



**Beteiligungsbericht 2022**

**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 2022:

#### 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 2022 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	<p>Dietesheimer Straße 70, 63165 Mühlheim am Main</p> <p>Telefon: (06108) / 6005 – 0          Fax: (06108) / 6005 – 55          E-Mail: info@stadtwerke-muehlheim.de</p>
Gegenstand des Unternehmens	<p>Gegenstand des Unternehmens sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Erzeugung, der Bezug, die Verteilung und die Lieferung von Strom und Gas,</li> <li>b) die Gewinnung, der Bezug, die Verteilung und die Lieferung von Wasser,</li> <li>c) der Bau und der Betrieb von Versorgungsanlagen zu den unter a) und b) genannten Zwecken,</li> <li>d) der Bau und der Betrieb von Schwimmbädern,</li> <li>e) der Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs.</li> </ul> <p>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.</p>
Beteiligungsverhältnis, Gesellschafter	<p>Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Mühlheim am Main</p>

Besetzung Organe,  
Geschäftsführung

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. Geschäftsführung
  - Wolfgang Kressel
2. Aufsichtsrat
  - Bürgermeister Daniel Tybussek
  - Erster Stadtrat Dr. Alexander Krey
  - Rosemarie Palm
  - Marius Schwabe
  - Dr. Jürgen Ries
  - Thomas Eitel
  - Eva Jakob
  - Maria-Elisabeth Schefer
  - Frank Schönfeld
  - Andreas Sonthoff
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
- 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 2022

Ertragslage des  
Unternehmens

Siehe beigefügter Lagebericht 2022

Kapitalzuführungen- und  
- entnahmen durch die Stadt

Stammkapital: 3.012.350,00 Euro  
Entnahmen: keine

Auswirkungen auf die Haus-  
haltswirtschaft und auf die  
Kreditwirtschaft

Keine

Von der Stadt gewährte  
Sicherheiten

Bürgschaften für Darlehen  
Stand: Ende 2022 = 16.345.891,69 Euro

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 15.12.1981)

Gesamtbezüge,  
Personalaufwand  
Geschäftsführung

Die Bezüge des Geschäftsführers werden nach § 286 Abs.  
4 HGB nicht angegeben.

Für den Aufsichtsrat wurden 4.346,09 Euro aufgewendet.

## 2.1.2 Lagebericht 2022

### Lagebericht 2022

#### 1. Grundlagen des Unternehmens

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. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft für Energiebilanzen fiel der bundesweite Energieverbrauch im Jahr 2022 um 4,7 Prozent, nachdem er bereits im Jahr 2021 um 3,1 Prozent gesunken war. Damit liegt der Verbrauch 2022 auf dem niedrigsten Stand seit 1990. Für den Rückgang war insbesondere die wärmere Witterung gegenüber dem Vorjahr ausschlaggebend. Der Anteil der Erneuerbaren Energien erhöhte sich im Jahr 2022 um 1,5 Prozent. Infolge der stark gestiegenen Energiepreise kam es zu kurzfristigen verhaltensbedingten Einsparungen sowie zu Energieeffizienzinvestitionen mit mittel- bis langfristiger Wirkung. Zu einer Minderung des Energieverbrauchs dürften auch preisbedingte Produktionskürzungen in einzelnen Wirtschaftsbranchen geführt haben.

#### 3. Geschäftsverlauf

##### a) Wirtschaftliche Entwicklung

Der Energieverbrauch in Deutschland ist im Jahr 2022 um 4,0 Prozent gesunken. Dies ist auf die steigenden Energiepreise und die Einsparung durch Letztverbraucher zurückzuführen. Ein weiterer Faktor ist die wärmere Witterung im Vergleich zum Vorjahr. Bei der Stromerzeugung stieg die Erzeugungsmenge aus erneuerbaren Energieträgern im Vergleich zum vorangegangenen Jahr wieder an. Der Anteil an erneuerbaren Energien der Stromerzeugung ist im Jahr 2022 mit 48,3 Prozent über dem Vorjahreswert von 42,7 Prozent. Hingegen sank die Erzeugung aus konventionellen Energieträgern um 5,7 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 CO<sub>2</sub>-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 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch der Vorjahre erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat. Im Vergleich zu den vorangegangenen Krisenjahren, in denen die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt worden war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2022 in fast allen Wirtschaftsbereichen erholt. Als weiterer wirtschaftlicher Faktor wird der Ukraine-Russland-Konflikt angesehen. Der anhaltende Kriegszustand belastet die unterschiedlichsten Wirtschaftssektoren.

#### 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 2022 erfolgreich bewältigt und eine qualitativ und technisch einwandfreie Versorgung der Bürger und der Wirtschaft gewährleistet. Im Jahr 2022 wurde ein Gewinn in Höhe von 1.094 T€ erwirtschaftet (Vorjahr Verlust 229 T€). Der Jahresgewinn resultiert aus der frühzeitigen und risikooptimierten Energiebeschaffung und den steigenden Marktpreisen im Absatz. Eine Darstellung der Umsatz- und Absatzentwicklung ist im Punkt „Lage des Unternehmens“ abgebildet.

Die nutzbare Elektrizitätsabgabe ist im Jahre 2022 von 54.061.382 kWh auf 51.754.070 kWh gesunken, da die Stadtwerke wegen der Krise bewusst ihr Kundenportfolio bereinigt hat. Bei der Belieferung von Fremdkunden ist die Abgabe deutlich angestiegen, auf 17.554.551 kWh. Die Gesamtabsatzmenge im Jahr 2022 ist von 69.948.169 kWh auf 69.308.621 kWh gesunken. Dies resultiert aus einem sparsameren Verbrauchsverhalten von Letztverbrauchern.

Aufgrund der Witterungsverhältnisse im Vorjahr stieg der Gasabsatz gegenüber 2020 deutlich an. Im Jahr 2022 wurden 272,6 Mio. kWh abgesetzt. Dies setzt sich aus Gaslieferungen innerhalb des Stadtgebietes von 160,4 Mio. kWh und 112,2 Mio. kWh außerhalb des Stadtgebietes zusammen.

Die Trinkwasserabgabe ist im Jahr 2022 auf 1.490.323 cbm angestiegen.

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 2022 wurden 28 neue Anlagen verbaut. Des Weiteren wurden 34 Heizungsanlagen von der Maingau Energie übernommen.

Im Hallen- und Freibad ist ein deutlicher Anstieg an Besuchern zu verzeichnen. Die Besucherzahl lag im Jahr 2022 bei 64.500 Besuchern (Vorjahr 9.450). Dies ist auf die pandemiebedingten Schließungen im Vorjahr zurückzuführen. Der Verlust aus Bädertätigkeiten beläuft sich im Jahr 2022 auf 872.791,79 €. Der Bäderbetrieb bleibt weiterhin ein Verlustgeschäft.

Der Verlust der Sparte Stadtbuss beläuft sich im Jahr 2022 auf 551.278,61 €. Im Jahr 2023 wird der Stadtbuss in Mühlheim letztmalig betrieben.

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 wurden für die Strom- und Gasversorgung Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen nach § 6 b des Energiewirtschaftsgesetzes (Unbundling, Trennung von Netz und Vertrieb) erstellt.

#### 4. Lage des Unternehmens

##### 4.1. Ertragslage

###### Umsatzerlöse

	T€ 2021	T€ 2022
Stromerträge	17.841	17.595
Gaserträge	8.496	8.128
Wassererträge	2.522	2.600
Bäder	121	236
Stadtbus	53	57
Energiedienste	2.102	2.294
Auflösung empfangener Ertragszuschüsse	301	352
Sonstige Umsatzerlöse	737	888
	32.173	32.150

###### Mengenangaben

		2021	2022
Stromabgabe	Mio kWh	69,9	69,3
Gasabgabe	Mio kWh	186,9	167,9
Wasserabgabe	Mio cbm	1,44	1,49
Bäder	Besucher	9.450	64.500
Stadtbus/AST	Fahrgäste	*	*

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

#### 4.2. Finanzlage

Die Finanzlage wird zum Bilanzstichtag als gut eingeschätzt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt im Berichtsjahr 7.255 T€, der aus der Investitionstätigkeit -1.968 T€ und der aus der Finanzierungstätigkeit -1.015 T€.

#### 4.3. Vermögenslage

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR	Veränderung %
	TEUR	%	TEUR	%		
<b>AKTIVA</b>						
<b>Anlagevermögen</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	191	0,5	67	0,2	124	185,0
Sachanlagen	32.119	77,2	32.243	80,7	-124	-0,4
Finanzanlagen	266	0,6	266	0,7	0	0,0
	<b>32.576</b>	<b>78,3</b>	<b>32.576</b>	<b>81,5</b>	<b>-0</b>	<b>-0,0</b>
<b>Umlaufvermögen</b>						
Vorräte	561	1,3	375	51,1	186	49,5
Forderungen L+L	3.348	8,1	5.057	5,9	-1.709	-33,8
Forderungen gegen Gesellschafter	443	1,1	794	0,9	-352	-44,3
Sonstige Vermögensgegenstände	516	1,2	908	8,7	-392	-43,2
Flüssige Mittel	4.117	9,9	193	0,5	3.924	2.034,1
	<b>8.985</b>	<b>21,6</b>	<b>7.328</b>	<b>18,3</b>	<b>1.657</b>	<b>22,6</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	48	0,1	63	0,2	-15	-24,3
Summe Aktiva	<b>41.608</b>	<b>100,0</b>	<b>39.966</b>	<b>100,0</b>	<b>1.642</b>	<b>4,1</b>
<b>PASSIVA</b>						
<b>Eigenkapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	6.512	15,7	6.512	16,3	0	0,0
Rücklagen	4.904	11,8	4.904	12,3	0	0,0
Verlustvortrag	-255	-0,6	-26	-0,1	-229	877,3
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (-)	1.094	2,6	-229	-0,6	1.322	-578,1
	<b>12.255</b>	<b>29,5</b>	<b>11.161</b>	<b>27,9</b>	<b>1.094</b>	<b>9,8</b>
<b>Langfristige Schulden</b>						
Investitions- bzw. Ertragszuschüsse	5.295	12,7	5.168	12,9	127	2,5
Bürgerdarlehen	2.200	5,3	2.200	5,5	0	0,0
Darlehen Kreditinstitute	7.776	18,7	8.592	21,5	-816	-9,5
<b>Fremdkapital</b>	<b>15.271</b>	<b>36,7</b>	<b>15.960</b>	<b>39,9</b>	<b>-689</b>	<b>-4,3</b>
Rückstellungen	2.646	6,3	2.712	6,8	-66	-2,4
Kontokorrentvb. Kreditinstitute	822	2,0	1.176	2,9	-354	-30,1
Lieferantenverbindlichkeiten	2.837	6,8	3.375	8,4	-538	-15,9
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.522	6,1	3.207	8,0	-685	-21,4
Sonstige Verbindlichkeiten	5.255	12,6	2.376	5,9	2.879	121,2
	<b>14.083</b>	<b>33,8</b>	<b>12.845</b>	<b>32,1</b>	<b>1.237</b>	<b>9,6</b>
Summe Passiva	<b>41.608</b>	<b>100,0</b>	<b>39.966</b>	<b>100,0</b>	<b>1.642</b>	<b>4,1</b>

## **5. Gesamtaussage**

Die Ergebnisentwicklung im Jahr 2022 ist aufgrund der gestiegenen Verkaufspreise, insbesondere im Gasbereich, besser als im Vorjahr. Wir schätzen unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin als gut ein. Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen, Skontoabzüge zu realisieren und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Auch im Berichtsjahr konnten diese Ziele eingehalten werden.

## **6. 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. Im Geschäftsjahr 2023 wird der Stadtbus letztmalig betrieben.

Prognosebericht „Corona“

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit weiter aus (Coronavirus-Pandemie). Das Coronavirus ist im Jahr 2022 weiterhin weltweit vorhanden. Da sich das Wirtschaftswachstum stetig verbessert, sehen wir der Zukunft positiv entgegen. Dennoch sind Umsatzrückgänge, sowie die Forderungsausfälle weiterhin möglich.

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 auch weiterhin 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 weiterhin stark eingeschränkt.

#### **7. 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.

Aufgrund gesetzlicher Änderungen und den allgemeinen Preisanstiegen ist in den IT-Kosten mit einem erhöhten Aufwand in den nächsten Jahren zu rechnen.

#### 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 sind 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.

**Vergütungsbericht, Angaben nach § 24 Vermögenanlagegesetz**

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

**Feste Vergütungen**

Die Vergütung für Arbeitnehmer und Auszubildende beträgt 4.611.106,97 €; 57 Begünstigte (Jahresdurchschnitt).

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) 32.258,03 € für 2 Begünstigte.

Aufsichtsratsvergütung: 4.346,09 €; 10 Begünstigte

**Gesamtsumme aller festen und variablen Vergütungen: 4.647.711,09 €**

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

Die Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH verfügte im Jahr 2022 über einen Geschäftsführer, einen Prokuristen sowie zwei weitere Abteilungsleiter, deren Tätigkeiten sich wesentlich auf das Risikoprofil des Emittenten auswirken (Risktaker). Es wurden 458.192 € an die Risktaker als Vergütung (Gehalt inkl. Tantieme, ausgabewirksame Altersversorgung sowie Dienstwagenüberlassung) gezahlt.

Mühlheim am Main, den 31. März 2023

Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH

Geschäftsführung



Wolfgang Kressel

BILANZ  
Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH  
Versorgungsunternehmen  
Mühlheim

ZUM  
31. Dezember 2022

AKTIVA		PASSIVA	
	EUR	EUR	EUR
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	191.241,00	67.112,00	6.512.350,00
II. Sachanlagen			2.504.679,86
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.813.557,46	4.486.658,46	2.399.101,42
2. Technische Anlagen und Maschinen	25.977.965,99	26.395.662,98	254.847,72
3. Andere bewegliche Betriebs- und Geschäftsausstattungen	738.293,86	718.811,86	1.099.660,18
4. geleaste Anzughängen und Anlagen im Bau	<u>589.234,06</u>	<u>641.167,56</u>	228.772,24
III. Finanzanlagen			5.294.716,54
1. Beteiligungen	266.267,18	266.267,18	5.167.656,49
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	560.860,13	373.739,90	0,00
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0,00	1.497,39	2.711.540,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.348.273,68	373.739,90	2.646.900,54
2. Forderungen gegen Gesellschafter	44.779,30	1.497,39	0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>516.178,44</u>	<u>375.237,29</u>	2.711.540,21
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.116.915,44	192.907,02	9.768.100,29
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	47.597,45	62.886,28	
	<u>41.608.174,79</u>	<u>39.866.316,03</u>	<u>41.608.174,79</u>
			<u>39.866.316,03</u>
			<u>20.925.833,77</u>
			<u>4.576.231,04</u>
			<u>21.412.613,97</u>
			<u>7.455.217,58</u>
			<u>2.521.826,63</u>
			<u>3.206.946,65</u>
			<u>3.374.550,59</u>
			<u>2.837.487,63</u>
			<u>8.597.962,13</u>
			<u>151.482,28</u>
			<u>2.694.418,26</u>
			<u>2.646.900,54</u>
			<u>2.711.540,21</u>
			<u>2.711.540,21</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

**Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim**

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	32.458.175,86	32.173.372,43
2. andere aktivierte Eigenleistungen	230.051,48	416.426,41
3. sonstige betriebliche Erträge	712.268,37	554.113,96
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	18.984.655,54	20.471.541,64
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>4.461.958,72</u>	<u>4.705.688,55</u>
	23.446.614,26	25.177.230,19
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.612.856,90	3.572.301,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	<u>1.050.378,16</u>	<u>1.034.467,68</u>
	4.663.235,06	4.606.768,75
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des An- lagevermögens und Sachanlagen	2.470.835,76	2.380.055,41
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.022.850,36	904.602,48
8. Erträge aus Beteiligungen	22.511,51	10.494,63
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	31.029,00	1.573,27
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	198.961,16	211.499,68
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>398.718,80</u>	<u>73.383,42-</u>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	1.252.820,82	50.792,39-
13. sonstige Steuern	159.160,64	177.979,85
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<u>1.093.660,18</u>	<u>228.772,24-</u>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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

Der Jahresabschluss 2022 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 Anschaffungskosten 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 Tarifkunden die stichtagsbezogene Jahresverbrauchsabrechnung 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.

Gemäß dem BMF-Schreiben vom 27. Mai 2003 wurden die ab dem 1. Januar 2003 vereinbarten 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.

#### **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:

	2021	2022
<b>Kapitalrücklage</b>	T€	T€
Investitionsrücklage 1984	52	52
Zuführungen der Gesellschafterin	1.670	1.670
Zuführungen der Gesellschafterin in 2018	300	300
<b>Sacheinlagen</b>		
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 (329 T€; Vj. 312 T€), für externe Prüfung des Jahresabschlusses (34,5 T€; Vj. 29 T€), für noch nicht abgerechnete Gasbezugskosten (2 T€; Vj. 2 T€), für Jubiläen (224 T€; Vj. 241 T€), sowie für die periodenübergreifende Saldierung nach § 10 GasNEV i. V. m. § 5 ARegV (559; T€ Vj. 958 T€)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im wesentlichen Kundenüberzahlungen 2.356 T€ (Vj. 1.310 T€) sowie Steuerverbindlichkeiten 241 T€ (Vj. 540 T€) und Bürgerdarlehen in Höhe von 2.200 T€ (Vj. 2.200T€).

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	8.598	821	7.777	5.286
(Vorjahr)	9.768	1.176	8.592	5.679
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.838	2.838	0	0
(Vorjahr)	3.374	3.374	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.522	2.522	0	0
(Vorjahr)	3.207	3.207	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	7.455	5.255	2.200	0
(Vorjahr)	4.576	1.018	2.200	0
- davon aus Steuern	23	23	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	21.413	11.436	9.977	5.286

Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Von den Umsatzerlösen entfallen auf:

	T€	T€
	2021	2022
Stromerträge	17.841	17.595
Gaserträge	8.496	8.128
Wassererträge	2.522	2.600
Bäder	121	236
Stadtbus	53	57
Energiedienste	2.102	2.294
Auflösung empfangener Ertragszuschüsse	301	352
Sonstige Umsatzerlöse	737	888
	32.173	32.150

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen:

	2021	2022
	T€	T€
<b>Erträge</b>		
Einnahmeaufteilung	116	99
Corona-Hilfe	39	0
EEG-Umlage	36	0
<b>Aufwendungen</b>		
Corona-Billigkeitsleistung	19	0
Infrastrukturkostenausgleich	21	10

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus diversen Miet- und Pachtverträgen in Höhe von 139 T€ jährlich.

Für die Beschaffung von Energie wurden für das Jahr 2022 folgende Mengen bereits vertraglich fixiert:

Strombezug EVO: Vertrag bis 2025, im Jahr 2021 mit einer fixierten Menge von 68 Mio. kWh (Bezugskosten 4,9 Mio. Euro)

Gasbezug Mainova: Vertrag bis 2023 mit einer fixierten Menge von 140 Mio. kWh (Bezugskosten inklusive Umlagen 3,6 Mio. Euro)

### III. Angaben zum Jahresergebnis

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresgewinn von 1.093 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

#### IV. 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 18 T€. An passiven latenten Steuern entstanden 15 T€ aufgrund von Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerrecht bei den Beteiligungen. An aktiven latenten Steuern sind 33 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**

Berichtspflichtige Vorgänge mit besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

Mühlheim am Main, den 31. März 2022

Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH

Geschäftsführung



Wolfgang Kressel

**BILANZ**  
**Stadtwerke Mühnheim am Main GmbH**  
**Versorgungsunternehmen**  
**Mühnheim**

zum

31. Dezember 2021

AKTIVA		PASSIVA	
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Geschäftsjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	67.112,00	46.059,00	2.399.101,42
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.486.659,46	4.792.629,46	2.389.101,42
2. Technische Anlagen und Maschinen	26.395.662,98	25.470.412,19	26.075.448,00
3. Andere bewegliche, Betriebs- und Geschäftsausstattungsgegenstände	718.811,86	736.544,76	228.772,24
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	641.167,56	31.489.984,04	4.808.739,56
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	266.267,18	266.267,18	0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	373.739,90	483.942,95	2.711.540,21
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	1.497,39	5.025,93	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.056.933,83	483.942,95	9.766.108,29
2. Forderungen gegen Gesellschafter	794.400,49	5.025,93	10.470.861,92
3. sonstige Vermögensgegenstände	998.259,08	488.968,88	2.710.054,93
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	6.759.593,40	375.237,29	3.206.945,85
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	192.907,02	1.725.663,14	4.576.231,04
	62.898,28	83.266,64	20.925.835,77
	39.966.316,03	38.925.033,49	38.966.316,03
			20.037.099,48

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	4.705.688,55	4.738.082,51
	<u>25.177.230,19</u>	<u>21.906.306,61</u>
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	1.034.467,68	1.012.645,49
	<u>4.606.768,75</u>	<u>4.514.077,42</u>
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>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	50.792,39-	341.364,16
13. sonstige Steuern	177.979,85	150.678,87
14. Saldo innerbetriebliche Leistungsverrechnung	0,00	15,29-
<b>15. Jahresfehlbetrag</b>	<u><u>228.772,24</u></u>	<u><u>190.700,58-</u></u>

### 3.1 Mühlheimer Bürgerhaus GmbH

#### 3.1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

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-  
haltswirtschaft und auf die  
Kreditwirtschaft

Jährlicher Betriebszuschuss der Stadt Mühlheim am Main in Höhe des Verlustes 2022 = 275.000,00 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 1.278,25 € aufgewendet.

**BILANZ** zum 31. Dezember 2022

Mühlheimer Bürgerhaus GmbH Vermietung und Verpachtung des Bürgerhauses, 63165 Mühlheim

**AKTIVA**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an sol- chen Rechten und Werten		69,00	344,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	109.493,50		130.451,00
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>7.399,48</u>	116.892,98	7.399,48
Summe Anlagevermögen		<u>116.961,98</u>	<u>138.194,48</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegen- stände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen	28.523,75		15.020,94
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>87.125,20</u>	115.648,95	44.128,08
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Gut- haben bei Kreditinstituten und Schecks			
		36.089,33	157.555,02
Summe Umlaufvermögen		<u>151.738,28</u>	<u>216.704,04</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		0,00	22.499,80
		<u><b>268.700,26</b></u>	<u><b>377.398,32</b></u>

**BILANZ zum 31. Dezember 2022**

Mühlheimer Bürgerhaus GmbH Vermietung und Verpachtung des Bürgerhauses, 63165 Mühlheim

**PASSIVA**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		26.000,00	26.000,00
II. Gewinnvortrag		286.231,95	157.437,85
III. Jahresfehlbetrag		125.355,37	128.794,10-
Summe Eigenkapital		<u>186.876,58</u>	<u>312.231,95</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. sonstige Rückstellungen		2.350,00	1.450,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.986,84		8.518,84
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 3.986,84 (Euro 8.518,84)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.101,16		48.587,24
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 58.101,16 (Euro 48.587,24)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	17.385,68		6.610,29
- davon gegenüber Gesellschaftern Euro 6.514,29 (Euro 6.514,29)			
- davon aus Steuern Euro 9.300,99 (Euro 0,00)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 17.385,68 (Euro 6.610,29)			
		<u>79.473,68</u>	
		<b><u>268.700,26</u></b>	<b><u>377.398,32</u></b>

Mühlheim am Main, 05.06.2023

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**

Mühlheimer Bürgerhaus GmbH Vermietung und Verpachtung des Bürgerhauses, 63165 Mühlheim

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		237.650,73	117.563,84
<b>2. Gesamtleistung</b>		<b>237.650,73</b>	<b>117.563,84</b>
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	105,00		0,00
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>388,00</u>	493,00	4.498,05
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		8.370,08	1.371,13
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		266.385,01	142.000,20
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		32.716,42	31.986,79
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	167.028,07		167.018,21
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	25.659,47		25.638,01
c) Reparaturen und Instandhaltungen	67.106,95		42.540,56
d) Werbe- und Reisekosten	4.887,29		1.428,50
e) Kosten der Warenabgabe	5.411,68		103,30
f) verschiedene betriebliche Kosten	<u>60.934,13</u>	331.027,59	60.181,09
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>400.355,37-</b>	<b>350.205,90-</b>
9. Erträge aus Verlustübernahme		275.000,00	479.000,00
<b>10. Jahresfehlbetrag</b>		<b><u>125.355,37</u></b>	<b><u>128.794,10-</u></b>

**Mühlheimer Bürgerhaus GmbH**

**Bilanzbericht** zum 31. Dezember 2022

---

**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 2021 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 2022**

---

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 400.355,37. Zum Ausgleich dieses Verlustes und zur Ausstattung der Gesellschaft mit der erforderlichen Liquidität hat die Stadt Mühlheim am Main Einlagen in Höhe von Euro 275.000,00 geleistet. Damit entsteht ein Jahresfehlbetrag von Euro 125.355,37, der auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Mühlheim am Main, den 05.06.2023

  
.....  
Martin Deiß

**BILANZ** zum 31. Dezember 2021

Mühlheimer Bürgerhaus GmbH Vermietung und Verpachtung des Bürgerhauses, 63165 Mühlheim

**AKTIVA**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
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>B. Umlaufvermögen</b>			
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>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		22.499,80	20.594,80
		<u><b>377.398,32</b></u>	<u><b>288.519,64</b></u>

**BILANZ** zum 31. Dezember 2021

Mühlheimer Bürgerhaus GmbH Vermietung und Verpachtung des Bürgerhauses, 63165 Mühlheim

**PASSIVA**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
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>B. Rückstellungen</b>			
1. sonstige Rückstellungen		1.450,00	1.450,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
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>	
		<b><u>377.398,32</u></b>	<b><u>288.519,64</u></b>

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
<b>2. Gesamtleistung</b>		<b>117.563,84</b>	<b>113.309,49</b>
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
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>350.205,90-</b>	<b>362.054,09-</b>
9. Erträge aus Verlustübernahme		479.000,00	345.000,00
<b>10. Jahresüberschuss</b>		<b>128.794,10</b>	<b>17.054,09-</b>

## 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"> <li>1. <u>Geschäftsführung</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Helmut Weigert</li> <li>• Ingo Kison bis 30.09.2022</li> </ul> </li> <li>2. <u>Aufsichtsrat</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bürgermeister Daniel Tybussek</li> <li>• Erster Stadtrat Dr. Alexander Krey</li> <li>• Marius Schwabe</li> <li>• Richard Rocker</li> <li>• Martina Chatzis</li> </ul> </li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ewald Renner</li> <li>• Margit Früchtl-Staab</li> <li>• Harald Winter</li> <li>• Volker Westphal bis</li> <li>• Marc Goss ab</li> </ul>
	<p>3. <u>Gesellschafterversammlung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Magistrat</li> </ul>
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 2022
Ertragslage des Unternehmens	Siehe beigefügter Lagebericht 2022
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 2022 = 1.094.881,28 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 8.376,10 Euro aufgewendet.

## 4.1.2 Lagebericht 2022

### Wohnbau Mühlheim am Main GmbH Lagebericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

#### 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.

#### 2. Geschäftsverlauf

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie waren im abgelaufenen Geschäftsjahr wenig spürbar. Im Geschäftsbetrieb hatte sich das Unternehmen durch den Einsatz moderner Kommunikationsmedien auf die Lage eingestellt. Auch wirtschaftliche Auswirkungen hielten sich in Grenzen.

Bereits vor der starken Erhöhung der Energiepreise durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine hatte das Unternehmen einen neuen Gasliefervertrag mit den Stadtwerken Mühlheim abgeschlossen, der den Mietern bis zum 31.12.2025 stabile Preise garantiert.

Die durch die doppelte Belastung durch die Corona-Pandemie und den Russlandkrieg stark strapazierten Lieferketten und Baupreise haben allerdings auch die Wohnbau in ihrer Bautätigkeit eingeschränkt. Modernisierungen, Sanierungen und Instandhaltungen konnten weiter ausgeführt werden, geplante Neubauten wurden aber verschoben.

#### Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wie in den letzten Jahren auch, war die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in Mühlheim am Main im Geschäftsjahr 2022 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 2022 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen/ Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	sonstige Einheiten
Bestand am 31.12.2021	1340	581	13	6
Zugang 2022	29	0	0	0
Abgang 2022	0	8	0	0
Bestand am 31.12.2022	1369	573	13	6

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Mühlheim.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2022 546 öffentlich geförderte Wohneinheiten, was einem Anteil von 39,9 % 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 Grundstück Lämmerspieler Str. 47-51 wurde der Neubau fertiggestellt. Dieser Neubau mit 23 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 Wohnungen wurden sämtlich ab 15.02.2022 bezogen.

#### **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 wurde abgeschlossen. Die wegen Problemen durch Schimmelbildung in den Wohnungen notwendige energetische Sanierungsmaßnahme der Friedensstraße 66-72 konnte abgeschlossen werden. Bei der im gleichen Quartier liegenden Käthe-Kollwitz-Straße 2-6 wurde ebenfalls eine energetische Sanierung der Fassade, die Erneuerung des Daches, der Balkongeländer und Vordächer und die Erneuerung Briefkästen begonnen, die im Jahr 2023 abgeschlossen sein wird.

Die Sanierungsarbeiten in der Ulmenstr. 11-13 zum Umbau des ehemaligen Einkaufsmarktes in 6 rollstuhlfreundliche Wohnungen sind abgeschlossen, die Wohnungen wurden ab 01.02.2022 bezogen.

Durch fluktuationsbedingte Mieterwechsel wurden im Jahre 2022 neben etlichen Teilmodernisierungen 10 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 Multimediaverteiler im Flur in jedes Zimmer vorgenommen.

Die Umbaumaßnahmen in der Siemensstr. 5 mit Dämmarbeiten, teilweise neuen Fenstern und der Einbau von Büroräumen konnte im Jahr 2022 abgeschlossen werden. Damit sich die Investitionskosten amortisieren, wurde die Pacht für die Tochtergesellschaft Immoservice erhöht.

Die geplante energetische Sanierung der Goethestr. 48 mit neuen Balkonen, einer Fassadensanierung mit Dämmung, die Erneuerung der Dachfläche, der Fenster (3-fach), der Hauseingangs- und Wohnungstüren und der Briefkastenanlage, der Einbau einer Zentralheizung (Luft-Wärme-Pumpe), eine Strang- und Badsanierung, Elektroarbeiten und Kellerdeckendämmung wurde im Jahr 2022 begonnen und wird im laufenden Geschäftsjahr abgeschlossen.

Wegen Legionellenbefalls mussten sämtliche Wasserstränge im Müllerweg erneuert werden. Die Maßnahme fand im bewohnten Zustand statt, die Mieter mussten zeitweise Sanitärcontainer oder eine Ersatzwohnung nutzen. Trotz vieler Komplikationen konnte die Sanierung im Zeitplan fertiggestellt werden.

**Vermietung**

Die Fluktuationsrate lag bei rund 5,19 % (Vorjahr: 5,76 %) des Wohnungsbestands. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren: familiäre oder private Gründe, Umzug im Bestand und altersbedingte Gründe. Im Geschäftsjahr 2022 haben in 71 Fällen Wohnungswechsel stattgefunden (im Vorjahr 77), zusätzlich wurden 29 Neubauwohnungen bezogen.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2022 insgesamt lediglich 0,15 % (Vorjahr 0,37 %).

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete der Wohnbau betrug für das abgelaufene Geschäftsjahr 7,11 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,07 €/m<sup>2</sup>).

**3. Darstellung der Lage**
**Ertragslage**

Der Jahresabschluss per 31.12.2022 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB, unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG, aufgestellt.

Die Ertragslage nach Tätigkeitsbereichen stellt sich wie folgt dar:

	2022	2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	824,0	1.419,9	-595,9
Verwaltung von Mietwohnungen Dritter	+/-0,0	+/-0,0	0,0
Andere Lieferungen und Leistungen	292,4	156,4	136,0
Finanzergebnis	266,0	321,6	-55,6
Ordentliches Ergebnis	1.382,4	1.897,9	-515,5
Sonstiges Ergebnis	130,4	85,0	45,4
Jahresüberschuss	1.512,8	1.982,9	470,1

Das Jahresergebnis 2022 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:

	2022	2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	7.897,35	7.633,97	263,38
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	2.450,18	1.906,99	543,19
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	592,15	614,56	-22,41
Abschreibung auf Gebäude	2.010,66	1.911,27	99,39

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten gegenüber 2021 gesteigert werden. Sie betragen im Geschäftsjahr EUR 11.034.235,33 und liegen damit um EUR 515.921,50 über dem Vorjahresniveau. Wesentliche Gründe sind hierbei die Mieterhöhungen aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, sowie die Auswirkungen bei Neuvermietung der neu erstellten Wohnungen bzw. Gebäude.

Im Bereich der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind höhere Kosten im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen, insbesondere infolge gestiegener Instandhaltungsaufwendungen.

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 31.12.2022, im Vergleich zum Vorjahr, zusammengefasst wie folgt dar:

	2022	2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
<u>Vermögensstruktur:</u>			
Sachanlagen u. immaterielle Vermögensgegenstände	76.014,7	74.946,3	1,43%
Finanzanlagen	337,1	368,8	-8,59%
Umlaufvermögen	11.363,5	8.373,5	35,71%
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	267,1	343,2	-22,17%
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	87.982,4	84.031,8	4,70%
<u>Kapitalstruktur:</u>			
Eigenkapital	27.406,9	25.894,1	5,55%
Sonderposten	216,0	228,0	-5,26%
Rückstellungen	1.322,3	1.407,6	-6,06%
Verbindlichkeiten	58.496,0	55.876,9	4,69%
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	541,2	625,2	-13,44%
Bilanzsumme - Gesamtkapital	87.982,4	84.031,8	4,70%

Die Bilanzsumme der Wohnbau hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.950,6 auf TEUR 87.982,4 erhöht. Wesentlicher Grund hierfür sind die Investitionen in das Anlagevermögen der Gesellschaft.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von TEUR 4.929,5 Abgänge von TEUR 1.695,7 sowie planmäßigen Abschreibungen von TEUR 2.163,9 gegenüber. Die Abgänge betreffen vor allem erhaltene Finanzierungs- und Tilgungszuschüsse von insgesamt TEUR 1.691,6, die von den Herstellungskosten abgesetzt wurden. Das gesamte Sachanlagevermögen, dessen Entwicklung im Anlagespiegel dargestellt ist, wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und beträgt 86,5 % 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 2022 beträgt EUR 284.513,30. 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 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 2022, in Höhe von EUR 1.512.806,11, der Rückgang der Rückstellungen im Wesentlichen aus der Verringerung der Instandhaltungsrückstellung.

Die Verbindlichkeiten, die zum größten Teil aus Dauerfinanzierungen bestehen, haben sich durch die Neuaufnahme von Darlehen leicht erhöht. Die Darlehen für die Sanierungen 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 31.12.2022 beträgt EUR 7.748.863,43. Die langfristigen Investitionen sind ausreichend mit langfristigem Fremdkapital sowie mit Eigenkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote in Höhe von 31,15 % der Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr (30,81 %) erhöht.

Die Darlehensverbindlichkeiten belaufen sich im Jahr 2022 auf rd. EUR 54,6 Mio. (i.V. EUR 51,8 Mio.). 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 3.678,2 (i.V. TEUR 4.051,8) sowie positive Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 3.913,2 (i.V. TEUR 4.005,4) und aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 3.909,5 (i.V. TEUR -1.416,8). Unter Berücksichtigung des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit von TEUR 4.544,7 berechnet sich ein Finanzmittelfonds am Ende der Periode von TEUR 7.748,9 (i.V. TEUR 4.470,9).

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 gesichert. Die Entwicklung der Finanzmärkte wird sich zukünftig durch Zinserhöhungen auf die Kreditgeschäfte 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 Krieg Russlands gegen die Ukraine haben zu Lieferengpässen bei den Handwerkern geführt. Dadurch kann es zu Verzögerungen bei Modernisierungen und Instandhaltungen kommen. Geplante Neubauten werden nicht durchgeführt.

Im Jahr 2023 werden die Gebäude Käthe-Kollwitz-Str. 62 und 64 und Beethovenstr. 15 energetisch saniert. Auf den Gebäuden Dietesheimer Str. 68 (Verwaltungsgebäude) und Siemensstr. 5 (Lager und Bürogebäude für die Immoservice) werden PV-Anlage errichtet. Zwei bisher in Fremdverwaltung befindlichen Gebäude von der Stadt sollen angekauft und saniert bzw. abgerissen werden.

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

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 eine verstärkte Digitalisierung der Wohngebäude und wird dazu testweise 4 Liegenschaften mit zusätzlichen Zählern und Schnittstellen für die Fernauslesung ausstatten.

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 2023 ein Jahresüberschuss von EUR 1.863.000 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 2023 gemäß Wirtschaftsplan setzt sich aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2023
	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Zuschläge)	8.231,0
Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	2.250,0
Abschreibungen	2.057,0
Zinsaufwendungen	599,0
Personalaufwand	1.050,0

Mühlheim am Main, 31. März 2023



Jutta Tobben  
Geschäftsführung



Helmut Weigert  
Geschäftsführung

## Bilanz Wohnbau Mühlheim am Main GmbH

31.12.2022

	31.12.2022	31.12.2021	Passiva	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktiva</b>					
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	1.054.500,00	1.054.500,00
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>II. Kapitalrücklage</b>	2.475.000,00	2.475.000,00
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	68.450.996,99	63.024.692,77	<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
2. Grundstücke u. grundstücksgl. R. m. Gesch. u.a. Bauten	5.230.294,94	6.417.808,54	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	527.250,00	527.250,00
3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	905.128,99	876.480,63	2. Bauverneuerungsrücklage	1.212.342,23	1.212.342,23
4. Technische Anlagen und Maschinen	931.099,50	1.057.030,60	3. Andere Gewinnrücklagen	20.624.962,45	18.642.030,95
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.229,78	149.820,00	<b>Summe Rücklagen</b>	22.364.554,68	20.381.623,18
6. Anlagen im Bau	0,00	3.334.102,18	<b>IV. Jahresüberschuss</b>	1.512.806,11	1.982.931,50
7. Bauvorbereitungskosten	339.447,28	82.348,00	<b>Summe Eigenkapital</b>	27.406.860,79	25.894.054,68
<b>Summe Sachanlagen</b>	76.012.137,48	74.942.282,72	<b>B. Sonderposten</b>	216.000,00	228.000,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00	225.000,00	1. Rückstellungen f. Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	656.447,00	661.973,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	112.074,46	143.755,46	2. Rückstellung für Schönheitsreparaturen	378.521,01	396.002,65
3. Andere Finanzanlagen	0,51	0,51	3. Sonstige Rückstellungen	287.351,99	349.577,77
<b>Summe Finanzanlage</b>	337.074,97	368.755,97	<b>Summe Rückstellungen</b>	1.322.320,00	1.407.553,42
<b>Summe Anlagevermögen</b>	76.351.814,47	75.315.065,56	<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
<b>B. Umlaufvermögen</b>			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.566.749,74	49.721.406,61
<b>I. Vorräte</b>			2. Erhaltene Anzahlungen	3.484.735,14	3.207.880,12
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	235.755,06	231.625,88
1. Forderungen aus Vermietung	37.283,06	58.473,47	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161.754,47	450.918,20
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	393.762,24	348.332,96	5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.026.215,41	2.061.539,05
3. Sonstige Vermögensgegenstände	262.228,24	286.673,65	6. Sonstige Verbindlichkeiten	820,79	203.619,86
<b>Summe Forderungen und sonst. Vermögensgegenst.</b>	693.273,54	693.480,08	<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	58.496.027,61	55.876.989,72
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			<b>E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Schecks, Kasse, Guthaben bei Banken und Post giro	7.748.863,43	4.470.939,92		541.203,74	625.207,05
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	11.363.809,43	8.373.526,07	<b>Summe PASSIVA</b>	87.982.412,14	84.031.804,87
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	267.088,24	343.213,24			
<b>Summe AKTIVA</b>	87.982.412,14	84.031.804,87			

## Gewinn und Verlustrechnung Wohnbau Mühlheim am Main GmbH

für den Zeitraum 1.1. - 31.12.2022

	1.1.2022 - 31.12.2022	1.1.2021 - 31.12.2021
	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.034.235,33	10.518.313,83
b) aus der Betreuungstätigkeit	170.704,92	10.836,32
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	424.760,17	282.281,89
2. Bestandsveränderungen	-287.733,61	350.858,06
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>252.509,53</u>	<u>180.509,49</u>
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwand für Hausbewirtschaftung		4.987.566,07
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>6.133.619,18</b>	<b>6.355.233,52</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	927.218,96	912.220,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 106.101,13 (i.V. EUR 83.560,81)	<u>282.283,58</u>	<u>250.216,44</u>
7. Abschreibungen auf das Anlagevermögen	2.165.361,25	2.068.856,86
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	617.049,46	561.007,34
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	284.513,30	348.332,96
10. Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	1.324,60	1.639,83
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.437,66	6.516,92
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
b) Zinsen und ähnliche Aufwendungen	614.383,39	649.436,68
davon aus Aufzinsung aus Rückstellungen EUR 22.238,00 (i.V. EUR 34.881,00)		
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-2,08</u>	<u>1,58</u>
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.815.600,18</b>	<b>2.269.983,58</b>
15. Sonstige Steuern	<u>302.794,07</u>	<u>287.052,08</u>
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b><u>1.512.806,11</u></b>	<b><u>1.982.931,50</u></b>

**Anhang zur Bilanz und zur Gewinn- und  
Verlustrechnung zum 31.12.2022**

**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 31.12.2022 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 aktuellen Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Im Jahresabschluss zum 31.12.2022 werden übrige Verbindlichkeiten (EUR 110.234,16) erstmalig unter dem Posten „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ in der Bilanz ausgewiesen. Im Jahresabschluss zum 31.12.2021 erfolgte der Ausweis mit EUR 367,11 noch unter dem Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“. 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 31.12.2022 wurden erhaltene Tilgungs- und Finanzierungszuschüsse in Höhe von € 1.691.587,50 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 Restnutzungsdauerermethode.

- 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 2.921.372,46) wurden mit Fremdkosten angesetzt.

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 393.762,24 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:

	2021 EUR	Einstellung EUR	31.12.2022 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	18.642.030,95	1.982.931,50	20.624.692,45

Die Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen erfolgte aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2021.

### 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 jährlich 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 1,09 % (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 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 ergibt sich ein Zinsaufwand von EUR 22.173,00. Der Differenzbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beläuft sich auf EUR 13.437,00.

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 1,45 % 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	40.254,99
• Jubiläumszuwendungen	EUR	12.057,00
• Archivierungskosten	EUR	3.000,00
• Steuerberatung	EUR	32.000,00
• Instandhaltungsaufwand	EUR	150.000,00
• Sonstige Rückstellungen	EUR	<u>9.040,00</u>
	EUR	<u>287.351,99</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 0,00 (i.V. EUR 47.198,07) gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind keine neuen Zuschüsse für die Verlängerung von Belegungsbindungen enthalten.

#### Gewinn- und Verlustrechnung:

##### Umsatzerlöse

Hausbewirtschaftung:

• Sollmieten und Pächterlöse	EUR	7.913.874,25
• Gebühren und Umlagen	EUR	<u>3.120.361,08</u>
	EUR	<u>11.034.235,33</u>

Betreuungstätigkeit:

• Verwaltungsbetreuung	EUR	10.836,32
• Geschäftsbesorgung	EUR	<u>159.868,60</u>
	EUR	<u>170.704,92</u>

Andere Lieferungen und Leistungen

• Photovoltaik/Funkantennen	EUR	424.760,17
-----------------------------	-----	------------

### Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderung ergibt sich wie folgt:

• Betriebskosten	EUR	-276.197,78
• Noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen	EUR	<u>-11.535,83</u>
	EUR	<u>-287.733,61</u>

### Sonstige betriebliche Erträge

• Sonstige Erträge	EUR	222.283,04
• Erträge aus Auflösung Rückstellung	EUR	<u>30.226,49</u>
	EUR	<u>252.509,53</u>

### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

• Betriebskosten	EUR	2.925.277,95
• Instandhaltungskosten	EUR	2.450.178,40
• Erbbauzinsen	EUR	<u>85.400,81</u>
	EUR	<u>5.460.857,16</u>

### Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibung im Geschäftsjahr für Wohnbauten, Geschäftsbauten, Garagen, Technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf EUR 2.165.361,25.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

• Abschreibungen auf Mietforderungen	EUR	67.428,10
• Nebenkosten des Geldverkehrs	EUR	18.671,26
• Sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	EUR	<u>530.950,10</u>
	EUR	<u>617.049,46</u>

### 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 31.12.2022 ein Ertrag von EUR 284.513,30 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 592.145,39 und Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Jubiläums- und Pensionsrückstellungen von EUR 22.238,00 zusammen.

### Sonstige Steuern

• Grundsteuern für Mietobjekte	EUR	302.394,07
• Übrige	EUR	<u>400,00</u>
	EUR	<u>302.794,07</u>

### Jahresüberschuss

Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat vor, den Überschuss von EUR 1.512.806,11 des Geschäftsjahres 2022 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

### Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderung ergibt sich wie folgt:

• Betriebskosten	EUR	-276.197,78
• Noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen	EUR	<u>-11.535,83</u>
	EUR	<u>-287.733,61</u>

### Sonstige betriebliche Erträge

• Sonstige Erträge	EUR	222.283,04
• Erträge aus Auflösung Rückstellung	EUR	<u>30.226,49</u>
	EUR	<u>252.509,53</u>

### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

• Betriebskosten	EUR	2.925.277,95
• Instandhaltungskosten	EUR	2.450.178,40
• Erbbauzinsen	EUR	<u>85.400,81</u>
	EUR	<u>5.460.857,16</u>

### Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibung im Geschäftsjahr für Wohnbauten, Geschäftsbauten, Garagen, Technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf EUR 2.165.361,25.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

• Abschreibungen auf Mietforderungen	EUR	67.428,10
• Nebenkosten des Geldverkehrs	EUR	18.671,26
• Sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	EUR	<u>530.950,10</u>
	EUR	<u>617.049,46</u>

### 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 31.12.2022 ein Ertrag von EUR 284.513,30 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 592.145,39 und Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Jubiläums- und Pensionsrückstellungen von EUR 22.238,00 zusammen.

### Sonstige Steuern

• Grundsteuern für Mietobjekte	EUR	302.394,07
• Übrige	EUR	<u>400,00</u>
	EUR	<u>302.794,07</u>

### Jahresüberschuss

Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat vor, den Überschuss von EUR 1.512.806,11 des Geschäftsjahres 2022 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

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: 31.12.2022

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

Martina Chatzis  
Mediaforscherin

Dr. Alexander Krey  
Erster Stadtrat

Richard Rocker  
Dipl. Ingenieur, Architekt

Margit Früchtl-Staab  
Angestellte

Harald Winter  
technischer Angestellter

Volker Westphal  
Dipl.-Ingenieur

bis 28.4.2022

Marc Goß  
Kaufmann i. d. Grundstücks- und Whgs.-wirtschaft

ab 29.4.2022

Geschäftsführung:

Jutta Tobben

ab 1.1.2023

Ingo Kison

bis 30.9.2022

Helmut Weigert

#### 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 8.376,10 gezahlt. Für ein früheres Mitglied der Geschäftsführung besteht eine Pensionsrückstellung von EUR 502.283,00. Im Geschäftsjahr wurden EUR 47.880,00 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, 31. März 2023



Jutta Tobben  
Geschäftsführung



Helmut Weigert  
Geschäftsführung

**Bilanz Wohnbau Mühlheim am Main GmbH**

31.12.2021

	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021
Aktiva				
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten				
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte m. Gesch. u. a. Bauten				
3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten				
4. Technische Anlagen und Maschinen				
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				
6. Anlagen im Bau				
7. Bauvorbereitungskosten				
<b>Summe Sachanlagen</b>				
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen				
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen				
3. Andere Finanzanlagen				
<b>Summe Finanzanlagen</b>				
<b>Summe Anlagevermögen</b>				
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen				
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen				
3. Sonstige Vermögensgegenstände				
<b>Summe Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände</b>				
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Schecks, Kasse, Guthaben bei Banken und Post giro				
<b>Summe Umlaufvermögen</b>				
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
<b>Summe AKTIVA</b>				
Passiva				
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>				
<b>II. Kapitalrücklage</b>				
<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
1. Satzungsmäßige Rücklage				
2. Bauernemehrungsrücklage				
3. Andere Gewinnrücklagen				
<b>Summe Rücklagen</b>				
<b>IV. Jahresüberschuss</b>				
<b>Summe Eigenkapital</b>				
<b>B. Sonderposten Investitionszuschuss</b>				
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen f. Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen				
2. Rückstellung für Schönheitsreparaturen				
3. Sonstige Rückstellungen				
<b>Summe Rückstellungen</b>				
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
2. Erhaltene Anzahlungen				
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung				
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter				
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>				
<b>E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
<b>Summe PASSIVA</b>				

## 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>	
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>6.355.233,52</b>	<b>6.015.613,79</b>	
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>	
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.269.983,58</b>	<b>1.877.072,00</b>	
15. Sonstige Steuern		<u>287.052,08</u>	<u>322.225,81</u>	
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b><u>1.982.931,50</u></b>	<b><u>1.554.846,19</u></b>	

## Gesellschaft in mittelbarer Beteiligung

### 5.1 Immoservice Mühlheim am Main GmbH

#### 5.1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Anschrift	<p>Dietesheimer Straße 68, 63165 Mühlheim am Main</p> <p>Telefon: (06108) / 9106 – 30 Fax: (06108) / 1325</p>
Gegenstand des Unternehmens	<p>Durchführung von Hausmeister- und Reinigungsdiensten, die Pflege von Grünflächen sowie die Übernahme von Dienstleistungen jeder Art.</p> <p>Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die der Förderung des Gesellschaftszweckes dienen.</p> <p>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.</p>
Besetzung Organe, Geschäftsführung	<p>Die Organe der Gesellschaft sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Geschäftsführung</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Helmut Weigert</li> <li>• Ingo Kison bis 30.09.2022</li> </ul> </li> <li>2. <u>Aufsichtsrat</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bürgermeister Daniel Tybussek</li> <li>• Erster Stadtrat Dr. Alexander Krey</li> <li>• Marius Schwabe</li> <li>• Richard Rucker</li> <li>• Martina Chatzis</li> <li>• Ewald Renner</li> <li>• Margit Früchtl-Staab</li> <li>• Harald Winter</li> <li>• Volker Westphal bis</li> <li>• Marc Goss ab</li> </ul> </li> <li>3. <u>Gesellschafterversammlung</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnbau Mühlheim am Main GmbH</li> </ul> </li> </ol>

Verbundene Unternehmen  
gemäß § 271 Abs. 2 HGB

Wohnbau Mühlheim am Main GmbH

Grundzüge des  
Geschäftsverlauf

Siehe beigefügter Lagebericht 2022

Ertragslage des  
Unternehmens

Siehe beigefügter Lagebericht 2022

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 2022

### Immoservice Mühlheim am Main GmbH Lagebericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

#### 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 Liegenschaften im Eigentum der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH, 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-, Ables- und Abrechnungsservice für die Liegenschaften der Muttergesellschaft.

#### 2. Geschäftsverlauf

Das abgeschlossene Geschäftsjahr der Immoservice war wegen erhöhter Krankenstände durch die Coronapandemie noch geprägt. Die befürchteten Umsatzeinbußen wegen des Kriegs in der Ukraine sind nicht eingetreten.

Das Unternehmen war wirtschaftlich erfolgreich. Es konnten Umsatzsteigerungen in allen Bereichen erzielt werden. Durch rechtzeitige Einkäufe von Material und Waren in den ersten drei Quartalen konnten den Kunden trotz Engpässen und Preissteigerungen stabile Preise gewährleistet werden. Durch die Erhöhung des allgemeinverbindlichen Mindestlohns zum 01. Oktober 2022, wurden die Löhne im Bereich der Reinigung, durch den Tarifvertrag der Gebäudereinigung, um 12,55 % angehoben. Diese Erhöhung der Lohnkosten musste die Immoservice an die Kunden weitergeben.

Der Umbau des Zentrallager mit Aufenthalts- und Schulungsraum wurde fertiggestellt. Alle Mitarbeiter der Immoservice in den Bereichen Hausmeisterdienste, Grünpflege und Sonderreinigungen nutzen die Räumlichkeiten seit dem 01.06.2022.

Um die Liegenschaften der Wohnbau zu digitalisieren und die gesetzlichen Vorgaben, wie die der Energieverordnung, zu gewährleisten, wurde mit unserem Partner Vodafone die Gebäudekonnektivität 4.0 einge-

führt. Bis zum Ende des zweiten Quartals 2023 sollen alle Häuser vernetzt sein. Nach Bedarf können zukünftig in den Liegenschaften Sensoren für z.B. Leckagen, Tür- und Fensterkontakte, Fahrstühle, digitale Schließanlagen, digitale Informationsflächen etc. eingebaut werden.

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	Ist	Ist
	2022	2022	2021
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen/sonstige Erträge	3.172,0	3.505,8	3.155,3
Personalaufwand	2.076,0	2.293,5	2.057,5
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	250,0	330,5	320,3
Sonstige Aufwendungen	408,0	499,5	335,5
Ergebnis vor Gewinnabführung	309,0	284,5	348,3

### 3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

#### Ertragslage

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Das Jahresergebnis 2022 gestaltet sich positiv. Mit einem Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 284.513,30 konnten die Ergebnisse der letzten Jahre bestätigt werden.

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

Die Immoservice schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresergebnis von EUR 284.513,30 (i.V. EUR 348.332,96) vor Gewinnabführung an die Gesellschafterin ab.

Der Geschäftsbesorgungs- und Raumüberlassungsvertrag zwischen Wohnbau und Immoservice wurde neu verhandelt und eine gegenseitige Aufrechnung und Begleichung der entstehenden Kosten vereinbart.

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, Anlagen, die mit unterschiedlichen Zeitperioden abgeschrieben werden, und seit 2016 aus zwei Leichtbauhallen und Sanitärcontainern, woraus entsprechende Mieterträge erzielt werden.

Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2022 beträgt 23,56 % (i.V. 26,07 %) 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 31.12.2022 EUR 435.520,25.

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

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit 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 anhaltende Inflation und die damit weiter steigenden Beschaffungskosten für Energie, sowie für unsere Arbeitsmaterialien und Ersatzteile werden weiterhin Risiken im Bereich des Ertrages bringen.

Im städtischen Haushalt fehlen für das laufende und die folgenden Jahre finanzielle Mittel. Hier besteht das Risiko, dass durch Sparmaßnahmen die Umsätze der Immoservice im Bereich Hausmeisterdienstleistungen, Reinigung und Flüchtlingsbetreuung betroffen sind.

Das Jahr 2023 steht im Zeichen der Stabilisation und Erweiterung des Strukturaufbaus. Die Immoservice wird dadurch schneller auf Kundenanfragen reagieren können und ein verfeinertes Kontrollsystem aufbauen.

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

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 162.258,00 erwartet.

Das geplante Jahresergebnis vor Gewinnabführung für das Jahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2023
	TEUR
Umsatzerlöse/sonstige betriebliche Erträge	3.354,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	287,1
Personalaufwand	2.293,6
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	117,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	489,3

Das erwartete Ergebnis sinkt im Vergleich zu den Vorjahren, da die Gesellschaft bei stetig steigenden Betriebskosten für die Mieter der Muttergesellschaft die Gewinne aus diesem Geschäftsbereich nach unten korrigiert. Hier ist es der Gesellschaft wichtig, ihren Beitrag zum sozialen Auftrag der Wohnbau Mühlheim zu leisten.

Mühlheim am Main, 31. März 2023



Jutta Tobben  
Geschäftsführung



Helmut Weigert  
Geschäftsführung

## Immoservice Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim am Main

### Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	7.565,93	14.909,84	I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
<b>II. Sachanlagen</b>			II. Kapitalrücklage	200.000,00	200.000,00
1. Bauten auf fremden Grundstücken	148.676,75	160.219,59	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>225.000,00</b>	<b>225.000,00</b>
2. Technische Anlagen und Maschinen	96.565,20	137.550,73			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.001,90	154.679,73	<b>B. Rückstellungen</b>		
<b>III. Finanzanlagen</b>			Sonstige Rückstellungen	69.122,82	80.311,63
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>400.809,78</b>	<b>467.359,39</b>	<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>69.122,82</b>	<b>80.311,63</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. a. Vorräte			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
Unfertige Leistungen	1.820,96	1.791,35	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	257.509,07	51.506,81
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	400.125,72	501.263,01
Sonstige Vermögensgegenstände	115.231,62	116.707,15	<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>657.634,79</b>	<b>552.769,82</b>
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	435.520,25	274.085,96	<b>D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>552.572,83</b>	<b>392.584,46</b>	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	3.250,00	4.750,00
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			<b>Summe Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.250,00</b>	<b>4.750,00</b>
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.625,00	2.887,60			
<b>Summe Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.625,00</b>	<b>2.887,60</b>	<b>Summe PASSIVA</b>	<b>955.007,61</b>	<b>862.831,45</b>
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>955.007,61</b>	<b>862.831,45</b>			

## Gewinn- und Verlustrechnung Immoservice Mühlheim am Main GmbH

für den Zeitraum vom 1.1. - 31.12.2022

	1.1.2022 - 31.12.2022	1.1.2021 - 31.12.2021
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.344,52	27.359,65
b) aus Betreuungstätigkeit	2.041.975,67	1.647.704,35
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.411.925,70	1.412.154,74
2. Bestandsveränderungen	29,61	1.791,35
3. Sonstige betriebliche Erträge	21.593,60	68.110,50
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwand für Hausbewirtschaftung	7.176,24	4.805,07
b) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen	330.549,80	315.536,94
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.899.006,70	1.700.631,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	394.496,23	356.835,04
davon für Altersversorgung EUR 6.371,41 (i.V. EUR 8.785,95)		
6. Abschreibungen		
a) auf das Anlagevermögen	87.005,90	90.561,85
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	499.506,93	335.473,19
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
a) an verbundene Unternehmen	1.319,00	1.633,83
b) Zinsaufwand Jubiläumsrückstellung	33,00	60,00
9. Ergebnis nach Steuern	286.775,30	351.582,96
10. Sonstige Steuern	2.262,00	3.250,00
11. Aufwand aus Gewinnabführungsvertrag	-284.513,30	-348.332,96
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anhang zur Bilanz und zur Gewinn- und  
Verlustrechnung zum 31.12.2022**

**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 31.12.2022 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 1,45 % 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 12.000,00 für die Steuerberatungskosten für das Jahr 2021 und 2022, EUR 365,00 für Offenlegung, EUR 4.500,00 für Personalaufwand, EUR 31.663,36 für Überstunden und EUR 10.114,46 Rückstellungen für Urlaub. Mit Ausnahme der Rückstellung für Arbeitnehmerjubiläen in Höhe von EUR 1.480,00 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 2022 von TEUR 284,5 und Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 3,5. Darüber hinaus hat die Wohnbau ein Darlehen über TEUR 300,0 mit einer Laufzeit von zehn Jahren gewährt, das zum 31.12.2022 noch TEUR 112,1 beträgt. Von den Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin haben TEUR 320,1 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und TEUR 80,1 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 2022 erbrachte die Gesellschaft diese Dienstleistungen gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von EUR 1.411.925,70 (Vorjahr: EUR 1.412.154,74). Mit der Gesellschafterin besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag. Aus Dienstleistungen für die Stadt und sonstigen Einrichtungen wurden Umsatzerlöse von EUR 2.041.975,67 (Vorjahr: EUR 1.647.704,35) erzielt.

Die Aufwendungen aus Gewinnabführung von EUR 284.513,30 (Vorjahr: EUR 348.332,96) 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.
- Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen  
Im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit unterhält die Gesellschaft Geschäftsbeziehungen zur alleinigen Gesellschafterin Wohnbau Mühlheim am Main GmbH, die als nahestehendes Unternehmen gilt. Es bestehen Verträge zur Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen für die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH. Des Weiteren ist die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH mit der Geschäftsbesorgung der Gesellschaft betraut.
- Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 87 Mitarbeiter (Stand 31.12.2022: 87 Mitarbeiter).

	Vollzeitbeschäftigte				Teilzeitbeschäftigte				Gesamt	
	männlich		weiblich		männlich		weiblich			
Verwaltung	1	(1)	3	(2)	1	(1)		(2)	5	(6)
Technik und IT	1	(1)							1	(1)
Hausmeister/Gärtner	14	(15)			1	(1)			15	(16)
Reinigungs- und Hauswirtschaftskräfte	3	(2)	3	(3)	2	(1)	58	(58)	66	(64)
Insgesamt	19	(19)	6	(5)	4	(3)	58	(60)	87	(87)

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

Martina Chatzis  
Mediaforscherin

stellvertretende Schriftführerin

Dr. Alexander Krey  
Erster Stadtrat

Richard Rocker  
Dipl. Ingenieur, Architekt

Margit Früchtl-Staab  
Angestellte

Harald Winter  
technischer Angestellter

Volker Westphal bis 28.04.2022  
Dipl.-Ingenieur

Marc Groß ab 29.04.2022  
Kaufm. der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

Geschäftsführung:

Helmut Weigert

Jutta Tobben ab 01.01.2023

Ingo Kison bis 30.09.2022

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, 31. März 2023



Jutta Tobben  
Geschäftsführung



Helmut Weigert  
Geschäftsführung

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

## 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
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>