damit verbundenen Rückgang der Einnahmen die Aufwendungen gleichgeblieben sind.

Noch immer nicht abgeschlossen ist die Diskussion um den Nahverkehrsplan des Kreises. Anders als in den Vorjahren haben die Stadtwerke jetzt keine Hoffnung mehr auf eine baldige Kostenentlastung. Der Verlust im Jahr 2021 beläuft sich auf 841.547,84 €. Auch hier ist ein Rückgang der Einnahmen aufgrund der Corona Pandemie zu verzeichnen, bei sogar eher steigenden Kosten.

Neben dem Tagesgeschäft wurden nicht nur die Zertifizierungsarbeiten zum Informationssicherheits-Managementsystem (ISMS) nach DIN ISO 27001 durchgeführt, sondern auch die zum Energiemanagementsystem nach ISO 50001.

Die Abschreibungen nehmen durch unsere umfangreiche Investitionstätigkeit weiter zu. Im Berichtsjahr 2021 wurden für die Strom- und Gasversorgung Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen nach § 6 b des Energiewirtschaftsgesetzes (Unbundling, Trennung von Netz und Vertrieb) erstellt.

3. Lage des Unternehmens
3.1. Strukturbilanz

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
AKTIVA						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	67	0,2	46	0,1	21	45,7
Sachanlagen	32.242	80,7	31.487	80,9	755	2,4
Finanzanlagen	266	0,7	266	0,7	0	0,0
	32.576	81,5	31.799	81,7	776	2,4
Umlaufvermögen						
Vorräte	375	0,9	489	51,1	-114	-23,3
Forderungen L+L	5.057	12,7	3.772	5,9	1.285	34,1
Forderungen gegen Gesellschafter	794	2,0	407	0,9	388	95,3
Sonstige Vermögensgegenstände	908	2,3	659	8,7	250	37,9
Flüssige Mittel	193	0,5	1.726	0,3	-1.533	-88,8
	7.328	18,3	7.052	18,1	275	3,9
Rechnungsabgrenzungsposten	63	0,1	83	0,2	-20	-24,5
Summe Aktiva	39.966	100,0	38.935	100,0	1.031	2,6
PASSIVA						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	6.512	16,3	6.512	16,7	0	0,0
Rücklagen	4.904	12,3	4.904	12,6	0	0,0
Verlustvortrag	-26	-0,1	-217	-0,6	191	-88,0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (-)	-229	-0,6	191	0,5	-419	-220,0
	11.161	27,9	11.390	29,3	-229	-2,0
Langfristige Schulden						
Investitions- bzw. Ertragszuschüsse	5.168	12,9	4.841	12,4	326	6,7
Bürgerdarlehen	2.200	5,5	2.200	5,7	0	0,0
Darlehen Kreditinstitute	9.419	23,6	10.245	26,3	-826	-8,1
	16.787	42,0	17.287	44,4	-500	-2,9
Fremdkapital						
Rückstellungen	2.712	6,8	2.666	6,8	45	1,7
Kontokorrentvb. Kreditinstitute	349	0,9	226	0,6	123	54,5
Lieferantenverbindlichkeiten	3.375	8,4	2.710	7,0	664	24,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	3.207	8,0	1.579	4,1	1.628	103,1
Sonstige Verbindlichkeiten	2.376	5,9	3.077	7,9	-701	-22,8
	12.018	30,1	10.258	26,3	1.760	17,2
Summe Passiva	39.966	100,0	38.935	100,0	1.031	2,6

3.2. Kapitalflussrechnung

	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
1. Jahresfehlbetrag (-) / -überschuss (+)	-228.772,24	190.700,58
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens und Ingangsetzung	2.380.055,41	2.298.418,58
3. Zahlungsunwirksame Erträge	<u>-323.772,20</u>	<u>-299.597,15</u>
4. Cashflow	1.827.510,97	2.189.522,01
5. Zu- (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	45.148,56	249.987,44
6. Gewinne (-) / Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	10.052,43	4.718,28
7. Erhöhung (-) / Verminderung (+) der kurzfristigen Aktiva	-1.787.667,84	846.677,94
8. Erhöhung (+) / Verminderung (-) der kurzfristigen Passiva	1.591.489,92	-219.635,94
9. Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	209.926,41	201.435,44
10. Sonstige Beteiligungserträge (-)	-10.494,63	-28.808,44
11. Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	-73.383,42	286.445,49
12. Ertragsteuerzahlungen (-)	73.383,42	-286.445,49
13. Mittelab- (-) / -zufluss (+) aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.885.965,82</u>	<u>3.243.896,73</u>
14. Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	5.611,00	0,00
15. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.522.147,53	-1.934.788,60
16. Zinserträge (+)	1.573,27	32.505,09
17. Sonstige Beteiligungserträge (+)	10.494,63	28.808,44
18. Mittelab- (-) / -zufluss (+) aus der Investitionstätigkeit	<u>-2.504.468,63</u>	<u>-1.873.475,07</u>
19. Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von Krediten	0,00	1.176.000,00
20. Auszahlungen (-) für die Tilgung von Krediten	-825.707,23	-840.439,79
21. Zinsaufwendungen (-)	-211.499,68	-233.940,53
22. Mittelzu- (+) / -abfluss (-) aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-1.037.206,91</u>	<u>101.619,68</u>
23. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-1.655.709,72	1.472.041,34
24. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.499.872,67	27.831,33
25. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>-155.837,05</u>	<u>1.499.872,67</u>

3.3 Ertragslage

Umsatzerlöse

	T€ 2020	T€ 2021
Stromerträge	17.279	17.841
Gaserträge	6.641	8.496
Wassererträge	2.612	2.522
Bäder	110	121
Stadtbus	52	53
Energiedienste	1.689	2.102
Auflösung empfangener Ertragszuschüsse	293	301
Sonstige Umsatzerlöse	746	737
	29.422	32.173

Mengenangaben

		2020	2021
Stromabgabe	Mio kWh	69,5	69,9
Gasabgabe	Mio kWh	151,6	186,9
Wasserabgabe	Mio cbm	1,49	1,44
Bäder	Besucher	11.651	9.450
Stadtbus/AST	Fahrgäste	*	*

*Aufgrund der Corona-Pandemie ist keine verlässliche Schätzung der Fahrgastzahlen möglich.

4. Chancen- und Risikobericht

Bei den Stadtwerken Mühlheim wird gemäß dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem praktiziert. Es soll frühzeitig Abweichungen vom geplanten Ergebnis sowie bestandsgefährdende Situationen erkennen, um rechtzeitig Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Absatz- und Beschaffungsrisiken

Die stetigen Umwälzungen auf den Energiemärkten haben einen hohen Einfluss auf die Ertragslage der Stadtwerke. Generell besteht die Gefahr, dass steigende Beschaffungskosten zu einer Ergebnisbelastung im Vertrieb führen, wenn sie nicht vollständig über die Absatzpreise gewälzt werden können, weil im Marktumfeld höhere Preise nicht durchsetzbar sind (= Margenverlust).

Mengenschwankungen auf der Beschaffungs- wie auf der Absatzseite können die Geschäftsergebnisse positiv oder negativ beeinflussen. Der Witterungsverlauf in der Heizperiode von Oktober bis April ist dafür eine bedeutende Einflussgröße. Wärmere Temperaturen führen zu deutlich niedrigeren Absatzmengen. Weitere Schwankungen ergeben sich aus einem veränderten Abnahmeverhalten (z.B. durch Wärmedämmung) oder aus anderen Effizienzmaßnahmen. Erhebliche Mengeneffekte entstehen auch durch Kundenwechsel zu anderen Anbietern.

Die Stadtwerke Mühlheim haben in Zusammenarbeit mit der Dynega Energiehandel GmbH im Jahr 2015 ein umfangreiches Risikohandbuch zur Überwachung von Absatz- und Beschaffungsrisiken geschaffen. Hiermit verbunden ist die Berufung eines Risikokomitees und der turnusmäßigen Tagung des Komitees. Dies wird bei den Stadtwerken Mühlheim in jedem Quartal durchgeführt. Hierbei werden die aktuellen Markt- und Vertriebssituationen besprochen, sowie die Entwicklung des Risikocontrollings zur Überwachung der Absatz- und Beschaffungsrisiken.

Gesetzliche Risiken

Bei den gesetzlichen Risiken dominiert die Netzentgeltregulierung. Für die Stadtwerke Mühlheim besonders relevant ist die Praxis der Regulierungskammer Hessen, die die Netznutzungsentgelte festlegt. Eingriffe in die Erlösbergrenzen von Strom und Gas führen bei unveränderten Kosten zu niedrigeren Margen. Die daraus resultierende Notwendigkeit der permanenten Kostensenkung kann in Konflikt geraten mit dem Anspruch, dauerhaft eine hohe Versorgungsqualität zu gewährleisten. In diesem Kontext steht auch die Senkung der Eigenkapitalverzinsung für die 3. Regulierungsperiode bei den Strom- und Gasnetzentgelten, gegen die die Stadtwerke und insgesamt rd. 1.100 Netzbetreiber Beschwerde erhoben haben und ein Verfahren gegen die Bundesnetzagentur führen. Dieses Verfahren ist ohne Erfolg abgeschlossen worden. Somit erfolgt keine Anpassung der Eigenkapitalverzinsung. Die Festsetzung der neuen Erlösbergrenze für die 4. Regulierungsperiode in der Sparte Gas ist ausstehend.

Zu erheblichen Mehraufwendungen werden vermutlich auch die Auswirkungen des Gesetzes zur Digitalisierung der Energiewende und das Messstellenbetriebsgesetz führen, die zudem die Geschäftsmodelle und die Marktregeln bei der Datenkommunikation grundsätzlich infrage stellen. In diesem Zusammenhang haben die Stadtwerke zum 30.06.2017 die Übernahme des grundzuständigen Messstellenbetreibers bei der Bundesnetzagentur angezeigt.

Durch die EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) kommt dem Datenschutz in Deutschland ein noch höherer Stellenwert zu. Die Auflagen sind weiter gestiegen und mögliche Bußgelder drastisch angehoben worden (bis zu 20 Mio. €). Durch den Datenschutzbeauftragten der Stadtwerke Mühlheim wurden alle relevanten Prozesse untersucht.

Finanzierungsrisiken

Hier sind u.a. Forderungs- und Liquiditätsrisiken zu nennen. Forderungsrisiken entstehen, wenn Kunden nicht oder nur teilweise zahlen. Als Risikovorsorge gehen wir bei der Auswahl der Geschäftspartner mit der gebotenen kaufmännischen Vorsicht vor. Zusätzlich kann bei Bedarf die Hinterlegung von Sicherheiten oder eine Bürgschaft verlangt werden. Liquiditätsrisiken drohen für den Fall, dass die für die Bedienung der Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Finanzmittel nicht zur Verfügung stehen. Dem begegnen die Stadtwerke Mühlheim mit einem leistungsfähigen Liquiditätsmanagement und Forderungsmanagement.

Operative Risiken

Aus dem Betrieb der Anlagen zur Energieerzeugung (z.B. BHKW) und Wassergewinnung können sich trotz regelmäßiger Überwachung und Modernisierung technische Störungen ergeben. Dann sind evtl. Mengeneinbußen hinzunehmen

Bei der rechtlichen Sicherung der Nutzung öffentlicher Verkehrswege für Strom- und Gasleitungen ist der Konzessionsgeber (Stadt Mühlheim) an strukturierte Vergabeverfahren gebunden. Die Konzessionen wurden im Jahr 2015 für weitere 20 Jahre an die Stadtwerke Mühlheim vergeben.

Den Betrieb von elektrischen Netzen ordnet die Bundesnetzagentur der kritischen Infrastruktur zu. Ein Einwirken von unberechtigten Dritten, z.B. durch Manipulation von IT-Leit- und Steuerungssystemen, kann zu flächendeckenden, langanhaltenden Stromausfällen und somit zu erheblichen Schäden führen. Um das Risiko eines unberechtigten Zugriffs zu mindern oder gar zu vermeiden, unterzogen sich die Stadtwerke in 2019 einer strengen Prüfung nach EN ISO 27001. Das eingeführte Infrastruktur-Managementsystem (ISMS) mit den dabei eingesetzten Regularien minimiert die denkbaren Risiken der Fremdeinwirkung im Stromnetzbereich auf ein Minimum.

Shared Service

Mit Blick auf die Querschnittsfunktionen im Unternehmen sind insbesondere Risiken in den Bereichen Personal und Datenverarbeitung (IT) relevant. Damit Risiken aus dem zunehmenden Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter/-innen, aus dem möglichen Weggang von Führungskräften und dem damit verbundenen Verlust von Fachwissen möglichst geringgehalten werden, setzen die Stadtwerke auf eine vorausschauende Personalentwicklung und Förderung. Durch umfangreiche Fortbildungsprogramme und die Anwendung von modernen Führungsleitlinien entwickeln wir unsere Führungskultur weiter.

Bei der IT sind die Systemverfügbarkeit und die Einhaltung des Datenschutzes wesentlich. Die damit verbundenen Risiken managen wir durch redundante IT-Systeme, technische und organisatorische Schutzmaßnahmen und durch ein effektives Berechtigungskonzept. Die Pflege und Weiterentwicklung unserer IT-Landschaft erfolgten durch qualifiziertes Personal und die Einbindung externer Dienstleister sowie mittels einer kontinuierlichen Modernisierung von Hard- und Software. Das Gesetz zur Erhöhung der Sicherheit informationstechnischer Systeme (IT-Sicherheitsgesetz) normiert Vorgaben zum Schutz der IT für Betreiber kritischer Infrastrukturen, zu denen auch Energieversorger gehören. Die Umsetzung und Einhaltung der vorgegebenen technischen und organisatorischen Standards ist mit erheblichen Kosten verbunden.

Insgesamt sind für die Stadtwerke Mühlheim derzeit keine existenzgefährdenden Punkte erkennbar. Die Geschäftsprozesse und Entscheidungsstrukturen sind geordnet, für denkbare negative Szenarien sind Gegenmaßnahmen und Handlungsoptionen definiert.

4. Prognosebericht

Neben der ständigen Optimierung im Bereich Bäder liegt das Hauptaugenmerk auf der Abfederung der externen Ausschläge auf den Energiemärkten, die insbesondere durch den Krieg in der Ukraine weiter angefacht werden.

In erster Linie werden daher die Absatzmengen stabil gehalten, damit kein weiterer Nachkauf stattfinden muss.

In Sachen Bus gilt es, die gestiegenen Treibstoffkosten aufzufangen und das Defizit in Grenzen zu halten.

5. Prognosebericht „Corona“

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit weiter aus (Coronavirus-Pandemie). Das Coronavirus ist im Jahr 2021 weiterhin weltweit vorhanden. Da sich das Wirtschaftswachstum stetig verbessert, sehen wir der Zukunft positiv entgegen. Dennoch sind Umsatzrückgänge, sowie die Forderungsausfälle weiterhin möglich.

6. Prognosebericht „Krieg in der Ukraine“

Seit Februar 2022 herrscht zwischen der Ukraine und Russland ein Kriegszustand. Die verhängten Sanktionen der Europäischen Union, sowie den Gegenmaßnahmen Russlands können zukünftig zu deutlichen Preisanstiegen in der Energiebeschaffung führen. Dies liegt an der hohen Abhängigkeit von Russland, als Kohle, Öl- und Gaslieferanten. Die Bundesregierung ist bemüht die Versorgungssicherheit sicherzustellen.

Durch diesen Krieg mitten in Europa ist die Prognose- und Planungstätigkeit stark eingeschränkt.

Vergütungsbericht, Angaben nach § 24 Vermögenanlagengesetz

- 1.) **Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen, aufgeteilt in feste und variable vom Emittenten von Vermögenanlagen gezahlte Vergütungen, die Zahl der Begünstigten und gegebenenfalls die vom Emittenten der Vermögenanlagen gezahlten besonderen Gewinnbeteiligungen**

Feste Vergütungen

Die Vergütung für Arbeitnehmer und Auszubildende beträgt 4.624.612,47€; 58 Begünstigte (Jahresdurchschnittlich).

In den festen Vergütungen sind neben den Löhnen und Gehältern auch die ausgabewirksamen Altersversorgungsaufwendungen, Lebensversicherungen, betriebliche Krankenkasse, Entgeltumwandlungen sowie die Dienstwagenüberlassung enthalten.

Variable Vergütungen

Die Vergütung für Arbeitnehmer und Auszubildende beträgt (Prämien und Tantiemen) 44.046,74€ für 2 Begünstigte.

Aufsichtsratsvergütung: 3.323,48 €; 10 Begünstigte

Gesamtsumme aller festen und variablen Vergütungen: 4.668.659,21 €

2.) Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen, aufgeteilt nach Führungskräften und Mitarbeitern, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Emittenten von Vermögensanlagen auswirkt

Die Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH verfügte in 2021 über einen Geschäftsführer, einen Prokuristen, sowie zwei weitere Abteilungsleiter, deren Tätigkeiten sich wesentlich auf das Risikoprofil des Emittenten auswirken (Risktaker) Es wurden 485.881 € an die Risktaker als Vergütung (Gehalt inkl. Tantieme, ausgabewirksame Altersversorgung sowie Dienstwagenüberlassung) gezahlt.

Mühlheim am Main, den 31. März 2022

Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH

Geschäftsführung

Wolfgang Kressel

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	32.173.372,43	29.304.184,52
2. andere aktivierte Eigenleistungen	416.426,41	397.097,35
3. sonstige betriebliche Erträge	554.113,96	657.515,50
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	20.471.541,64	17.168.224,10
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>4.705.688,55</u>	<u>4.738.082,51</u>
	25.177.230,19	21.906.306,61
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.572.301,07	3.501.431,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	<u>1.034.467,68</u>	<u>1.012.645,49</u>
	4.606.768,75	4.514.077,42
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des An- lagevermögens und Sachanlagen	2.380.055,41	2.298.418,58
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	904.602,48	839.558,11
8. Erträge aus Beteiligungen	10.494,63	28.808,44
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.573,27	32.505,09
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	211.499,68	233.940,53
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>73.383,42-</u>	<u>286.445,49</u>
12. Ergebnis nach Steuern	50.792,39-	341.364,16
13. sonstige Steuern	177.979,85	150.678,87
14. Saldo innerbetriebliche Leistungsverrechnung	0,00	15,29-
15. Jahresfehlbetrag	<u><u>228.772,24</u></u>	<u><u>190.700,58-</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

I. Angaben zur Form und Darstellung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresabschluss 2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des GmbH-Gesetzes und des Energiewirtschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Firma:	Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH
Sitz:	Mühlheim am Main
Registergericht:	Offenbach am Main
Handelsregisternummer:	HRB 5389

II. Erläuterungen zu den Positionen von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung bezüglich Ausweis, Bilanzierung und Bewertung

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich beibehalten.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet worden, wobei auf die eigenen Leistungen auch Lohn- und Materialgemeinkostenzuschläge berechnet wurden.

Nach § 253 Abs. 3 HGB notwendige Abschreibungen wurden vorgenommen. Den planmäßigen Abschreibungen liegen die in den steuerlichen Abschreibungstabellen vorgegebenen Nutzungsdauern zugrunde, wobei alle Anlagenzugänge linear abgeschrieben wurden. Geringwertige Vermögensgegenstände wurden voll abgeschrieben.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sind zu fortgeschriebenen durchschnittlichen Anschaf-

fungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Nennwert bewertet. Sie wurden um eine Pauschal- und Einzelwertberichtigungen gekürzt.

Die Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sind ebenfalls zum Nennwert bilanziert.

Die Stadtwerke wenden für die Tarifikunden die stichtagsbezogene Jahresverbrauchsberechnung an. Der zum Bilanzstichtag noch nicht abgelesene Verbrauch wird kundenbezogen hochgerechnet und zusammen mit dem abgelesenen Verbrauch in Rechnung gestellt. Überzahlungen wurden als sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Passivposten „Empfangene Ertragszuschüsse“ betrifft Ertragszuschüsse, die bis zum 31. Dezember 2002 vereinnahmt wurden. Die Auflösung dieser Zuschüsse erfolgt mit 5 Prozent pro Jahr ihrer Ursprungsbeträge zu Gunsten der Umsatzerlöse. Gemäß dem BMF-Schreiben vom 27. Mai 2003 wurden die ab dem 1. Januar 2003 vereinnahmten Ertragszuschüsse bis zum 31. Dezember 2007 als Investitionszuschuss von den Anschaffungskosten der bezuschussten Anlagegegenstände abgesetzt. Seit dem 1. Januar 2008 werden die Ertragszuschüsse auf der Passivseite in der Rubrik „Sonderposten für Zuwendungen zum Anlagevermögen“ geführt. Die Auflösung erfolgt korrespondierend zu den Abschreibungen.

Die zum Erfüllungsbetrag passivierten Rückstellungen berücksichtigen sämtliche erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

III. Angaben zu Posten der Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird in der Anlage gezeigt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen den mit Vertrag vom 21. April 2011 erworbenen Geschäftsanteil (10 T€) an der Dynega Energiehandel GmbH, Frankfurt am Main, sowie den mit Kaufvertrag vom 17. Juni 2013 erworbenen Kommanditanteil (256 T€) an der Mainova Gemeinschaftswindpark Hohenahr GmbH & Co. KG.

Die Restlaufzeiten aller Forderungen betragen nicht mehr als ein Jahr.

Das Stammkapital beträgt 6,5 Mio. €. Mit Beschluss vom 7. Dezember 2017 wurde das Stammkapital um 3.500 T€ erhöht. Die Einzahlung erfolgte 2018.

Die Kapitalrücklage wurde gespeist aus:

	2020	2021
Kapitalrücklage	T€	T€
Investitionsrücklage 1984	52	52
Zuführungen der Gesellschafterin	1.670	1.670
Zuführungen der Gesellschafterin in 2018	300	300
Sacheinlagen		
Hallenbad 1996	143	143
Straßenbeleuchtung 2000	45	45
Stadtbus 2001	101	101
Freibad 2003	193	193
Insgesamt	2.504	2.504

In der Gewinnrücklage sind die Jahresüberschüsse aus den Geschäftsjahren 2006 in Höhe von 1.087 T€, 2007 in Höhe von 267 T€, 2008 in Höhe von 64 T€, 2009 in Höhe von 465 T€, 2010 in Höhe von 194 T€ und 2015 in Höhe von 320 T€ enthalten.

Die Sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen gebildet für noch nicht genommenen Urlaub und Überstundenguthaben (312 T€; Vj. 310 T€), für externe Prüfung des Jahresabschlusses (29 T€; Vj. 15 T€), für noch nicht abgerechnete Gasbezugskosten (2 T€; Vj. 36 T€), für Jubiläen (241 T€; Vj. 296 T€), sowie für die periodenübergreifende Saldierung nach § 10 GasNEV i. V. m. § 5 ARegV (958 T€; Vj. 968 T€)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im wesentlichen Kundenüberzahlungen 1.474 T€ (Vj. 2.569 T€) sowie Steuerverbindlichkeiten 1.390 T€ (Vj. 434 T€) und Bürgerdarlehen in Höhe von 2.200 T€ (Vj. 2.200 T€).

Für die Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
		Bis 1 Jahr	Über 1 Jahr	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.768	1.176	8.592	5.679
<i>(Vorjahr)</i>	<i>10.471</i>	<i>1.053</i>	<i>9.418</i>	<i>6.506</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.374	3.374	0	0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>2.710</i>	<i>2.710</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.207	3.207	0	0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>1.579</i>	<i>1.579</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	4.576	1.018	2.200	0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>5.277</i>	<i>3.077</i>	<i>2.200</i>	<i>0</i>
- davon aus Steuern	1.390	1.390	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	20.925	8.775	10.792	5.679

Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Von den Umsatzerlösen entfallen auf:

	T€ 2020	T€ 2021
Stromerträge	17.279	17.841
Gaserträge	6.641	8.496
Wassererträge	2.612	2.522
Bäder	110	114
Stadtbus	52	63
Energiedienste	1.689	1.953
Auflösung empfangener Ertragszuschüsse	293	324
Sonstige Umsatzerlöse	746	860
	29.422	32.173

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen:

	2020 T€	2021 T€
Erträge		
Einnahmeaufteilung	22	116
Corona-Hilfe	0	39
EEG-Umlage	0	36
Aufwendungen		
Corona-Billigkeitsleistung	0	19
Infrastrukturkostenausgleich	0	21

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus diversen Miet- und Pachtverträgen in Höhe von 125 T€ jährlich.

Für die Beschaffung von Energie wurden für das Jahr 2021 folgende Mengen bereits vertraglich fixiert.

Strombezug EVO: Vertrag bis 2025, im Jahr 2021 mit einer fixierten Menge von 68 Mio. kWh (Bezugskosten 3,3 Mio. Euro)

Gasbezug Mainova: Vertrag bis 2023 mit einer fixierten Menge von 140 Mio. kWh (Bezugskosten inklusive Umlagen 2,9 Mio. Euro).

IV. Angaben zum Jahresergebnis

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von 229 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

V. Ergänzende Angaben

1. Zusammensetzung der Organe, Aufwendungen für Organe

Geschäftsführer Wolfgang Kressel, Dipl.-Wirtschaftsingenieur

Der Aufsichtsrat besteht aus den folgenden Mitgliedern:

Thomas Eitel	Schwimmeister
Eva Jakob	Dipl.-Ingenieurin
Dr. Alexander Krey	1. Stadtrat
Rosemarie Palm	Verwaltungsangestellte
Dr. Jürgen Ries	Arzt
Maria-Elisabeth Schefer	Steuerberaterin
Frank Schönfeld	Dipl.-Ingenieur ET/Rentner
Marius Schwabe	Geschäftsführer
Andreas Sonthoff	Dipl.-Wirtschaftsingenieur
Daniel Tybussek	Bürgermeister

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Mühlheim am Main.

Die Bezüge für den Geschäftsführer werden nach § 286 Abs. 4 HGB nicht angegeben.

2. Belegschaft

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer und Auszubildende) betrug bei den Angestellten 26,0 und bei den Arbeitern 27,0.

3. Honorar des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahresabschlusses beträgt das im Aufwand enthaltene Honorar 29,5 T€. Die Angaben beinhalten auch erforderliche Rückstellungsdotierungen.

4. Latente Steuern

Die Berechnung der latenten Steuern ergab einen Überhang an aktiven latenten Steuern insgesamt in Höhe von 34 T€. An passiven latenten Steuern entstanden 29 T€ aufgrund von Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerrecht bei den Beteiligungen. An aktiven latenten Steuern sind 63 T€ entstanden. Diese resultieren hauptsächlich aus einem steuerlichen Verlustvortrag sowie aus Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerrecht bei den Rückstellungen. Die Basis der Berechnung ist ein durchschnittlicher Steuersatz von 29,125% für aktive latente Steuern bzw. 15,825% für passive latente Steuern.

Es wurde vom Wahlrecht Gebrauch gemacht, wonach aktive latente Steuern nicht aktiviert werden müssen.

5. Angaben nach EnWG

Angaben nach § 6b Abs. 2 EnWG

Im Berichtsjahr wurden keine Geschäfte größeren Umfangs mit verbundenen Unternehmen getätigt.

Angaben nach § 6b Abs. 3 EnWG

Gemäß § 6b Abs. 3 EnWG ist die Entflechtung der internen Rechnungslegung für die Strom- und Gasversorgung umgesetzt. Getrennte Konten für die gesetzlich definierten Tätigkeitsbereiche sind vorhanden. Sachgerechte und nachvollziehbare Zuordnungen der Konten, entsprechende Wertansätze, die Einhaltung des Stetigkeitsgrundsatzes, die Schlüsselung der Konten auf die einzelnen Tätigkeitsbereiche sowie ihre ordnungsgemäße Dokumentation sind gewährleistet (vgl. auch Anlage 4, Anlage zum Anhang).

Nur wenn keine direkte Zuordnung möglich ist oder mit unvertretbarem Aufwand verbunden ist, erfolgt die Zuordnung zu den Tätigkeiten durch eine Schlüsselung.

Bei der Festlegung der Schlüssel wurden die Anforderungen der Netzentgeltverordnungen berücksichtigt.

6. Nachtragsbericht

Als einen Vorgang von besonderer Bedeutung über den nach § 285 Nr. 33 HGB hier zu berichten ist, sehen wir den Ausbruch des Ukraine-Krieges an. Der Krieg wird sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2022 negativ auswirken, ohne dass sich momentan der tatsächliche Umfang bestimmen bzw. schätzen lässt. Risiken für den Fortbestand der Gesellschaft werden sich daraus jedoch nicht ergeben.

Mühlheim am Main, den 31. März 2022

Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH

Geschäftsführung

Wolfgang Kressel

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020
Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim am Main**

	2020 Euro	2019 Euro
1. Umsatzerlöse	29.304.184,52	29.045.440,07
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	397.097,35	369.682,98
3. Sonstige betriebliche Erträge	657.515,50	964.019,17
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-17.173.948,26	-16.683.314,16
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-4.738.082,51</u>	<u>-4.773.584,97</u>
	-21.912.030,77	-21.456.899,13
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.501.431,93	-3.376.187,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-1.012.645,49</u>	<u>-977.905,57</u>
	-4.514.077,42	-4.354.092,70
6. Abschreibungen		
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.297.368,58	-2.141.635,82
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-834.868,66	-1.218.686,44
8. Erträge aus Beteiligungen	28.808,44	21.047,79
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.505,09	3.565,14
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-233.940,53	-264.725,26
11. Ergebnisse der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	627.824,94	967.715,80
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-286.445,49	-235.573,52
13. Sonstige Steuern	<u>-150.678,87</u>	<u>-132.224,43</u>
	-437.124,36	-367.797,95
14. Jahresgewinn	<u>190.700,58</u>	<u>599.917,85</u>

3.1 Mühlheimer Bürgerhaus GmbH

3.1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Anschrift	Dietesheimer Straße 90, 63165 Mühlheim am Main
Telefon:	(06108) / 9111 – 50
Fax:	(06108) / 9111 – 55
E-Mail:	kontakt@buergerhaus-muehlheim.de
Gegenstand des Unternehmens	Verwaltung und der Betrieb der Willy-Brandt-Halle (Bürgerhaus) in Mühlheim am Main Die Gesellschaft kann weitere Betriebe und Grundstücke in Verwaltung und Betrieb nehmen.
Beteiligungsverhältnis, Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Stadt Mühlheim am Main (96 v.H.) ➤ Kegelerverein Mühlheim am Main e.V. (4 v.H.)
Besetzung Organe, Geschäftsführung	<p>Die Organe der Gesellschaft sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Geschäftsführung</u> <ul style="list-style-type: none"> • Martin Deiß 2. <u>Aufsichtsrat</u> <ul style="list-style-type: none"> • Bürgermeister Daniel Tybussek • Gabriele Schmunck bis 05/2021 • Stephan Mündelein bis 05/2021 • Peter Helmle bis 05/2021 • Erika Sickenberger bis 05/2021 • Werner Dworschak bis 05/2021 • Petra Schneider • Karlheinz Schmunck ab 05/2021 • Marius Schwabe ab 05/2021 • Dr. Alexander Krey ab 05/2021 • Melvin Macaluso ab 05/2021 • Michael Bill ab 05/2021 3. <u>Gesellschafterversammlung</u> <ul style="list-style-type: none"> • Magistrat • Kegelerverein Mühlheim am Main e.V.
Beteiligung des Unternehmens	Entfällt
Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	Bereitstellung einer Versammlungs- und Veranstaltungsstätte für Mühlheimer Vereine, Organisationen, Verbände, soziale Einrichtungen und Private Betrieb einer Kegelbahn

Grundzüge des
Geschäftsverlaufs

Ertragslage des
Unternehmens



Die Gesellschaft hat von der Erleichterung für kleine Kapitalgesellschaften nach § 264 I Satz 3 HGB Gebrauch gemacht und keinen Lagebericht erstellt.

Kapitalzuführungen- und
-entnahmen durch die Stadt

Stammkapital: 26.000,00 Euro

Das Stammkapital besteht aus folgenden Geschäftsanteilen:

- a) Stadt Mühlheim am Main 24.950,00 Euro
- b) Kegelerverein Mühlheim am Main e.V. 1.050,00 Euro

Entnahmen: keine

Auswirkungen auf die Haus-
haltungswirtschaft und auf die
Kreditwirtschaft

Jährlicher Betriebszuschuss der Stadt Mühlheim am Main
in Höhe des Verlustes 2021 = 329.000,00 Euro

Von der Stadt gewährte
Sicherheiten

Verlustübernahme

Vorliegen von Voraus-
setzungen des
§ 121 Abs. 1 HGO
„Wirtschaftliche Betätigung“

Entfällt, da die Tätigkeit bereits vor dem Stichtag
01.04.2004 ausgeübt wurde.
(Gründung der Gesellschaft erfolgte am 25.07.1973)

Gesamtbezüge,
Personalaufwand
Geschäftsführung

Für den Aufsichtsrat wurden 1.738,42 € aufgewendet.

BILANZ zum 31. Dezember 2021

Mühlheimer Bürgerhaus GmbH Vermietung und Verpachtung des Bürgerhauses, 63165 Mühlheim

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		344,00	619,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	130.451,00		155.061,00
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>7.399,48</u>	137.850,48	7.399,48
Summe Anlagevermögen		<u>138.194,48</u>	<u>163.079,48</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensge- genstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.020,94		41.292,00
2. sonstige Vermögensgegenstände - davon gegen Gesellschafter Euro 0,00 (Euro 12.833,66)	44.128,08		43.813,69
		<u>59.149,02</u>	
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		157.555,02	19.739,67
Summe Umlaufvermögen		<u>216.704,04</u>	<u>104.845,36</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		22.499,80	20.594,80
		<u>377.398,32</u>	<u>288.519,64</u>

BILANZ zum 31. Dezember 2021

Mühlheimer Bürgerhaus GmbH Vermietung und Verpachtung des Bürgerhauses, 63165 Mühlheim

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		26.000,00	26.000,00
II. Gewinnvortrag		157.437,85	174.491,94
III. Jahresüberschuss		128.794,10	17.054,09-
Summe Eigenkapital		<u>312.231,95</u>	<u>183.437,85</u>
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		1.450,00	1.450,00
C. Verbindlichkeiten			
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	8.518,84		34.079,35
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 8.518,84 (Euro 34.079,35)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48.587,24		46.929,86
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 48.587,24 (Euro 46.929,86)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	6.610,29		22.622,58
- davon gegenüber Gesellschaftern Euro 6.514,29 (Euro 6.514,29)			
- davon aus Steuern Euro 0,00 (Euro 7.182,59)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 6.610,29 (Euro 22.622,58)			
		<u>63.716,37</u>	
		<u>377.398,32</u>	<u>288.519,64</u>

Mühlheim am Main, 05.04.2022

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Mühlheimer Bürgerhaus GmbH Vermietung und Verpachtung des Bürgerhauses, 63165 Mühlheim

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		117.563,84	113.309,49
2. Gesamtleistung		117.563,84	113.309,49
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) übrige sonstige betriebliche Erträge		4.498,05	22.839,43
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.371,13		2.783,78
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>0,00</u>	1.371,13	200,00
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		142.000,20	170.431,97
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		31.986,79	36.758,43
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	167.018,21		168.010,53
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	25.638,01		23.250,31
c) Reparaturen und Instandhaltungen	42.540,56		40.868,07
d) Fahrzeugkosten	0,00		26,05
e) Werbe- und Reisekosten	1.428,50		1.991,00
f) Kosten der Warenabgabe	103,30		1.043,00
g) verschiedene betriebliche Kosten	<u>60.181,09</u>	296.909,67	52.839,87
8. Ergebnis nach Steuern		350.205,90-	362.054,09-
9. Erträge aus Verlustübernahme		479.000,00	345.000,00
10. Jahresüberschuss		128.794,10	17.054,09-

Mühlheimer Bürgerhaus GmbH

Bilanzbericht zum 31. Dezember 2021

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Mühlheimer Bürgerhaus GmbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Soweit Wahlrechte für Angaben in der Bilanz oder im Anhang ausgeübt werden können, wurde der Vermerk in der Bilanz gewählt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach dem in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Dabei wurden die Wertansätze des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 unverändert übernommen.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Mühlheimer Bürgerhaus Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmensitz laut Registergericht:	Mühlheim
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Offenbach am Main
Register-Nr.:	3190

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibung angesetzt.

Die Abschreibungen werden nach der linearen bzw. degressiven Methode auf der Basis der nach steuerlichen Grundsätzen ermittelten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen.

Zugänge beim beweglichen Sachanlagevermögen werden mit dem anteiligen Jahresbetrag ab dem Monat der Anschaffung abgeschrieben.

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von Euro 250,00 wurden im Jahr des Zugangs aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten über Euro 250,00, aber nicht über Euro 1.000,00 liegen, wurden gem. § 6 II Nr. 2a EStG in einen Sammelposten eingestellt, der im Jahr seiner Bildung und den vier folgenden Jahren mit jeweils einem Fünftel gewinnmindernd aufgelöst wird.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert bewertet worden. Erkennbare Ausfallrisiken bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Mühlheimer Bürgerhaus GmbH

Bilanzbericht zum 31. Dezember 2021

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle bis zur Bilanzaufstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie wurden in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sofern die Tageswerte über den Rückzahlungsbeträgen lagen, wurden die Verbindlichkeiten zum höheren Tageswert angesetzt.

Fremdwährungsposten bestanden keine.

Erläuterungen zu den Bilanzposten

Zur Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens nach Anlagegruppen wird auf den Anlagespiegel und die Entwicklung des Anlagevermögens verwiesen.

Das Stammkapital beträgt am Bilanzstichtag Euro 26.000,00 und ist zum Bilanzstichtag voll eingezahlt.

Sonstige Angaben

Angaben über die Mitglieder der Geschäftsleitung

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Martin Deiß, Mühlheim am Main

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag vor den Einlagen durch die Stadt Mühlheim am Main beläuft sich auf Euro 350.205,90. Zum Ausgleich dieses Verlustes und zur Ausstattung der Gesellschaft mit der erforderlichen Liquidität hat die Stadt Mühlheim am Main Einlagen in Höhe von Euro 479.000,00 geleistet. Damit entsteht ein Bilanzgewinn von Euro 128.794,10, der auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Mühlheim am Main, den 05.04.2022


.....
Martin Deiß


.....
Daniel Tybussek (Bürgermeister)

Mühlheimer Bürgerhaus GmbH

Bilanzenbericht zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		619,00	334,50
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	155.061,00		183.209,00
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>7.399,48</u>	162.460,48	7.399,48
Summe Anlagevermögen		<u>163.079,48</u>	<u>190.942,98</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensge- genstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	41.292,00		71.970,78
2. sonstige Vermögensgegenstände - davon gegen Gesellschafter Euro 12.833,66 (Euro 0,00)	43.813,69		0,00
		<u>85.105,69</u>	
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		19.739,67	52.394,53
Summe Umlaufvermögen		<u>104.845,36</u>	<u>124.365,31</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		20.594,80	0,00
		<u>288.519,64</u>	<u>315.308,29</u>

Mühlheimer Bürgerhaus GmbH

Bilanzbericht zum 31. Dezember 2020

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		26.000,00	26.000,00
II. Gewinnvortrag		174.491,94	4.429,00-
III. Jahresfehlbetrag		17.054,09	0,00
Summe Eigenkapital		<u>183.437,85</u>	<u>21.571,00</u>
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		1.450,00	1.450,00
C. Verbindlichkeiten			
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	34.079,35		52.435,22
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 34.079,35 (Euro 52.435,22)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.929,86		17.295,77
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 46.929,86 (Euro 17.295,77)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	22.622,58		222.556,30
- davon gegenüber Gesellschaftern Euro 6.514,29 (Euro 188.920,94)			
- davon aus Steuern Euro 7.182,59 (Euro 28.676,83)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 22.622,58 (Euro 222.556,30)			
		<u>103.631,79</u>	
		<u>288.519,64</u>	<u>315.308,29</u>

Mühlheim am Main, 18.05.2021

Mühlheimer Bürgerhaus GmbH

Bilanzbericht zum 31. Dezember 2020

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		113.309,49	305.177,82
2. Gesamtleistung		113.309,49	305.177,82
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	0,00		2.750,00
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>22.839,43</u>	22.839,43	4.487,56
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.783,78		9.748,39
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>200,00</u>	2.983,78	3.055,25
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		170.431,97	248.799,05
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		36.758,43	38.211,79
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	168.010,53		168.833,68
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	23.250,31		25.338,77
c) Reparaturen und Instandhaltungen	40.868,07		75.819,82
d) Fahrzeugkosten	26,05		292,73
e) Werbe- und Reisekosten	1.991,00		4.623,64
f) Kosten der Warenabgabe	1.043,00		1.904,50
g) verschiedene betriebliche Kosten	<u>52.839,87</u>	288.028,83	64.204,22
8. Ergebnis nach Steuern		362.054,09-	328.416,46-
9. Erträge aus Verlustübernahme		345.000,00	328.416,46
10. Jahresfehlbetrag		17.054,09	0,00

4.1 Wohnbau Mühlheim am Main GmbH

4.1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Anschrift	<p>Dietesheimer Straße 68, 63165 Mühlheim am Main</p> <p>Telefon: (06108) / 9106 – 30 Fax: (06108) / 1325 E-Mail: info@wohnbau-muehlheim.de</p>
Gegenstand des Unternehmens	<p>Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.</p> <p>Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, vermitteln, bewirtschaften und verwalten. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.</p> <p>Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.</p> <p>Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck, mittelbar oder unmittelbar, dienlich sind.</p>
Beteiligungsverhältnis, Gesellschafter	Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Mühlheim am Main
Besetzung Organe, Geschäftsführung	<p>Die Organe der Gesellschaft sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Geschäftsführung</u> <ul style="list-style-type: none"> • Ingo Kison bis 30.09.2022 • Helmut Weigert seit 01.08.2021 2. <u>Aufsichtsrat</u> <ul style="list-style-type: none"> • Bürgermeister Daniel Tybussek • Erster Stadtrat Dr. Alexander Krey • Marius Schwabe • Richard Rocker

	<ul style="list-style-type: none"> • Martina Chatzis • Ewald Renner ab 08.06.2021 • Margit Früchtl-Staab ab 08.06.2021 • Harald Winter ab 08.06.2021 • Volker Westphal ab 08.06.2021 • Gudrun Monat bis 07.06.2021 • Walter Witzani bis 07.06.2021 • Karl-Heinz Stier bis 07.06.2021 • Helmut Weigert bis 07.06.2021
	<p>3. <u>Gesellschafterversammlung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Magistrat
Beteiligung des Unternehmens	Immoservice Mühlheim am Main GmbH (100 v.H.)
Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	Besitz, Verwaltung und Entwicklung von Wohnraum im Stadtgebiet von Mühlheim am Main
Grundzüge des Geschäftsverlauf	Siehe beigefügter Lagebericht 2021
Ertragslage des Unternehmens	Siehe beigefügter Lagebericht 2021
Kapitalzuführungen- und -entnahmen durch die Stadt	Stammkapital: 1.054.500,00 Euro Entnahmen: keine
Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft und auf die Kreditwirtschaft	./.
Von der Stadt gewährte Sicherheiten	Bürgschaften für ein Darlehen Stand: Ende 2021 = 1.173.134,01 Euro
Vorliegen von Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO „Wirtschaftliche Betätigung“	Entfällt, da die Tätigkeit bereits vor dem Stichtag 01.04.2004 ausgeübt wurde. (Gründung der Gesellschaft 18.10.1960) Im Rahmen der Prüfung nach § 121 Abs. 7 HGO lagen keine Anhaltspunkte vor, dass die Tätigkeiten privaten Dritten übertragen werden können.
Gesamtbezüge, Personalaufwand Geschäftsführung	Für die Angabe der Geschäftsführerbezüge hat die Gesellschaft die Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 Handelsgesetzbuch (HGB) in Anspruch genommen. Für den Aufsichtsrat wurden 2.084,95 Euro aufgewendet.

4.1.2 Lagebericht 2021

Wohnbau Mühlheim am Main GmbH Lagebericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

1. Gegenstand des Unternehmens

Die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Mühlheim am Main. Zweck der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, vermitteln, bewirtschaften und verwalten. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Betätigung liegt in der Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Darüber hinaus betätigt sich die Gesellschaft vermehrt mit der Umsetzung von Neubauprojekten zur Erweiterung des Wohnungsbestandes.

2. Geschäftsverlauf

Gepägt war der Geschäftsverlauf des abgeschlossenen Jahres weiterhin vor allem durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Neben den erheblichen, sozialen Einschränkungen hielten sich die wirtschaftlichen Auswirkungen in Grenzen, sodass befürchtete Umsatzeinbußen aufgrund von höheren Mietausfällen bzw. verspäteten Mietanpassungen nach Modernisierungen ausblieben. Auch überdurchschnittliche Baukostenüberschreitungen wegen Verzögerungen von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen waren nicht zu verzeichnen. Durch den Einsatz der Kommunikationstechniken konnte der Geschäftsbetrieb jederzeit auch in den Zeiten, in denen Homeoffice verpflichtend angeboten werden musste, aufrechterhalten werden.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wie in den letzten Jahren auch, war die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in Mühlheim am Main im Geschäftsjahr 2021 durch einen erheblichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet, was der allgemeinen Marktsituation im Rhein-Main-Gebiet entspricht. Nachgefragt werden sowohl günstige Wohnungen in allen Größenklassen als auch qualitativ hochwertige Wohnungen zu höheren Mietpreisen. Da das Rhein-Main-Gebiet nach wie vor Zuzugsgebiet ist, ist davon auszugehen, dass das Leerstandrisiko dauerhaft gering bleiben wird.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen/ Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	sonstige Einheiten
Bestand am 31.12.2020	1313	560	13	6
Zugang 2021	27	32	0	0
Abgang 2021	0	11	0	0
Bestand am 31.12.2021	1340	581	13	6

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Mühlheim.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2021 523 öffentlich geförderte Wohneinheiten, was einem Anteil von 39,15 % entspricht.

Darüber hinaus verwaltet die Wohnbau weitere Objekte der Stadt Mühlheim am Main im Rahmen einer Fremdverwaltung. Hierbei handelt es sich um 26 Wohnungen, 10 gewerbliche Einheiten und 1 Garage.

Neubautätigkeit

Auf dem vorderen Bereich des Grundstücks Hausener Weg 1-9 wurde ein Neubauvorhaben (Lämmerspieler Str. 41) mit 27 öffentlich geförderten Wohnungen durchgeführt. Das Gebäude mit seinen neun 2-Zimmerwohnungen, elf 3-Zimmerwohnungen und sieben 4-Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 1800 qm wurde endgültig fertiggestellt und ab Februar 2021 bezogen. Alle Wohnungen sind vermietet.

Auf dem Grundstück Lämmerspieler Str. 47-51 wurde im vorderen Bereich ein weiterer Neubau errichtet. Dieser Neubau mit 23 für mittlere Einkommen, öffentlich geförderten 3- und 4-Zimmerwohnungen wurde in modularer Bauweise gebaut. Das Gebäude ist energetisch in einem weit über die Mindestanforderungen liegenden Standard „KfW“ 55 ausgeführt und hat die Hausnummer 51 A. Die Maßnahme war im abgelaufenen Geschäftsjahr noch nicht vollständig abgeschlossen. Die Wohnungen stehen ab Februar 2022 zur Vermietung zur Verfügung. Zum Nachweis von KFZ- Stellplätzen im Rahmen des Neubaus, wurden neue Stellplätze auf der Tiefgarage der Liegenschaft Hausener Weg 4-8 errichtet.

Modernisierung/Instandhaltung

Neben den im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Liegenschaften notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen hat die Gesellschaft darüber hinaus unter anderem folgende Maßnahmen und Projekte zur Verbesserung und Erweiterung des Bestandes umgesetzt.

Die energetische Modernisierungsmaßnahme Ludwigstr. 56, 58, 60 konnte bis auf den Einbau wärmege-dämmter Türen, die aufgrund der Corona-Pandemie verlängerte Lieferzeiten haben, abgeschlossen werden. Bei der Maßnahme wurde die Fassade wärmege-dämmt, die Fenster erneuert, Balkone angebaut, die Wohnungen an ein neues Blockheizkraftwerk angeschlossen, die Kellerdecken gedämmt und die Stränge saniert.

Die Sanierungsarbeiten in der Ulmenstr. 11-13 zum Umbau des ehemaligen Einkaufsmarktes in 6 rollstuhl-freundliche Wohnungen sind im abgelaufenen Jahr weiter vorangetrieben worden, die Wohnungen werden zu Beginn des Jahres 2022 bezogen.

Durch fluktuationsbedingte Mieterwechsel wurden im Jahre 2020 neben etlichen Teilmodernisierungen 13 Wohnungen einzelmodernisiert, um eine nachhaltige Vermietbarkeit auch in Zukunft gewährleisten zu können. Die Wohnungen wurden in einen der heutigen Zeit entsprechenden Stand der Technik versetzt. Seit dem Jahre 2019 wird bei jeder Wohnungseinzelmodernisierung zusätzlich eine Netzwerkverkabelung von einem Multimediateiler im Flur in jedes Zimmer vorgenommen.

In manchen Wohnungen der Liegenschaft „Friedensstraße 66-72“ ist es in der Vergangenheit zu Problemen durch Schimmelbildung gekommen. Da diese Gebäude ungedämmt sind und die Nassräume nur unzu-reichend entlüftet werden, wurde eine entsprechende energetische Sanierung begonnen.

Die Fertigstellung der Umbaumaßnahmen in der Siemensstr. 51, in der neben Dämmarbeiten auch teilweise neue Fenster und der Einbau von Büroräumen vorgesehen sind, konnte im Jahr 2021 nicht abgeschlossen werden. Dadurch verschiebt sich die Erhöhung der Pacht für die Tochtergesellschaft Immoservice.

Im Auftrag der Stadt haben wir in der städtischen Liegenschaft Sudetenstr. 9-11 durch den Umbau eines Gemeinschaftsraums eine Kindertagesstätte erstellt. Das Konzept der KiTa beinhaltet, dass die Kinder stundenweise im nahegelegenen Wald betreut werden. Die Eröffnung der KiTa erfolgte im September 2021.

Vermietung

Die Fluktuationsrate lag bei rund 5,76 % (Vorjahr: 6,32 %) des Wohnungsbestands. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren: familiäre oder private Gründe, Umzug im Bestand, Kündigung durch den Vermieter oder der Bezug von Eigenheimen. Im Geschäftsjahr 2021 haben in 77 Fällen Wohnungswechsel stattgefunden (im Vorjahr 83), zusätzlich wurden 27 Neubauwohnungen bezogen.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2021 insgesamt lediglich 0,37 % (Vorjahr 0,91 %).

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete der Wohnbau betrug für das abgelaufene Geschäftsjahr 7,07 €/m² (Vorjahr: 6,89 €/m²).

3. Darstellung der Lage

Ertragslage

Der Jahresabschluss per 31.12.2021 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB, unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG, aufgestellt.

Die Ertragslage nach Tätigkeitsbereichen stellt sich wie folgt dar:

	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	1.419,9	1.058,5	361,4
Verwaltung von Mietwohnungen Dritter	+/-0,0	+/-0,0	0,0
Andere Lieferungen und Leistungen	156,4	145,8	10,6
Finanzergebnis	321,6	326,6	-5,0
Ordentliches Ergebnis	1.897,9	1.530,9	367
Sonstiges Ergebnis	85,0	23,9	61,1
Jahresüberschuss	1.982,9	1.554,8	428,1

Das Jahresergebnis 2021 ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und gestaltet sich sehr positiv. Durch die stabile Ertragssituation sowie das positive Ergebnis der Immoservice Mühlheim am Main GmbH liegt das Ergebnis über den Erwartungen.

Folgende Tabelle fasst die für die Unternehmensentwicklung wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	7.633,97	7.244,30	389,67
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	1.906,99	1.837,80	69,19
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	614,56	664,40	-49,84

Abschreibung auf Gebäude	1.911,27	1.862,30	48,97
--------------------------	----------	----------	-------

Im Wirtschaftsplan 2021 hatte die Gesellschaft Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant, was im Ergebnis zu positiven Abweichungen geführt hat.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten gegenüber 2020 gesteigert werden. Sie betragen im Geschäftsjahr EUR 10.518.313,83 und liegen damit um EUR 481.772,43 über dem Vorjahresniveau. Wesentliche Gründe sind hierbei die Mieterhöhungen aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, sowie die Auswirkungen bei Neuvermietungen der neu erstellten Wohnungen bzw. Gebäude.

Im Bereich der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind etwas höhere Kosten im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Die Zinsaufwendungen sind durch den günstigen Zinsmarkt, auf den die Wohnbau rechtzeitig reagiert hat, trotz erheblicher Investitionen und der damit verbundenen Neuaufnahme von Darlehen, leicht gesunken.

Die Kosten aus den Gebäudeabschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr wegen Investitionen in das Anlagevermögen durch Neubau- und Sanierungsmaßnahmen leicht erhöht.

Insgesamt wird die Entwicklung des Wohnungsunternehmens positiv beurteilt, da die Ertragslage gestärkt und die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes weiter vorangetrieben wurden.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021, im Vergleich zum Vorjahr, zusammengefasst wie folgt dar:

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung %
<u>Vermögensstruktur:</u>			
Sachanlagen u. immaterielle Vermögensgegenstände	74.946,3	72.212,1	3,79%
Finanzanlagen	368,8	400,1	-7,83%
Umlaufvermögen	8.373,5	10.594,9	-20,97%
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	343,2	416,3	-17,57%
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	84.031,8	83.623,5	0,49%
<u>Kapitalstruktur:</u>			
Eigenkapital	25.894,1	23.911,1	8,29%
Sonderposten	228,0	234,0	-2,56%
Rückstellungen	1.407,6	1.603,6	-12,22%
Verbindlichkeiten	55.876,9	57.584,5	-2,97%
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	625,2	290,3	115,36%
Bilanzsumme - Gesamtkapital	84.031,8	83.623,5	0,49%

Die Bilanzsumme der Wohnbau hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 408,3 auf TEUR 84.031,8 erhöht. Wesentlicher Grund hierfür sind die erheblichen Investitionen in das Anlagevermögen der Gesellschaft.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von TEUR 5.679,0 Abgänge von TEUR 880,0 durch verrechnete Tilgungszuschüsse sowie planmäßigen Abschreibungen von TEUR 2.067,7 gegenüber. Das gesamte Sachanlagevermögen, dessen Entwicklung im Anlagespiegel dargestellt ist, wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und beträgt 89,2 % der Bilanzsumme. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen. Mit der Gründung der Immoservice Mühlheim am Main GmbH zum 01.01.2005 hat die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH eine Beteiligung in Höhe von EUR 25.000,00 (= 100,00 %) übernommen. Aufgrund einer Kapitalerhöhung betragen die Anteile derzeit EUR 225.000,00. Der Rückgang der Finanzanlagen resultiert aus der Tilgung des Gesellschafterdarlehens. Das Ergebnis der Immoservice vor Gewinnabführung im Geschäftsjahr 2021 beträgt EUR 348.332,96. Zwischen der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH und der Immoservice Mühlheim am Main GmbH besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus den unfertigen Leistungen, die nahezu ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten bestehen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenständen sowie aus den flüssigen Mitteln, zusammen.

Die Zunahme des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss für das Jahr 2021, in Höhe von EUR 1.982.931,50, der Rückgang der Rückstellungen im Wesentlichen aus der Verringerung der Instandhaltungsrückstellung.

Die Verbindlichkeiten, die zum größten Teil aus Dauerfinanzierungen bestehen, haben sich vor allem durch Tilgungen der Darlehen, die die Neuaufnahmen übersteigen, verringert. Die Darlehen für die Sanierungen und Neubauten sind noch nicht alle in voller Höhe ausgezahlt.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2021 beträgt EUR 4.470.939,92. Die langfristigen Investitionen sind ausreichend mit langfristigem Fremdkapital sowie mit Eigenkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote in Höhe von 30,81 % der Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr (28,59 %) erhöht.

Die Darlehensverbindlichkeiten belaufen sich im Jahr 2021 auf rd. EUR 51,8 Mio. (i.V. EUR 53,5 Mio.). Die Abnahme resultiert aus der Tilgung von Darlehen, die die Neuaufnahmen übersteigen. Die Finanzierung der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen erfolgt durch Fremd- und Eigenkapitaleinsatz, wobei stets Möglichkeiten von Förderungen wie beispielweise KfW-Mittel oder Fördermittel durch das Land Hessen geprüft und mit in die Finanzierungsplanung einbezogen werden.

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätsdarlehen mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren und länger. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Derivate Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft nicht genutzt und werden auch zukünftig keine Rolle spielen.

Aus der Kapitalflussrechnung ergibt sich ein positiver Jahres-Cashflow von TEUR 4.051,8 (i.V. TEUR 3.574,7) und ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 4.005,4 (i.V. TEUR 4.603,8). Nach Berücksichtigung des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit von TEUR 5.284,5

(i.V. TEUR 8.081,9) und des negativen Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 1.416,8 (i.V. positiver Cashflow von TEUR 7.158,6), berechnet sich ein Finanzmittelfonds am Ende der Periode von TEUR 4.470,9 (i.V. TEUR 7.166,8).

Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen und wird, gemäß den vorliegenden Planungen, auch künftig dazu in der Lage sein.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das interne Risikomanagementsystem ist ein Bestandteil der Qualitätssicherung der täglichen Arbeit. Ein wesentlicher Teil dieses Systems ist die Beobachtung der Fluktuation und der demografischen Entwicklung in der Region. Die monatliche Fluktuation und Vermietungssituation sowie die Nachfrage nach Wohnungen der Wohnbau als auch die Überwachung der Mietforderungen geben der Gesellschaft ein Spiegelbild des Mietmarktes. Darüber hinaus verschaffen dem Unternehmen viele weitere Indikatoren wesentliche Hinweise über Veränderungen am Markt und die Möglichkeit, hierauf sofort zu reagieren. Selbstverständlich ermöglicht das Controlling einen permanenten Abgleich aller Zahlen aus dem Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan sowie der Instandhaltungs- und Sanierungsplanung. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen helfen der Gesellschaft bei der ständigen Kontrolle und der notwendigen Gegensteuerung. Das Risikomanagement basiert auf dem strategischen und operativen Controlling entsprechend dem Risikohandbuch. Auf der Basis vorhandener Investitionsplanungen erfolgen umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die den vorhandenen Wohnungsbestand auch in Zukunft vermietbar gestalten sollen. Somit sollen Leerstände möglichst vermieden werden.

Zum internen Kontrollsystem gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Managementhandbuchs, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Soziale Brennpunkte sind in den Wohngebieten nicht festzustellen. Die Altersstruktur der Mieter ist ausgeglichen, sodass hieraus keine Vermietungsprobleme zu erwarten sind. Die Finanzierung der laufenden Investitionen ist durch langfristige Darlehensverträge gesichert. Die Entwicklung der Finanzmärkte wird sich aber auf zukünftige Kreditgeschäfte durch die stark ansteigenden Zinsen auswirken. Aus Gründen des Klimaschutzes verschärft der Gesetzgeber die Vorgaben für die energetische Ausstattung von Wohngebäuden. Die Realisierung solcher Vorgaben, sowie weitere Verschärfungen von Vorschriften und die Erhöhung der Baukosten verteuern das Bauen und könnten für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft zu erheblichen finanziellen Belastungen bis hin zur Unwirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen führen.

Die seit Anfang des Jahres 2020 bestehende Pandemie und der Ukrainekrieg haben zu Lieferengpässen bei den Handwerkern geführt. Dadurch kommt es zu Verzögerungen bei Neubauten, Modernisierungen und Instandhaltungen. Ob es durch die im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg ausgelöste Energiekrise zu Einnahmeausfällen und Mietstundungen kommt, kann gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden. Zumal das Unternehmen noch rechtzeitig zu moderaten Bedingungen einen Gasliefervertrag mit den Stadtwerken Mühlheim am Main GmbH bis zum Ende des Jahres 2025 abgeschlossen hat, durch den die Mieter der Wohnbau vor Preissprüngen zumindest bei den Heizkosten geschützt sind.

Im Jahr 2022 werden die Gebäude Käthe-Kollwitz-Str. 2-6 analog zur Friedensstr. 66-72 energetisch saniert.

Ebenso wird die Goethestraße 48 bei einer energetischen Sanierung eine neue Heizung, neue Fenster, ein neues Dach, ein Wärmedämmverbundsystem, Kellerdeckendämmung und neue Bäder einhergehend mit Strangsanierungen erhalten. Durch die derzeitigen Lieferengpässe muss der Einbau der Heizung und die Strangsanierung in das Jahr 2023 verschoben werden. Die anderen Arbeiten werden im Jahr 2022 abgeschlossen.

Im Rahmen von Trinkwasserbeprobungen auf Legionellen wurden erneut erhöhte Werte in der Liegenschaft Müllerweg 13, 13 A festgestellt. Daher wird die Gesellschaft die Wasserstränge im Jahr 2022 sukzessive in Abstimmung mit den Mietern und dem Gesundheitsamt erneuern.

Im Bereich der Digitalisierung wird sich die Gesellschaft auch in Zukunft mit Themen im Bereich Smart Home, Smart Building u.ä. beschäftigen, um den Anforderungen an zukunftsfähiges Wohnen gerecht zu werden. Im Speziellen plant die Gesellschaft derzeit die Einführung eines Mieterportals, um die gesetzlich geforderte Zurverfügungstellung unterjähriger Verbrauchsdaten von Wärme- und Wasserzählern für den Mieter zu gewährleisten. Hierfür wird ein Vertrag mit der Firma Vodafone abgeschlossen, die den Zugang zu den Daten ab November 2022 bereitstellt.

Risiken, die über die dargestellten Erwartungen und Entwicklungen hinausgehen und die Existenz des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht zu erkennen.

Die Geschäftspolitik der letzten Jahre bestätigt das vorausschauende Handeln und gibt Zuversicht für den Erfolg der nächsten Jahre. Die soziale Verantwortung gegenüber den Mietern und des Gesellschafters ist ein wichtiges Anliegen für die Zukunft. Weder auf Grund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung ist mit nennenswerten Leerständen zu rechnen. Angesichts der zukünftig steigenden Erträge aus der Bewirtschaftung der Liegenschaften, der Veränderungen der Kosten aufgrund des Investitionsprogrammes und die Einhaltung der Instandsetzungsplanungen, wird für das Geschäftsjahr 2022 ein Jahresüberschuss von EUR 1.269.000 erwartet. Damit wird das Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen in den Bestand der Gesellschaft kontinuierlich verbessert.

Insgesamt wird die Entwicklung des Wohnungsunternehmens positiv beurteilt, da die Ertragslage gestärkt und die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes weiter vorangetrieben wurden. Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 gemäß Wirtschaftsplan setzt sich aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2022
	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Zuschläge)	7.970,0
Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	2.100,0
Abschreibungen	2.280,0
Zinsaufwendungen	722,0
Personalaufwand	1.290,0

Mühlheim am Main, 04. Oktober 2022



Helmut Weigert
Geschäftsführer

Bilanz Wohnbau Mühlheim am Main GmbH

31.12.2021

Aktiva	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	60.094.333,42	63.024.692,77		
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte m. Gesch. u.a. Bauten	5.603.726,06	6.417.808,54		
3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	857.953,46	876.480,63		
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.182.961,70	1.057.030,60		
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	163.505,35	149.820,00		
6. Anlagen im Bau	4.299.135,53	3.334.102,18		
7. Bauvorbereitungskosten	9.382,80	82.348,00		
Summe Sachanlagen	72.210.998,32	74.942.282,72		
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00	225.000,00		
2. Anleihen an verbundene Unternehmen	175.121,63	148.755,46		
3. Andere Finanzanlagen	0,51	0,51		
Summe Finanzanlagen	400.122,14	368.755,97		
Summe Anlagevermögen	72.612.231,44	75.315.065,56		
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Unfertige Leistungen				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	28.194,08	58.473,47		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	358.931,00	348.332,96		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	182.726,31	286.673,65		
Summe Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	569.851,39	693.480,08		
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Schecks, Kasse, Guthaben bei Banken und Post giro	7.166.803,52	4.470.939,92		
Summe Umlaufvermögen	10.594.902,92	8.373.526,07		
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten				
	416.338,24	343.213,24		
Summe AKTIVA	83.623.472,60	84.031.804,87		
Passiva				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
II. Kapitalrücklage				
III. Gewinnrücklagen				
1. Satzungsmaßige Rücklage	527.250,00	527.250,00		
2. Bauerneuerungsrücklage	1.212.342,23	1.212.342,23		
3. Andere Gewinnrücklagen	17.087.184,76	18.642.039,95		
Summe Rücklagen	18.826.776,99	20.381.623,18		
IV. Jahresüberschuss				
Summe Eigenkapital	23.911.123,18	1.982.931,50		
B. Sonderposten Investitionszuschuss				
	228.000,00	228.000,00		
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen f. Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	661.973,00	661.973,00		
2. Rückstellung für Schönheitsreparaturen	396.002,65	396.002,65		
3. Sonstige Rückstellungen	529.799,17	349.577,77		
Summe Rückstellungen	1.603.599,82	1.407.553,42		
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.366.179,97	49.721.406,61		
2. Erhaltene Anzahlungen	2.964.291,35	3.207.880,12		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	233.823,57	231.625,88		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	840.529,21	450.551,09		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.103.322,01	2.061.539,05		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	76.346,26	203.986,97		
Summe Verbindlichkeiten	57.584.492,37	55.876.989,72		
E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten				
	290.257,53	625.207,05		
Summe PASSIVA	83.623.472,60	84.031.804,87		

Gewinn und Verlustrechnung Wohnbau Mühlheim am Main GmbH

für den Zeitraum 1.1. - 31.12.2021

	1.1.2021 - 31.12.2021		1.1.2020 - 31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.518.313,83		10.036.541,40	
b) aus Betreuungstätigkeit	10.836,32		10.834,91	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	282.281,89		271.733,71	
2. Bestandsveränderungen	350.858,06		-58.202,68	
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>180.509,49</u>	11.342.799,59	<u>272.400,25</u>	
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>4.987.566,07</u>	<u>4.517.693,80</u>	
5. Rohergebnis		6.355.233,52	6.015.613,79	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	912.220,75		831.258,49	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>250.216,44</u>	1.162.437,19	<u>237.470,05</u>	
davon für Altersversorgung EUR 83.560,81 (i.V. EUR 89.159,40)				
7. Abschreibungen auf das Anlagevermögen		2.068.856,86	2.019.865,15	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		561.007,34	712.184,48	
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		348.332,96	358.931,00	
10. Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen		1.639,83	1.951,55	
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.633,83 (i.V. EUR 1.945,55)				
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.516,92	3.130,96	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		649.436,68	701.777,63	
davon aus Aufzinsung aus Rückstellungen EUR 34.881,00 (i.V. EUR 37.373,00)				
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>1,58</u>	<u>-0,50</u>	
14. Ergebnis nach Steuern		2.269.983,58	1.877.072,00	
15. Sonstige Steuern		<u>287.052,08</u>	<u>322.225,81</u>	
16. Jahresüberschuss		<u>1.982.931,50</u>	<u>1.554.846,19</u>	

**Anhang zur Bilanz und zur Gewinn- und
Verlustrechnung zum 31.12.2021**

A. Allgemeine Angaben

Nach § 14 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages hat die Geschäftsführung der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim am Main, Amtsgericht Offenbach am Main, HRB 2065 (kurz „Wohnbau“) genannt, den Jahresabschluss per 31.12.2021 nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Entsprechend der Vorschriften für kommunalverbundene Unternehmen erfolgt die Aufstellung des Jahresabschlusses und Lageberichtes nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

Gemäß § 267 Abs. 1 HGB ist die Gesellschaft jedoch eine kleine Kapitalgesellschaft. Ausschließlich für Zwecke der Offenlegung nach § 325 HGB wird der Jahresabschluss unter weitgehender Ausübung der Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften bei der Aufstellung und Offenlegung (§§ 274a, 276, 288 und 326 HGB) offengelegt und der Lagebericht nicht offengelegt (§ 326 HGB).

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich der uns erteilte Bestätigungsvermerk nicht auf die zulässigerweise verkürzte Offenlegungsversion bezieht, sondern auf den vollständigen nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften erstellten und geprüften Jahresabschluss und Lagebericht.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) vom 05.07.2021. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Im Jahresabschluss zum 31.12.2021 werden die Erträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen (EUR 1.633,83) erstmalig unter dem Posten „Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Im Jahresabschluss zum 31.12.2020 erfolgte der Ausweis mit EUR 1.945,55 noch unter dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“. Die Vorjahreszahlen wurden in diesem Jahresabschluss entsprechend angepasst.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einschließlich Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz/Aktiva:

Das gesamte Anlagevermögen, dessen Entwicklung im Anlagespiegel dargestellt ist, wurde grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Zum 31.12.2021 wurden erhaltene Finanzierungszuschüsse in Höhe von € 880.000,00 von den Herstellungskosten abgesetzt und im Anlagespiegel als Abgänge gezeigt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden analog der Lizenzlaufzeit abgeschrieben.
- Neue Wohnbauten werden ab dem Jahr 2016 60 Jahre, neue Garagen 20 Jahre abgeschrieben. Für Bestandswohnbauten bzw. -garagen gelten noch die alten Abschreibungssätze von 50 Jahren.
- Gewerbliche Einheiten haben 50 Jahre Gesamtnutzungsdauer. Die in den Jahren 1999 – 2003 erworbenen städtischen Bauten werden über die technische Restnutzungsdauer entsprechend der Verkehrswertgutachten abgeschrieben.
- Grundsätzlich wird bei umfangreich modernisierten Objekten die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre erhöht.

- Technische Anlagen: 10 und 20 Jahre Restnutzungsdauerperiode.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 20 – 30 %.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen (Immoservice Mühlheim am Main GmbH) wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen wurden zum Nominalwert bewertet.

Der unter den anderen Finanzanlagen ausgewiesene Erinnerungswert von EUR 0,51 betrifft einen von einem Bankinstitut übernommenen Geschäftsanteil von EUR 100,00, mit dem auch die Haftungssumme von EUR 100,00 verbunden ist. Von dem Wertbeibehaltungswahlrecht gemäß Art. 24 Abs. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Vorräte

Die unfertigen Leistungen (am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten von EUR 3.197.570,24) wurden mit Fremdkosten angesetzt. Die noch nicht abgerechneten Betreuungsleistungen in Höhe von EUR 11.535,83 beziehen sich auf den Umbau einer Kindertagesstätte im Auftrage der Stadt Mühlheim.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nominalbetrag angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken durch Abschreibungen Rechnung getragen wurde. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 348.332,96 haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten werden entsprechend der Laufzeit des Contractingvertrages für Wärmelieferung und der zugrunde liegenden Leasingverträge aufwandswirksam aufgelöst.

Bilanz/Passiva

Eigenkapital

Als gezeichnetes Kapital wird das unveränderte Stammkapital von EUR 1.054.500,00 ausgewiesen.

Die Entwicklung der Rücklagen stellt sich wie folgt dar:

	2020 EUR	Einstellung EUR	31.12.2021 EUR
Kapitalrücklage	2.475.000,00		2.475.000,00
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	527.250,00		527.250,00
Bauerneuerungsrücklage	1.212.342,23		1.212.342,23
Andere Gewinnrücklagen	17.087.184,76	1.554.846,19	18.642.030,95

Die Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen erfolgte aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2020.

Sonderposten Investitionszuschuss

Die Stadt Mühlheim hat der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH einen Zuschuss von EUR 300.000,00 für einen Garagenneubau in der Odenwaldstraße/Schillerstraße gewährt. Eine zeitanteilige Auflösung wird seit dem Jahr 2010 mit jährlich EUR 6.000,00 vorgenommen.

Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages entsprechend § 249 HGB gebildet.

Die Pensionsrückstellung ist nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend des Teilwertverfahrens und Verwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck berechnet. Dabei wurde ein Rechnungszinsfuß von 1,38 % (durchschnittlicher Marktzins der vergangenen 10 Jahre) verwendet. Eine Dynamik der anrechenbaren Bezüge wurde nicht vorgenommen, die Anpassung der laufenden Renten mit 2% unterstellt. Aus der Entwicklung der Pensionsrückstellungen vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 ergibt sich ein Zinsaufwand von EUR 34.505,00. Der Differenzbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beläuft sich auf EUR 26.492,00.

Für die Bewertung der Jubiläumsverpflichtungen liegt ebenfalls ein versicherungsmathematisches Gutachten vor. Die Berechnung erfolgte unter Verwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck. Für die Handelsbilanz wurde ein Rechnungszinsfuß von 1,35 % am Ende des Jahres zugrunde gelegt. Für die Bewertung wurde ein Fluktuationsmaß von 2,0% geschlechtsunabhängig berücksichtigt.

Für die Seniorenwohnheime im Bestand der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH besteht eine Rückstellung für Schönheitsreparaturen. Nach BilMoG dürfen keine Aufwandsrückstellungen mehr gebildet werden. Aus diesem Grund ergibt sich keine Zuweisung mehr zur Rückstellung für Schönheitsreparaturen.

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind im Übrigen folgende Rückstellungsbeträge enthalten:

• Verwaltungskosten	EUR	10.000,00
• Abschlussprüfung/sonstige Prüfungen	EUR	31.000,00
• Resturlaubsansprüche	EUR	48.429,95
• Jubiläumszuwendungen	EUR	11.382,00
• Archivierungskosten	EUR	3.000,00
• Steuerberatung	EUR	30.000,00
• Instandhaltungsaufwand	EUR	210.000,00
• Sonstige Rückstellungen	EUR	<u>5.765,82</u>
	EUR	<u>349.577,77</u>

Verbindlichkeiten

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte zum Erfüllungsbetrag. Die Restlaufzeiten und Besicherung der Schuldposten sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind EUR 47.198,07 (i.V. EUR 32.830,63) gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Zuschuss für die Verlängerung der Belegungsbindung (Ulmenstr. 15) in Höhe von EUR 375.411,94 enthalten, der über 10 Jahre aufgelöst wird.

Gewinn- und Verlustrechnung:

Umsatzerlöse

Hausbewirtschaftung:

• Sollmieten und Pächterlöse	EUR	7.645.491,71
• Gebühren und Umlagen	EUR	<u>2.872.822,12</u>
	EUR	<u>10.518.313,83</u>

Betreuungstätigkeit:

• Verwaltungsbetreuung	EUR	10.836,32
------------------------	-----	-----------

Andere Lieferungen und Leistungen

- Photovoltaik/Funkantennen EUR 282.281,89

Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderung ergibt sich wie folgt:

- Betriebskosten EUR 339.322,23
- Noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen EUR 11.535,83
- EUR 350.858,06

Sonstige betriebliche Erträge

- Sonstige Erträge EUR 164.877,09
- Erträge aus Auflösung Rückstellung EUR 15.632,40
- EUR 180.509,49

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten EUR 2.999.867,56
- Instandhaltungskosten EUR 1.906.990,72
- Erbbauzinsen EUR 80.707,79
- EUR 4.987.566,07

Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibung im Geschäftsjahr für Wohnbauten, Geschäftsbauten, Garagen, Technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf EUR 2.068.856,86.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

- Abschreibungen auf Mietforderungen EUR 25.403,65
- Nebenkosten des Geldverkehrs EUR 21.610,85
- Sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen EUR 513.992,84
- EUR 561.007,34

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Aus dem am 03.11.2005 zwischen der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH und der Immoservice Mühlheim am Main GmbH geschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag ergibt sich am 31.12.2021 ein Ertrag von EUR 348.332,96 zugunsten der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus den Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von EUR 614.555,68 und Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Jubiläums- und Pensionsrückstellungen von EUR 34.881,00 zusammen.

Sonstige Steuern

- Grundsteuern für Mietobjekte EUR 286.520,08
- Übrige EUR 532,00
- EUR 287.052,08

Jahresüberschuss

Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat vor, den Überschuss von EUR 1.982.931,50 des Geschäftsjahres 2021 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

C. Sonstige Angaben:

Nachtragsbericht: Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Ende des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB bestehen in Form von Bürgschaften über EUR 471.470,00 sowie eines Haftungsbetrages in Höhe von EUR 100,00 für einen Genossenschaftsanteil. Sie stellen zum 31.12.2021 keine Verbindlichkeiten dar, da zurzeit nicht erkennbar ist, dass die Schuldner notleidend sind und insoweit die gewährten Sicherheiten voraussichtlich in Anspruch genommen werden könnten.

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage wesentlich sind (§ 285 Nr. 3 HGB), bestehen nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen (§ 285 Nr. 3a HGB)

Finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen gegenüber Handwerkern bzw. am Bau beteiligten Unternehmen bestehen (aus vergebenen Aufträgen) in Höhe von ca. EUR 2.000.000,00.

Der Aufwand an Erbbauzinsen beträgt für 2021 EUR 80.707,79. Für die folgenden 5 Jahre werden insgesamt ca. EUR 430.000,00 erwartet.

Die Eventualverbindlichkeiten aus Mietkautionen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf EUR 1.396.885,75 das Treuhandvermögen für Verwaltung Dritter auf EUR 56.980,28.

Das für das Geschäftsjahr berechnete **Gesamthonorar des Abschlussprüfers** einschließlich Auslagenersatz (§ 285 Nr. 17 HGB) betrifft:

- Abschlussprüfleistungen EUR 21.867,60

Wesentliche marktunübliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 285 Nr. 21 HGB bestehen nicht.

Weitere Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Mit der Gründung der Immoservice Mühlheim am Main GmbH zum 01.01.2005 hat die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH eine Beteiligung in Höhe von EUR 25.000,00 (= 100 %) übernommen. Das Eigenkapital der Immoservice beläuft sich zum 31.12.2020 auf EUR 225.000,00. Das Jahresergebnis schließt vor Gewinnabführung mit EUR 348.332,96 ab.

Zwischen der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH und der Immoservice Mühlheim am Main GmbH wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen.

Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 14 Mitarbeiter (Stand 31.12.2021: 14 Mitarbeiter).

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte						Gesamt	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich						
Kaufmännische										
Arbeitnehmer	5	(5)	5	(4)	-	(-)	3	(3)	13	(12)
Gewerbliche										
Arbeitnehmer	-	(-)	-	(-)	1	(1)	0	(1)	1	(2)
Insgesamt	5	(5)	5	(4)	1	(1)	3	(4)	14	(14)

In Klammern: Vorjahr

Für die Mitarbeiter besteht eine Zusatzversorgung bei der ZVK der Gemeinden und Gemeindeverbände, Darmstadt. Der Umlagesatz beträgt 6,2 % (davon 2,3 % Sanierungsgeld) der umlagepflichtigen Arbeitsentgelte.

Organe

Gesellschafterin:

Stadt Mühlheim am Main
Stammkapital: EUR 1.054.500,00
Stand: 31.12.2021

Nach § 125 Abs. 1 HGO vertritt der Magistrat der Stadt Mühlheim am Main die Stadt als alleinige Gesellschafterin in der Gesellschafterversammlung.

Aufsichtsrat:

Daniel Tybussek Bürgermeister, Stadt Mühlheim am Main	Vorsitzender
Marius Schwabe Geschäftsführer	stellvertretender Vorsitzender
Ewald Renner Kaufmann	seit 8.6.2021, Schriftführer
Martina Chatzis Mediaforscherin	stellvertretende Schriftführerin
Dr. Alexander Krey Erster Stadtrat	
Richard Rocker Dipl. Ingenieur, Architekt	
Margit Früchtl-Staab Angestellte	seit 8.6.2021
Harald Winter technischer Angestellter	seit 8.6.2021
Volker Westphal Dipl.-Ingenieur	seit 8.6.2021
Karl-Heinz Stier Redakteur	bis 7.6.2021
Helmut Weigert Kaufmann (Rentner)	bis 7.6.2021
Walter Witzani Selbständiger IT-Dienstleister	bis 7.6.2021

Gudrun Monat
Diplom-Sozialarbeiterin

bis 7.6.2021

Geschäftsführung:

Ingo Kison
Helmut Weigert
Geschäftsführer

bis 30.9.2022

seit 1.8.2021

Bezüge der Organmitglieder

Auf die Angaben der Gesamtbezüge der Geschäftsführung nach § 285 Abs. 9a HGB wurde unter Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Sitzungsgelder für den Aufsichtsrat wurden in Höhe von EUR 2.084,95 gezahlt. Für ein früheres Mitglied der Geschäftsführung besteht eine Pensionsrückstellung von EUR 503.801,00. Im Geschäftsjahr wurden EUR 46.860,00 an Pensionen gezahlt.

Kredite an Organmitglieder

Im Geschäftsjahr wurden keine Kredite an Organmitglieder gewährt.

Latente Steuern (§ 285 Nr. 29 HGB)

Aus temporären Differenzen zwischen Handels- und steuerlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“, „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“, „Technische Anlagen“, „Rechnungsabgrenzungsposten“ und „Rückstellungen“ resultieren insgesamt aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern u. U. berücksichtigt werden könnten. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Mühlheim am Main, 04. Oktober 2022

Helmut Weigert
Geschäftsführer

Bilanz Wohnbau Mühlheim am Main GmbH

31.12.2020

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020-31.12.2020
Aktiva				
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
II. Sachanlagen		1.110,98	1.303,93	1.054.500,00
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	60.094.333,42	56.657.834,69	56.657.834,69	527.250,00
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte m. Gesch. u. a. Bauten	5.603.726,06	4.589.413,16	4.589.413,16	1.212.342,23
3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	857.953,46	400.468,72	400.468,72	17.087.184,76
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.182.961,70	1.308.892,80	1.308.892,80	18.826.776,99
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	163.505,35	147.932,25	147.932,25	1.554.846,19
6. Anlagen im Bau	4.299.135,53	3.870.468,41	3.870.468,41	1.235.879,12
7. Bauvorbereitungskosten	9.382,80	4.998,00	4.998,00	23.911.123,18
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	4.330,71	4.330,71	234.000,00
Summe Sachanlagen	72.210.998,32	66.984.358,74	66.984.358,74	240.000,00
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00	225.000,00	225.000,00	674.966,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	175.121,63	206.176,08	206.176,08	396.002,65
3. Andere Finanzanlagen	0,51	0,51	0,51	529.799,17
Summe Finanzanlagen	400.122,14	431.176,59	431.176,59	1.603.599,82
Summe Anlagevermögen	72.612.231,44	67.416.839,26	67.416.839,26	1.407.391,57
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte		2.858.248,01	2.916.450,69	51.366.179,97
Untertige Leistungen				2.964.291,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		28.194,08	42.895,77	233.823,57
1. Forderungen aus Vermietung		358.931,00	357.140,39	840.529,21
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		182.726,31	45.899,71	2.103.322,01
3. Sonstige Vermögensgegenstände		569.851,39	445.935,87	76.346,26
Summe Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		7.166.803,52	3.486.266,17	57.584.492,87
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		10.594.902,92	6.848.652,73	290.257,23
1. Schecks, Kasse, Guthaben bei Banken und Post giro		416.338,24	491.838,24	309.174,35
Summe Umlaufvermögen		10.594.902,92	6.848.652,73	290.257,23
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten				
Summe AKTIVA	83.623.472,60	74.757.330,23	74.757.330,23	83.623.472,60
Passiva				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				1.054.500,00
II. Kapitalrücklage				2.475.000,00
III. Gewinnrücklagen				
1. Satzungsmaßige Rücklage		527.250,00	527.250,00	
2. Bauverneuerungsrücklage		1.212.342,23	1.212.342,23	
3. Andere Gewinnrücklagen		17.087.184,76	15.851.305,64	
Summe Rücklagen		18.826.776,99	17.590.897,87	
IV. Jahresüberschuss		1.554.846,19	1.235.879,12	
Summe Eigenkapital		23.911.123,18	22.356.276,99	
B. Sonderposten Investitionszuschuss		234.000,00	240.000,00	
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen f. Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen		677.798,00	674.966,00	
2. Rückstellung für Schönheitsreparaturen		396.002,65	433.098,60	
3. Sonstige Rückstellungen		529.799,17	299.326,97	
Summe Rückstellungen		1.603.599,82	1.407.391,57	
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		51.366.179,97	44.717.068,47	
2. Erhaltene Anzahlungen		2.964.291,35	2.894.495,11	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		233.823,57	293.741,76	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		840.529,21	399.846,51	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		2.103.322,01	2.138.737,93	
6. Sonstige Verbindlichkeiten		76.346,26	597,54	
Summe Verbindlichkeiten		57.584.492,87	50.444.487,32	
E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		290.257,23	309.174,35	
Summe PASSIVA		83.623.472,60	74.757.330,23	

Gewinn und Verlustrechnung Wohnbau Mühlheim am Main GmbH

für den Zeitraum 1.1. - 31.12.2020

	EUR	1.1.2020 - 31.12.2020 EUR	1.1.2019 - 31.12.2019 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.036.541,40		9.598.998,82
b) aus Betreuungstätigkeit	10.834,91		10.346,20
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	271.733,71		277.718,51
2. Bestandsveränderungen	-58.202,68		148.792,68
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>272.400,25</u>	10.533.307,59	<u>193.068,17</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.517.693,80	4.487.775,30
5. Rohergebnis		6.015.613,79	5.741.149,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	831.258,49		834.723,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>237.470,05</u>	1.068.728,54	<u>241.306,52</u>
davon für Altersversorgung EUR 89.159,40 (i.V. EUR 90.727,53)			
7. Abschreibungen auf das Anlagevermögen		2.019.865,15	2.177.656,25
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		712.184,48	735.408,09
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		358.931,00	337.642,77
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		6,00	6,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.945,55 (i.V. EUR 2.254,16)		5.076,51	2.738,25
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		701.777,63	613.790,16
davon aus Aufzinsung aus Rückstellungen EUR 37.373,00 (i.V. EUR 43.992,00)			
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,50	1,58
14. Ergebnis nach Steuern		1.877.072,00	1.478.650,27
15. Sonstige Steuern		322.225,81	242.771,15
16. Jahresüberschuss		1.554.846,19	1.235.879,12

Gesellschaft in mittelbarer Beteiligung

5.1 Immoservice Mühlheim am Main GmbH

5.1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Anschrift

Dietesheimer Straße 68, 63165 Mühlheim am Main

Telefon: (06108) / 9106 – 30

Fax: (06108) / 1325

Gegenstand des Unternehmens

Durchführung von Hausmeister- und Reinigungsdiensten, die Pflege von Grünflächen sowie die Übernahme von Dienstleistungen jeder Art.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die der Förderung des Gesellschaftszweckes dienen.

Soweit die Gesellschaft Dritte mit der Durchführung von Dienstleistungen nach vorstehendem Absatz (1) beauftragen will, sind bevorzugt die Unternehmen der Mitgesellschafter zu beauftragen. Diesen steht das Recht zu, in Verträge mit Dritten nach Maßgabe der § 504 ff BGB einzutreten.

Besetzung Organe, Geschäftsführung

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. Geschäftsführung

- Ingo Kison bis 30.09.2022
- Helmut Weigert seit 01.08.2021

2. Aufsichtsrat

- Bürgermeister Daniel Tybussek
- Erster Stadtrat Dr. Alexander Krey
- Marius Schwabe
- Richard Rucker
- Martina Chatzis
- Ewald Renner ab 08.06.2021
- Margit Früchtl-Staab ab 08.06.2021
- Harald Winter ab 08.06.2021
- Volker Westphal ab 08.06.2021
- Gudrun Monat bis 07.06.2021
- Walter Witzani bis 07.06.2021
- Karl-Heinz Stier bis 07.06.2021
- Helmut Weigert bis 07.06.2021

Verbundene Unternehmen gemäß § 271 Abs. 2 HGB	3. <u>Gesellschafterversammlung</u> • Wohnbau Mühlheim am Main GmbH
Grundzüge des Geschäftsverlauf	Wohnbau Mühlheim am Main GmbH
Grundzüge des Geschäftsverlauf	Siehe beigefügter Lagebericht 2021
Ertragslage des Unternehmens	Siehe beigefügter Lagebericht 2021
Kapitalzuführungen- und - entnahmen durch die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH	Stammkapital: 25.000,00 Euro Entnahmen: keine
Gesamtbezüge, Personalaufwand Geschäftsführung	Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben im Geschäfts- jahr keine Vergütung erhalten.

5.1.2 Lagebericht 2021

Immoservice Mühlheim am Main GmbH Lagebericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

1. Gegenstand des Unternehmens

Mit Wirkung zum 01.01.2005 wurde die Immoservice Mühlheim am Main GmbH gegründet. Das Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 hält zu 100% die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH. Ziel der Gründung war die Ausgliederung der Hausmeisterdienstleistungen zur Effizienzsteigerung sowie der Aufbau weiterer neuer Geschäftsfelder. Zwischen der Immoservice Mühlheim am Main GmbH und der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag, der auch eine umsatzsteuerliche Organschaft begründet.

Das Kerngeschäft der Gesellschaft betrifft die Hausmeister- und Reinigungsdienstleistungen für die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH sowie für dritte Auftraggeber und Hauswirtschaftsdienstleistungen. Für die Stadt Mühlheim am Main werden Reinigungs- sowie Hauswirtschaftsdienstleistungen auf der Basis eines Konzeptionspapiers, welches die schrittweise Übertragung dieser Arbeiten auf die Immoservice Mühlheim am Main GmbH und die Koordination des noch bei der Stadt angestellten Personals beinhaltet, durchgeführt. Die immer stärkere Ausweitung der Dienstleistungsangebote ist in Form der zunehmenden Beschäftigtenzahlen abzulesen.

Weitere Dienstleistungen der Gesellschaft sind der Winterdienst, Straßen- und Hofreinigung, Gartenpflege sowie technische Dienstleistungen. Dies beinhaltet unter anderem die multimediale Versorgung der sich im Eigentum der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH befindenden Liegenschaften, der Verkauf, der Einbau und die technische Kontrolle von Rauchwarnmeldern, die Überwachung und Kontrolle der Verkehrssicherungspflichten, die Abwicklung der Trinkwasseruntersuchungen auf Legionellen sowie den Zähler-, Ablese- und Abrechnungsservice für die Liegenschaften der Muttergesellschaft.

2. Geschäftsverlauf

Geprägt war der Geschäftsverlauf des abgeschlossenen Jahres vor allem durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Neben den erheblichen sozialen Einschränkungen hielten sich die wirtschaftlichen Auswirkungen in Grenzen, sodass befürchtete Umsatzeinbußen aus nicht abgerufenen Dienstleistungsangeboten nicht eingetreten sind. Das Unternehmen hat schnell und umsichtig auf die Ansteckungsgefahren reagiert und bereits im frühen Stadium Vorkehrungen getroffen, um Ansteckungen im Kollegenkreis zu verhindern. Durch frühzeitiges Aufklären, Beschaffen von Hygieneartikeln und Trennen der einzelnen Dienstleistungsbereiche war stets gewährleistet, dass eine großflächige Quarantäne bei einer Ansteckung ausbleiben konnte.

Der Bereich der Dienstleistungen hat sich im abgeschlossenen Jahr weiter stabil gezeigt; es konnten leichte Umsatzsteigerungen, insbesondere durch Einzelaufträge, erzielt werden. Auch in diesem Jahr waren Mitarbeiter der Gesellschaft unterstützend bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen der Muttergesellschaft tätig.

Für den Bereich der Heizkostenabrechnung wurde eine neue Software gekauft, die zukünftig eine effizientere und genauere Planung und Steuerung der Zählerwerte und Zählertausche ermöglicht. Über die Software sind wir auch in der Lage, die gesetzlichen Vorgaben der unterjährigen Verbrauchsinformationen für die Mieter der Muttergesellschaft zu gewährleisten.

Durch die steigende Anzahl an Mitarbeitern, ist unser aktueller Aufenthaltsraum im Verwaltungsgebäude der Muttergesellschaft nicht mehr ausreichend. Die Wohnbau hat daher mit dem Umbau unseres Lagers in der Siemensstraße angefangen, um dort unseren Kollegen einen geeigneten Aufenthaltsraum, mit Sanitär- und Umziehräumen zur Verfügung zu stellen. Der Aufenthaltsraum kann zudem für Inhouse Schulungen genutzt werden. Die Fertigstellung wird im 2. Quartal 2022 erwartet.

Durch den ständigen Ausbau des Dienstleistungsangebotes haben sich die Einnahmen entsprechend erhöht. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2021 TEUR	Ist 2021 TEUR	Ist 2020 TEUR
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen/sonstige Erträge	3.123,0	3.155,3	2.931,3
Personalaufwand	2.095,0	2.057,5	1.870,8
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	247,0	320,3	240,9
Sonstige Aufwendungen	333,0	335,5	373,4
Ergebnis vor Gewinnabführung	308,0	348,3	358,9

Aufgrund vorläufiger Jahreszahlen wurden Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Gegenüber den Planzahlen konnte eine Verbesserung des Jahresergebnisses vor Gewinnabführung erzielt werden. Insgesamt ist die Entwicklung der Dienstleistungsgesellschaft positiv zu beurteilen, da die Ertragslage gestärkt und die Erweiterung des Dienstleistungsspektrums weiter vorangetrieben wurde.

3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Ertragslage

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Das Jahresergebnis 2021 gestaltet sich positiv. Mit einem Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 348.332,96 konnten die Ergebnisse der letzten Jahre bestätigt sowie der Plan für das Jahr 2021 übertroffen werden.

Den Hauptausschlag für das gute Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres gab hier die kontinuierliche Umsetzung der strategischen Konzepte bei einer konstanten Ausgabendisziplin.

Die Immoservice schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresergebnis von EUR 348.332,96 (i.V. EUR 358.931,00) vor Gewinnabführung an die Gesellschafterin ab.

Aufgrund des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages, wonach die Muttergesellschaft, die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH, den Zahlungsverkehr mit Liquiditätssteuerung, die Buchhaltung nebst Jahresabschlüssen und die Bearbeitung sämtlicher steuerlicher Aufgabenstellungen, die Zurverfügungstellung von Büros und Arbeitsmitteln und Tätigkeiten der „allgemeine Verwaltung“ wie z.B. den Empfang mit Telefonzentrale, Postein- und Postausgang, die Überwachung von Aufbewahrungsfristen sowie Überwachungs- und Controllingaufgaben, unentgeltlich erbringt und des weiteren keinerlei Kosten für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat anfallen, ist der ausgewiesene Gewinn entsprechend zu relativieren.

Die Ertragslage ist geordnet und insgesamt durch die Erbringung von Dienstleistungen an die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH und die Stadt Mühlheim am Main geprägt.

Vermögenslage

Das Anlagevermögen der Gesellschaft besteht im Wesentlichen aus handwerklichen Maschinen, Fahrzeugen, Heiz- und Wasserzählern, die vermietet werden, Anlagen, die mit unterschiedlichen Zeitperioden abgeschrieben werden, und seit 2016 aus zwei Leichtbauhallen und Sanitärcontainern, woraus entsprechende Mieterträge erzielt werden.

Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2021 beträgt 26,07 % (i.V. 23,45 %) am gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Gesamtvermögen der Gesellschaft.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum 31.12.2021 EUR 274.085,96.

Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten in Form von Darlehen bestehen nicht. Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen und wird auch künftig hierzu in der Lage sein. Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Zahlungsströme sind geprägt durch die Dienstleistungsverträge mit der Muttergesellschaft, der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH, und der Stadt Mühlheim am Main.

4. Prognose- Chancen- und Risikobericht

Die von der Muttergesellschaft, der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH, übernommene Geschäftsbesorgung für die Gesellschaft beinhaltet neben der buchhalterischen Betreuung ein Risikomanagementsystem. Die Auswertungen hieraus erfolgen regelmäßig in monatlichen Soll-Ist-Vergleichen und sind zur besseren Vergleichbarkeit mit den Wirtschaftsplanzahlen in Geschäftsbereiche untergliedert.

Die Entwicklung der Kennzahlen ist in vielen Fällen an Schwellenwerte gebunden, bei deren Überschreitung vorgegebene Routinen eingeleitet werden. Die Geschäftsführung wird ständig über alle Ergebnisse, der Aufsichtsrat und der Gesellschafter werden zeitnah über wesentliche Risiken informiert.

Die Covid Pandemie hat und wird uns auch weiterhin stark beschäftigen. Zwar konnte die Gesellschaft erstmal das Risiko vor einem größeren Umsatzeinbruch minimieren, der erhöhte Krankenstand belastet jedoch das Ergebnis des Unternehmens. Die durch den Ukrainekrieg ausgelöste Energiekrise und Inflation birgt Risiken im Bereich des Umsatzes, wenn Aufträge storniert oder nicht neu abgeschlossen werden. Die Erhöhung des Mindestlohns ab 1.10.22 führt zu stark steigenden Personalkosten, die ebenfalls wegen der einhergehenden Preissteigerungen zu Umsatzeinbußen führen kann. Die Gesellschaft muss deshalb weiter davon ausgehen, dass für den zukünftigen Geschäftsverlauf mit Risiken zu rechnen ist, die sich auf den Umsatz und somit auf das Ergebnis auswirken können.

Den Vertrag über Grünpflege mit der Stadt Mühlheim hat das Unternehmen einvernehmlich zum 30.11.22 beendet. An einer neuen Ausschreibung wird sich die Immoservice nicht beteiligen.

Im Bereich der Digitalisierung sind weiterhin ständige Veränderungen zu erwarten. Neben der Novelle des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKG) wurde die Heizkostenverordnung angepasst. Den Mietern stehen monatliche Verbrauchsinformationen über die Verbrauchswerte ihrer Wohnung zu. Dazu richten wir Plattformen im Internet ein, über die die Mieter der Muttergesellschaft auf Ihre Daten zugreifen können. Da davon auszugehen ist, dass zukünftig weitere digitale Produkte in den Liegenschaften zur

Anwendung kommen werden, werden wir einen Vertrag mit der Firma Vodafone abschließen, die sämtliche verfügbaren Daten einer Liegenschaft über Gateways verarbeiten kann. Die Verbrauchsdaten können so ab November 2022 für die Mieter der Wohnbau zur Verfügung gestellt werden. Zukünftig ließen sich darüber z.B. auch Aufzüge fernüberwachen oder in den Seniorenheimen digitale Dienstleistungen anbieten.

Risiken, die über die dargestellten Erwartungen und Entwicklungen hinausgehen und die Existenz des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht zu erkennen.

Die Stabilisierung und der Ausbau der Dienstleistungsangebote insgesamt werden für die kommenden Jahre die Hauptaufgabe darstellen und positiv eingeschätzt. Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 309.000,00 erwartet.

Das geplante Jahresergebnis vor Gewinnabführung für das Jahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2022
	TEUR
Umsatzerlöse/sonstige betriebliche Erträge	3.172,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	250,0
Personalaufwand	2.076,0
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	124,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	408,0

Dieses erwartete Ergebnis ist die finanzielle Basis für den weiteren Ausbau des Angebotes und unterstreicht die positive Entwicklung der Gesellschaft.

Mühlheim am Main, 04. Oktober 2022

Helmut Weigert
Geschäftsführer

**Immoservice Mühlheim am Main GmbH,
Mühlheim am Main**

Bilanz zum 31.12.2021

	31.12.2021	31.12.2020	Passiva	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR		EUR	EUR
Aktiva					
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	14.909,34	792,04	I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	200.000,00	200.000,00
1. Bauten auf fremden Grundstücken	160.219,59	171.762,43	Summe Eigenkapital	225.000,00	225.000,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	137.550,73	97.420,11			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	154.679,73	174.605,54	B. Rückstellungen		
Summe Anlagevermögen	452.450,05	443.788,08	Sonstige Rückstellungen	80.311,63	85.947,31
	467.359,39	444.580,12	Summe Rückstellungen	80.311,63	85.947,31
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. Vorräte			C. Verbindlichkeiten		
Unfertige Leistungen	1.791,35	0,00	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.506,81	114.318,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	501.263,01	534.052,63
Sonstige Vermögensgegenstände	116.707,15	161.273,77	Summe Verbindlichkeiten	552.769,82	648.371,07
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben					
Kassebestand, Guthaben bei Kreditinstituten	274.085,96	349.876,31	D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		
Summe Umlaufvermögen	392.584,46	511.150,08	Rechnungsabgrenzungsposten	4.750,00	0,00
			Summe Rechnungsabgrenzungsposten	4.750,00	0,00
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten					
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	2.887,60	3.588,18	Summe PASSTIVA	862.831,45	959.318,38
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	2.887,60	3.588,18			
Summe AKTIVA	862.831,45	959.318,38			

Gewinn- und Verlustrechnung Immoservice Mühlheim am Main GmbH

für den Zeitraum vom 1.1. - 31.12.2021

	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.359,65	21.509,46
b) aus Betreuungstätigkeit	1.647.704,35	1.531.924,90
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.412.154,74	1.346.246,19
2. Bestandsveränderungen	1.791,35	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	68.110,50	31.595,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwand für Hausbewirtschaftung	4.805,07	5.987,81
b) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen	315.536,94	234.894,27
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.700.631,71	1.562.525,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	356.835,04	308.292,06
davon für Altersversorgung EUR 8.785,95 (i.V. EUR 10.234,74)		
5. Abschreibungen		
a) auf das Anlagevermögen	90.561,85	82.319,53
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	335.473,19	373.405,35
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
a) an verbundene Unternehmen	1.633,83	1.945,55
b) Zinsaufwand Jubiläumrückstellung	60,00	77,00
8. Ergebnis nach Steuern	351.582,96	361.829,00
9. Sonstige Steuern	3.250,00	2.898,00
10. Aufwand aus Gewinnabführungsbeitrag	-348.332,96	-358.931,00
Jahresüberschuss	0,00	0,00

**Anhang zur Bilanz und zur Gewinn- und
Verlustrechnung zum 31.12.2021**

A. Allgemeine Angaben

Nach § 14 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages hat die Geschäftsführung der Immoservice Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim am Main, Amtsgericht Offenbach am Main, HRB 41465 (kurz „Immoservice“ genannt) innerhalb der gesetzlichen Frist des § 264 Abs. 1 HGB einen Jahresabschluss und den Lagebericht nach den handelsrechtlichen und ergänzenden steuerrechtlichen Vorschriften aufzustellen. Entsprechend den Vorschriften für kommunal verbundene Unternehmen erfolgte die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Gemäß § 267 Abs. 1 HGB ist die Gesellschaft jedoch eine kleine Kapitalgesellschaft. Ausschließlich für Zwecke der Offenlegung nach § 325 HGB wird der Jahresabschluss unter weitgehender Ausübung der Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften bei der Aufstellung und Offenlegung (§§ 274 a, 276, 288 und 326 HGB) offengelegt und der Lagebericht nicht offengelegt (§ 326 HGB).

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich der uns erteilte Bestätigungsvermerk nicht auf die zulässigerweise verkürzte Offenlegungsversion bezieht, sondern auf den vollständigen nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften erstellten und geprüften Jahresabschluss und Lagebericht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit einem Abschreibungssatz von 33 % linear abgeschrieben. Die Bauten auf fremden Grundstücken, die technischen Anlagen und Maschinen sowie die anderen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Forderungen sind zum Nennwert ausgewiesen.

Zum Nennwert bilanzierte Zahlungsmittel bestehen in Bankguthaben.

Rückstellungen

Die zu bildenden Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages entsprechen § 249 HGB gebildet.

Für die Bewertung der Jubiläumsverpflichtungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten vor.

Die Berechnung erfolgte unter Verwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck. Für die Handelsbilanz wurde ein Rechnungszins von 1,35 % zugrunde gelegt.

Für die Bewertung wurde ein Fluktuationsmaß von 2,0 % geschlechtsunabhängig, verteilt nach Lebensalter, berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagespiegel dargestellt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten EUR 1.000,00 für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, EUR 8.000,00 für die Jahresabschlussprüfung, EUR 6.000,00 für die Steuerberatkungskosten für das Jahr 2021, EUR 365,00 für Offenlegung, EUR 15.000,00 für Instandhaltung, EUR 30.446,72 für Überstunden und EUR 16.646,91 Rückstellungen für Urlaub. Mit Ausnahme der Rückstellung für Arbeitnehmerjubiläen in Höhe von EUR 2.853,00 und den Rückstellungen für Aufbewahrungskosten der Geschäftsunterlagen haben alle übrigen Rückstellungen eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen gegenüber der Gesellschafterin und betreffen die Gewinnabführung für das Jahr 2021 von TEUR 348,3 und Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 9,2. Darüber hinaus hat die Wohnbau ein Darlehen über TEUR 300,0 mit einer Laufzeit von zehn Jahren gewährt, das zum 31.12.2021 noch TEUR 143,8 beträgt. Von den Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin haben TEUR 389,2 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und TEUR 112,1 eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren.

Die übrigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Diese sind nicht gesichert.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Gegenstand des Unternehmens ist die Durchführung von Hausmeister- und Reinigungsdiensten, die Pflege von Grünflächen sowie die Übernahme von Dienstleistungen jeder Art. Im Jahr 2021 erbrachte die Gesellschaft diese Dienstleistungen gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von EUR 1.412.154,74 (Vorjahr: EUR 1.346.246,19). Mit der Gesellschafterin besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag. Aus Dienstleistungen für die Stadt und sonstigen Einrichtungen wurden Umsatzerlöse von EUR 1.647.704,35 (Vorjahr: EUR 1.531.924,90) erzielt.

Die Aufwendungen aus Gewinnabführung von EUR 348.332,96 (Vorjahr: EUR 358.931,00) resultieren aus dem zwischen der Immoservice und der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

E. sonstige Angaben

- Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB.
- Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage wesentlich sind (§ 285 Abs. 3 HGB), bestehen nicht.
- Sonstige finanzielle Verpflichtungen (§ 285 Abs. 3 a HGB), die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.
- Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers einschließlich Auslagenersatz (§ 285 Abs. 17 HGB) betrifft Abschlussprüfungsleistungen von EUR 7.913,50.
- Wesentliche marktunübliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 285 Abs. 21 HGB bestehen nicht.

- Aus der temporären Differenz zwischen handels- und steuerlichen Wertansätzen des Postens Rückstellungen resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.
- Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 84 Mitarbeiter (Stand 31.12.2021: 87 Mitarbeiter).

	Vollzeitbeschäftigte				Teilzeitbeschäftigte				Gesamt	
	männlich		weiblich		männlich		weiblich			
Verwaltung	1	(1)	2	(2)	1	(1)	2	(1)	6	(5)
Technik und IT	1	(1)							1	(1)
Hausmeister/Gärtner	15	(14)			1	(1)			16	(15)
Reinigungs- und Hauswirtschaftskräfte	2	(3)	3	(3)	1	(1)	58	(53)	64	(60)
Insgesamt	19	(19)	5	(5)	3	(3)	60	(54)	87	(81)

In Klammern: Vorjahr

Verwaltungsorgane und deren Vertretung im Geschäftsjahr waren:

Aufsichtsrat:

Daniel Tybussek
Bürgermeister, Stadt Mühlheim am Main

Vorsitzender

Marius Schwabe
Geschäftsführer

stellvertretender Vorsitzender

Ewald Renner
Kaufmann

seit 8.6.2021, Schriftführer

Martina Chatzis
Mediaforscherin

stellvertretende Schriftführerin

Dr. Alexander Krey
Erster Stadtrat

Richard Rocker
Dipl. Ingenieur, Architekt

Margit Früchtl-Staab
Angestellte

seit 8.6.2021

Harald Winter
technischer Angestellter

seit 8.6.2021

Volker Westphal
Dipl.-Ingenieur

seit 8.6.2021

Karl-Heinz Stier
Redakteur

bis 7.6.2021

Helmut Weigert bis 7.6.2021
Kaufmann (Rentner)

Walter Witzani bis 7.6.2021
Selbständiger IT-Dienstleister

Gudrun Monat bis 7.6.2021
Diplom-Sozialarbeiterin

Geschäftsführung:

Ingo Kison bis 30.9.2022
Helmut Weigert seit 1.8.2021
Geschäftsführer

Nach § 7 des Gesellschaftsvertrages bestimmt sich die Zusammensetzung des Aufsichtsrates nach dem Aufsichtsrat der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben im Geschäftsjahr keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.

Mit Wirkung zum 01.01.2005 wurde die Immoservice Mühlheim am Main GmbH gegründet. Das Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 hält zu 100% die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH. Ziel der Gründung war die Ausgliederung der Hausmeisterdienstleistungen zur Effizienzsteigerung sowie der Aufbau weiterer neuer Geschäftsfelder. Zwischen der Immoservice Mühlheim am Main GmbH und der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag, der auch eine umsatzsteuerliche Organschaft begründet. Dieser Vertrag wurde am 13.11.2014 geändert und an die gesetzlichen Vorgaben angepasst.

Infolge des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages ist das Ergebnis ausgeglichen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Ende des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis heute nicht ergeben.

Mühlheim am Main, 04. Oktober 2022


Helmut Weigert
Geschäftsführer

**Bilanz Immoservice Mühlheim am Main GmbH
31.12.2020**

Aktiva	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR	Passiva	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Sachanlagen		2.367,02	II. Kapitalrücklage	200.000,00	200.000,00
1. Bauten auf fremden Grundstücken	171.762,43	183.305,27	III. Jahresüberschuss	0,00	0,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	97.420,11	112.954,77	Summe Eigenkapital	225.000,00	225.000,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	174.605,54	109.407,38	B. Rückstellungen		
Summe Anlagevermögen	443.788,08	495.667,42	Sonstige Rückstellungen	85.947,31	102.920,34
			Summe Rückstellungen	85.947,31	102.920,34
B. Umlaufvermögen			C. Verbindlichkeiten		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	161.273,77	68.041,09	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	114.318,44	10.754,00
Sonstige Vermögensgegenstände			2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	534.052,63	563.316,47
II. Flüssige Mittel		420.538,17	3. sonstige Verbindlichkeiten	0,00	1.286,65
Kassebestand, Guthaben bei Kreditinstituten	349.876,31	420.538,17	Summe Verbindlichkeiten	648.371,07	575.357,12
Summe Umlaufvermögen	511.150,08	488.579,26			
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten					
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.588,18	6.663,76			
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	3.588,18	6.663,76			
Summe AKTIVA	959.318,38	903.277,46	Summe PASSIVA	959.318,38	903.277,46

Gewinn- und Verlustrechnung Immoservice Mühlheim am Main GmbH

für den Zeitraum vom 1.1. - 31.12.2020

	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.509,46	32.660,86
c) aus Betreuungstätigkeit	1.531.924,90	1.358.020,26
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.346.246,19	1.266.277,56
2. Sonstige betriebliche Erträge	31.595,48	36.799,27
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwand für Hausbewirtschaftung	5.987,81	36.234,63
b) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen	234.894,27	233.025,59
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.562.555,46	1.429.491,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 10.234,74 (i.V. EUR 4.378,42)	308.292,06	281.446,59
5. Abschreibungen		
a) auf das Anlagevermögen	82.319,53	86.374,23
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	373.405,35	284.677,89
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
a) an verbundene Unternehmen	1.945,55	2.254,16
b) Zinsaufwand Jubiläumrückstellung	77,00	87,00
8. Ergebnis nach Steuern	361.829,00	340.136,77
9. Sonstige Steuern	2.898,00	2.494,00
10. Aufwand aus Gewinnabführung	-358.931,00	-337.642,77
Jahresüberschuss	0,00	0,00