



**Beteiligungsbericht 2014**

**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 (§ 123 a 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 § 123 a 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 § 123 a 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 Abwasserentsorgung sowie Tätigkeiten zur Deckung des Eigenbedarfs (§121 Abs. 2 HGO).

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

### **1.3 Relevante Beteiligungsunternehmen**

Der Beteiligungsbericht muss gemäß § 123 a 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 2014:

#### unmittelbare Beteiligungen

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

#### mittelbare Beteiligungen

- 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 2014 nach Abschluss und Testierung der Bilanzen inkl. der erweiterten Anlagen vorgelegt.

**Gesellschaften in unmittelbarer Beteiligung**

**2.1 Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH**

2.1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Anschrift

Dietesheimer Straße 70, 63165 Mühlheim am Main

Telefon: (06108) / 6005 – 0

Fax: (06108) / 6005 – 55

E-Mail: info@stadtwerke-muehlheim.de

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens sind

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

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

Beteiligungsverhältnis, Gesellschafter

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Mühlheim am Main

Besetzung Organe,  
Geschäftsführung

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. Geschäftsführung

- Wolfgang Kressel

2. Aufsichtsrat

- Bürgermeister Daniel Tybussek
- Dr. Alexander Krey
- Stephan Petri
- Thomas Eitel
- Thomas Schmidt
- Marius Schwabe
- Ernst von Hermanni
- Volker Westphal
- Maria-Elisabeth Schefer

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 10.000,00 Euro an der Dynega Energiehandels GmbH, Frankfurt am Main.

Mit Vertrag vom 17. Juni 2013 erwarb die Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH einen Geschäftsanteil in Höhe von 125,00 € 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 2014

Ertragslage des  
Unternehmens

Siehe beigefügter Lagebericht 2014

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

Bürgschaft für ein Darlehen  
Stand: Ende 2014 = 7.694.942,35 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 3.297,91 Euro aufgewendet.

## 2.1.2 Lagebericht 2014

### Lagebericht 2014

#### Rahmenbedingungen

2014 war das Jahr ohne Winter – sowohl 13/14 als auch 14/15 war der Winter wesentlich zu warm, so dass der Gasabsatz – branchenweit – um rd. 25 % hinter dem Plan blieb. Damit ist das Jahr mit seinen Ertragswerten hinreichend beschrieben.

Gegenüber diesem Ertragsrückgang waren alle anderen Ereignisse in 2014 als geringfügig anzusehen, sieht man von dem weiteren erfolgreichen Ausbau der Contractingsparte ab. Um das Geschäftsfeld weiter zu erschließen, wurde eine Kooperation mit den Stadtwerken Bad Homburg, Langen, Neu-Isenburg, Oberursel und Rüsselsheim ins Leben gerufen, um bei Planung und Betrieb von Anlagen Kostenvorteile zu realisieren.

Im Hallenbad ist das neue, wirtschaftlich optimale BHKW in Betrieb gegangen, das von seiner Nutzungsdauer positiv überrascht – trotz des milden Wetters. Geräuschlos über die Bühne ging die Wasserpreiserhöhung; Präsenz nach außen zeigen die Stadtwerke mit ihrer ersten Stromtankstelle sowie den beiden „Literaturkraftwerken“.

Viel Energie ist in die Aufstellung des neuen Nahverkehrsplans geflossen, der das Defizit des Stadtbusses verringern soll. Das Projekt, das von der KVG gesteuert wird, ist noch nicht abgeschlossen; es droht aber seine Ziele zu verfehlen.

Zum Jahresende konnte auch endlich der Verkauf der Biogasanlage in die Wege geleitet werden; das Ergebnis ist eine positive Überraschung, auch wenn natürlich nochmals hoher Abschreibungsbedarf entstanden ist.

#### Geschäftsverlauf

Im Strom gab es 2014 keine besonderen Geschäftsvorfälle. Sehr positiv ließ sich die Zusammenarbeit mit der Entega an, die zu deutlich gesunkenen Beschaffungspreisen und sehr planbaren Nebenkosten geführt hat. Ganz klar kann hier der Anbieterwechsel als sehr gelungen bezeichnet werden.

Im Gas haben wir wie beschrieben mit einem erheblichen witterungsbedingten Mengenrückgang zu kämpfen. Durch den gestiegenen Grundpreis im Festpreisprodukt werden dessen Auswirkungen aber etwas abgedämpft.

Unauffällig – abgesehen von der Preiserhöhung im Sommer – präsentiert sich das Wassergeschäft. Der Stadtbusbetrieb und die Schwimmbäder bleiben Zuschussgeschäfte, wenn auch die Schwimmbäder im regionalen Vergleich gut aufgestellt sind.

Das Contractinggeschäft trägt mittlerweile deutlich zum Umsatz und Ergebnis bei und soll weiter ausgebaut werden. Nach Wegfall der Biogasanlage und deren Abschreibungsbedarf wird auch das faktische Spartenergebnis positiv werden. Erheblich belastet wird das Ergebnis der Stadtwerke durch die außerplanmäßige Abschreibung der Biogasanlage auf den aktuellen Marktwert.

Im Berichtsjahr 2014 wurden für die Strom- und Gasversorgung Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen nach § 10 des Energiewirtschaftsgesetzes (Unbundling, Trennung von Netz und Vertrieb) erstellt.

### Lage des Unternehmens

#### Strukturbilanz

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung			
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro			%
<b>Aktivseite</b>								
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	21.378	76,5	21.787	75,4	-	409	-	1,9
Finanzanlagen	266	1,0	266	0,9		0		0,0
Vorräte	281	1,0	282	1,0	-	1	-	0,4
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>21.925</b>	<b>78,5</b>	<b>22.335</b>	<b>77,3</b>	-	<b>410</b>	-	<b>1,8</b>
Kurzfristige Forderungen gegen								
- Gesellschafter	433	1,5	319	1,1	+	114	+	35,7
- Dritte	4.164	14,9	5.442	18,8	-	1.278	-	23,5
Flüssige Mittel	1.439	5,1	803	2,8	+	636	+	79,2
	<b>27.961</b>	<b>100,0</b>	<b>28.899</b>	<b>100,0</b>	-	<b>938</b>	-	<b>3,2</b>
<b>Passivseite</b>								
Eigenkapital	4.297	15,4	5.841	20,2	-	1.544	-	26,4
Darlehensverbindlichkeiten	13.225	47,3	13.915	48,2	-	690	-	5,0
<b>Langfristige Mittel</b>	<b>17.522</b>	<b>62,7</b>	<b>19.756</b>	<b>68,4</b>	-	<b>2.234</b>	-	<b>11,3</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber								
- Gesellschaftern	1.061	3,8	1.221	4,2	-	160	-	13,1
- Kreditinstituten	2.505	8,9	1.395	4,8	+	1.110	+	79,6
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.873	24,6	6.527	22,6	+	346	+	5,3
	<b>27.961</b>	<b>100,0</b>	<b>28.899</b>	<b>100,0</b>	-	<b>938</b>	-	<b>3,2</b>

Kapitalflussrechnung

	2014 TEuro	2013 TEuro	Veränderung TEuro
Periodenergebnis	- 1.544	+ 714	- 2.258
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 3.232	+ 1.714	+ 1.518
+ Zunahme der Rückstellungen	+ 208	+ 2	+ 206
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	- 312	- 315	+ 3
+ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 7	+ 219	- 212
+ / - Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+ 1.165	- 477	+ 1.642
+ / - Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+ 1.088	- 703	+ 1.791
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>+ 3.844</b>	<b>+ 1.154</b>	<b>+ 2.690</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	+ 280	- 280
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 2.496	- 1.692	- 804
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 22	- 71	+ 49
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	- 256	+ 256
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 2.518</b>	<b>- 1.739</b>	<b>- 779</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	+ 1.500	- 1.500
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	- 690	- 779	+ 89
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 690</b>	<b>+ 721</b>	<b>- 1.411</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>+ 636</b>	<b>+ 136</b>	<b>+ 500</b>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	+ 803	+ 667	+ 136
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>+ 1.439</b>	<b>+ 803</b>	<b>+ 636</b>

**Ertragslage**

Umsatzerlöse

	Mio € 2014	Mio € 2013
Stromerträge	13.869	14.800
Gaserträge	6.617	8.295
Wassererträge	2.082	1.978
Bäder	209	194
Stadtbus	252	225
Energiedienste	697	594
Auflösung empfangener Ertragszuschüsse	312	315
Sonstige Umsatzerlöse	814	643
	24.852	27.044

Mengenangaben

		2014	2013
Stromabgabe	Mio kWh	61,4	65,7
Gasabgabe	Mio kWh	122,9	167,2
Wasserabgabe	Mio cbm	1,33	1,35
Bäder	Besucher	79.114	71.575
Stadtbus/AST	Fahrgäste	318.000	316.000

**Voraussichtliche Entwicklung**

Im Strombereich sehen wir eine Fortführung der stabilen Geschäftstätigkeit. Nach langen Jahren war zum ersten Mal eine Preissenkung möglich, die zwar etwas Marge kostet, aber dafür zu einer Erhöhung der Kundenloyalität beiträgt.

Im Gas nehmen wir für 2015 einen eher stabilen Wettbewerb an. Mittlerweile zeigt sich auch bei den Discountern ein Trend zu kostenbasierten Preisen. Beschaffungsseitig decken wir uns nun schon bis 2017 ein.

Um unsere klassischen Defizitfelder zu bereinigen, werden wir weiterhin das Thema Nahverkehr näher beleuchten, wenn uns auch die KVG hier wider Erwarten alleine lässt.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht und sind auch nicht abzusehen.

Mühlheim am Main, den 20. Februar 2015

Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH  
Geschäftsführung

Wolfgang Kressel



Stadtwerke Mülheim am Main GmbH, Mülheim am Main

Bilanz zum 31.12.2014

AKTIVSEITE	€	31.12.2014	€	31.12.2013	PASSIVSEITE	€	31.12.2014	€	31.12.2013
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		79.431,00		110.211,00	I. Gezeichnetes Kapital	3.012.350,00		3.012.350,00	
II. Sachanlagen					II. Kapitalrücklage	1.454.679,86		1.454.679,86	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.428.620,70		3.626.603,79		III. Andere Gewinnrücklagen	2.079.471,82		2.079.471,82	
2. Technische Anlagen und Maschinen	19.136.472,82		19.720.982,12		IV. Verlustvortrag	-705.545,43		-1.419.983,85	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	365.605,80		372.250,00		V. Jahresüberschuss/Gehaltsaufschlag	-1.544.218,85	4.296.737,41	714.438,43	5.840.956,26
4. Anlagen im Bau	1.744.003,74		1.349.011,15		<b>B. Sonderposten für Investitionszweck</b>		2.761.281,00		2.506.009,00
III. Finanzanlagen					<b>C. Ertragsrücklagen</b>		611.742,00		781.931,00
Beteiligungen		286.287,18	286.287,18	286.287,18	<b>D. Rückstellungen</b>			76,50	
		25.020.416,33		25.344.416,24	I. Steuerrückstellungen	15.730.569,84		15.309.903,15	
					II. sonstige Rückstellungen	1.277.243,12		1.055.394,38	1.055.470,98
					<b>E. Verbindlichkeiten</b>				
<b>B. Umlaufvermögen</b>					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
I. Vorräte					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr				
II. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		281.084,98		282.192,45	3.171.206,98 € (Vorjahr 2.061.262,80 €)				
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					2. Verbindlichkeiten aus Leistungen und Leistungen				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			4.488.628,70		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr				
2. Forderungen gegen Gesellschaften	2.860.030,08				1.636.290,88 € (Vorjahr 2.838.852,04 €)	1.636.260,89		2.939.852,04	
3. Sonstige Vermögensgegenstände					3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr				
2. Forderungen gegen Gesellschaften			319.960,87		1.061.361,32 € (Vorjahr 1.221.152,10 €)	1.061.361,32	1.221.152,10	1.221.152,10	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	432.622,90				5. Sonstige Verbindlichkeiten				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr				
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.411.286,25	795.922,96	5.606.512,43	3.923.233,13 € (Vorjahr 2.478.013,08 €)	3.923.233,13	2.478.013,08	2.478.013,08	
		1.439.144,73		803.362,64	davon aus Steuern 1.321.113,01 €				
					(im Vorjahr 1.038,71-0,06 €)		22.301.426,18	21.949.960,37	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					<b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Disagio		177.787,44		148.014,25					
2. Sonstige Rechnungsabgrenzung		7.705,73		5.921,57			20.245,25	24.131,15	
		31.337.417,46		32.190.418,66			31.337.417,46	32.190.418,66	

Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim am Main

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014 (1. Januar bis 31. Dezember)

	2014		2013	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	26.573.903,57		29.075.886,49	
abzüglich weiterberechnete Stromsteuer	-1.129.111,26		-1.202.259,74	
abzüglich weiterberechnete Erdgassteuer	-592.725,35		-829.089,08	
Summe Umsatzerlöse	24.852.066,96		27.044.537,67	
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	323.715,17		291.305,09	
3. Sonstige betriebliche Erträge	503.288,17	25.679.070,30	625.241,37	27.961.084,13
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	14.776.594,87		16.193.157,91	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.394.992,62		2.319.110,06	
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.711.456,55		2.525.090,96	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 228.935,09 €, Vorjahr: 222.507,30 €)	723.921,89		690.083,05	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.231.633,22		1.713.809,32	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.649.275,06	26.487.874,21	3.007.055,93	26.448.307,23
8. Betriebsergebnis		-808.803,91		1.512.776,90
9. Erträge aus Beteiligungen	10.863,75		0,00	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 563,00 €, Vorjahr: 249,00 €)	2.715,43		11.708,62	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 8.812,00 €, Vorjahr: 6.507,00 €)	605.211,34	-591.632,16	595.739,02	-584.030,40
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.400.436,07		928.746,50
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		39.450,36		36.091,68
14. Sonstige Steuern		104.332,42		178.216,39
15. Jahresüberschuss/-fehlbetrag (-)		-1.544.218,85		714.438,43

## **Anhang 2014**

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

Der Jahresabschluss 2014 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des GmbH-Gesetzes und des Energiewirtschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

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. 2 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 gekürzt um eine Pauschal- und Einzelwertberichtigung und um Inkassokosten.

Die Stadtwerke wenden für die Tarifikunden 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.

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

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

### Angaben zu Posten der Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird in der Anlage gezeigt.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind auch Forderungen aus Kanalbenutzungsgebühren enthalten, die die Stadtwerke im Auftrag der Stadt Mühlheim einziehen.

Die Restlaufzeiten aller Forderungen betragen nicht mehr als ein Jahr.

Das Stammkapital beträgt 3,012 Mio €. Mit Beschluss vom 26.2.2013 wurde das Stammkapital um 1.500 T€ erhöht.

Die Kapitalrücklage wurde gespeist aus:

Kapitalrücklage	T€
Investitionsrücklage 1984	52
Zuführungen der Gesellschafterin	920
<b>Sacheinlagen</b>	
Hallenbad 1996	143
Straßenbeleuchtungsanlagen 2000	45
Stadtbus 2001	101
Freibad 2003	193
<b>Insgesamt</b>	<b>1.454</b>

In der Gewinnrücklage sind die in Vorjahren gebildete Erneuerungsrücklage von rd. 2.200 € sowie die Jahresüberschüsse aus den Geschäftsjahren 2006 in Höhe von 1,087 Mio €, 2007 in Höhe von 267 T€, 2008 in Höhe von 64 T€, 2009 in Höhe von 435 T€ und 2010 in Höhe von 194 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen gebildet für noch nicht genommenen Urlaub und Überstundenguthaben (rd. 180.000 €), für ausstehende Rechnungen (rd. 192.000 €), für die Erstellung und die Prüfung des Jahresabschlusses (rd. 69.000 €), für Prozesskosten (rd. 193.000 €), für noch nicht abgerechnete Gasbezugskosten (rd. 316.000 €) sowie für Jubiläen rd. 211.000 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter betreffen Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten.

Für die Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt		davon mit einer Restlaufzeit	
	T€	T€	Bis 1 Jahr	über 5 Jahre
			T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.731	3.171	9.914	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.636	1.636	0	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.061	1.061	0	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.923	3.923	0	
	<b>22.351</b>	<b>9.791</b>	<b>9.914</b>	

Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Von den Umsatzerlösen entfallen auf:

	T€
Stromerträge	13.869
Gaserträge	6.617
Wassererträge	2.082
Bäder	209
Stadtbus	252
Energiedienste	697
Auflösung empfangener Ertragszuschüsse	312
Sonstige Umsatzerlöse	814
	24.852

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen:

	T€
<b>Erträge</b>	
Ausbuchungen Kreditoren	46
Zuwendung lokaler ÖPNV	40
<b>Aufwendungen</b>	
Einnahmeverteilung RMV	91

**III. Angaben zum Jahresergebnis**

Der Jahresfehlbetrag i. H. v. 1.544.218,85 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

**IV. Ergänzende Angaben**

**1. Zusammensetzung der Organe, Aufwendungen für Organe**

Geschäftsführer Wolfgang Kressel

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

Thomas Eitel	Schwimmmeister
Dr. Alexander Krey	Rechtsanwalt
Stephan Petri	tech. Angestellter
Maria-Elisabeth Schefer	Steuerberaterin
Thomas Schmidt	Metallfacharbeiter
Marius Schwabe	Geschäftsführer

Daniel Tybussek	Bürgermeister
Ernst von Hermann	Ingenieur
Volker Westphal	Ingenieur

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Mühlheim am Main.

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

### **3. Belegschaft**

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer und Auszubildende) betrug bei den Angestellten 24,0 und bei den Arbeitern 21,0.

### **4. Honorar des Abschlussprüfers**

Für die Prüfung des Jahresabschlusses beträgt das im Aufwand enthaltene Honorar 40 T€ für andere Bestätigungsleistungen 25 T€. Die Angaben beinhalten auch erforderliche Rückstellungsdotierungen.

### **5. Latente Steuern**

Die Berechnung der latenten Steuern ergab einen Überhang an aktiven latenten Steuern insgesamt in Höhe von 506 T€. Am passiven latenten Steuern entstanden 5 T€ aufgrund von Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerrecht bei den Rückstellungen. An aktiven latenten Steuern sind 511 T€ entstanden. Diese resultieren hauptsächlich aus einem steuerlichen Verlustvortrag sowie aus Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerrecht bei den Sachanlagen. Die Basis der Berechnung ist ein durchschnittlicher Steuersatz von 28% bzw. 16%.

### **6. 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.

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.

Mühlheim am Main, den 23.2.2015

Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH

Geschäftsführung

Wolfgang Kressel

Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim am Main

Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVSEITE	€	31.12.2013	€	31.12.2012	PASSIVSEITE	€	31.12.2013	€	31.12.2012
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	110.211,00		96.254,00		I. Gezuchtes Kapital	1.572.350,00		1.572.350,00	
II. Sachanlagen	3.525.663,79		3.707.502,59		Zur Durchführung der Beschlüssen	1.500.000,00		0,00	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.720.982,12		20.023.161,35		II. Kapitalrücklage	1.454.679,86		1.454.679,86	
2. Technische Anlagen und Maschinen	372.250,00		334.307,00		III. Andere Gewinnrücklagen	2.079.471,82		2.079.471,82	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.349.011,15		143.780,87		IV. Verlustvortrag	-1.419.983,85		-107.467,64	
IV. Anlagen im Bau					V. Jahresüberschuss/-fehlbetrag (-)	714.438,43	5.840.956,26	-1.312.516,21	3.526.517,83
III. Finanzanlagen					<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>		2.509.009,00		1.409.123,00
Beteiligungen		266.267,18		10.191,00	<b>C. Emplangene Ertragszuschüsse</b>		761.931,00		972.695,00
		25.344.415,24		24.315.199,45	<b>D. Rückstellungen</b>				
<b>B. Umlaufvermögen</b>					1. Steuerrückstellungen	76,50		0,00	
I. Vorräte		282.192,43		406.827,94	2. Sonstige Rückstellungen	1.085.394,38	1.085.470,89	1.085.489,21	1.083.499,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					<b>E. Verbindlichkeiten</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.488.628,70		3.493.554,71	406.827,94	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.309.903,15		16.445.273,64	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.064.392,80 € (Vorjahr: 2.451.732,46 €)			
2. Forderungen gegen Gesellschaften	318.950,87		307.872,02		2. Verbindlichkeiten aus Leistungen und Leistungen	2.939.652,04	2.939.652,04	2.481.431,50	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.839.652,04 € (Vorjahr: 2.491.431,50 €)			
3. Sonstige Vermögensgegenstände					3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	1.221.162,10		1.775.614,51	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.221.162,10 € (Vorjahr: 1.775.614,51 €)			
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	789.922,96	5.676.612,53	1.244.146,00	4.981.672,73	5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.478.013,09	2.478.013,09	2.729.144,71	
		803.362,64		666.545,50	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.478.013,09 € (Vorjahr: 2.729.144,71 €)			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					davon aus Steuern: 1.036.710,86 € (im Vorjahr: 1.103.920,01 €)		21.946.920,37		23.431.464,36
1. Daglo		148.014,25		169.728,66	<b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		24.131,15		24.131,15
2. Sonstige Rechnungsabgrenzung		5.821,57		7.549,27					
		32.190.416,66		30.547.420,55			32.190.416,66		30.547.420,55



Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim am Main  
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013 (1. Januar bis 31. Dezember)

	2013		2012	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	29.075.886,49		27.361.032,89	
abzüglich weiterberechnete Stromsteuer	-1.202.259,74		-1.248.864,38	
abzüglich weiterberechnete Erdgassteuer	-829.089,08		-762.244,01	
Summe Umsatzerlöse	27.044.537,67		25.349.924,50	
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	291.305,09		277.746,89	
3. Sonstige betriebliche Erträge	625.241,37	27.961.084,13	1.886.942,91	27.514.614,30
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	16.193.157,91		16.601.550,34	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.319.110,06		2.415.615,63	
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.525.090,96		2.434.255,18	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 222.507,30 €, Vorjahr: 214.333,77 €)	690.083,05		674.572,99	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.713.809,32		2.943.937,51	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.007.055,93	26.448.307,23	3.179.834,75	28.249.766,00
8. Betriebsergebnis		1.512.776,90		-735.151,70
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 6.507,00 €, Vorjahr: 131,00 €)	11.708,62		13.627,96	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 0,00 €, Vorjahr: 0,00 €)	595.739,02	-584.030,40	557.113,21	-543.485,25
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		928.746,50		-1.278.636,95
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag/ Vorjahr: Ertrag aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (-)		36.091,68		-10.341,97
13. Sonstige Steuern		178.216,39		44.221,23
14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag (-)		714.438,43		-1.312.516,21

### 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Stadt Mühlheim am Main (96 v.H.)</li> <li>➤ Kegelverein Mühlheim am Main e.V. (4 v.H.)</li> </ul>
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>• Michael Rupp</li> <li>• Ludwig Neunobel</li> <li>• Matthias Müller</li> <li>• Gabriele Schmunck</li> <li>• Werner Dworschak</li> <li>• Norbert Jung</li> </ul> </li> <li>3. <u>Gesellschafterversammlung</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Magistrat</li> <li>• Kegelverein 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</p> <p>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 2014 = 300.000,00 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

Kostenaufwand für Geschäftsführung  
7.003,87 Euro für Klaus Schäfer  
(Erstattung im Rahmen von Verrechnung gemäß Personalkostenschlüssel)

Für den Aufsichtsrat wurden 1.175,99 Euro aufgewendet.

BILANZ zum 31. Dezember 2014

**Mühlheimer Bürgerhaus GmbH**  
Vermietung und Verpachtung des Bürgerhauses  
Mühlheim

**AKTIVA**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		121.052,50	102.808,50
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.743,29		19.859,27
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>4,20</u>	26.747,49	2.561,45
II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		32.770,45	11.953,20
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		635,30	635,30
		<u>181.205,74</u>	<u>137.817,72</u>

BILANZ zum 31. Dezember 2014

**Mühlheimer Bürgerhaus GmbH**  
**Vermietung und Verpachtung des Bürgerhauses**  
**Mühlheim**

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	26.000,00	26.000,00
II. Jahresüberschuss	0,00	0,00
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. sonstige Rückstellungen	1.450,00	1.450,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. sonstige Verbindlichkeiten	153.755,74	103.878,65
- davon aus Steuern		
Euro 4.231,13 (Euro 0,00)		
- davon mit einer Restlaufzeit		
bis zu einem Jahr		
Euro 153.755,74		
(Euro 103.878,65)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	6.489,07
	<hr/>	<hr/>
	181.205,74	137.817,72
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Mühlheim am Main, 21. April 2015

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

**Mühlheimer Bürgerhaus GmbH**

**Mühlheim**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		200.053,83	122.124,42
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		207.533,96	186.478,75
3. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		17.832,25	14.251,43
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		273.647,33	245.232,41
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16,02	26,50
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>0,00</u>	<u>0,81</u>
<b>7. Ergebnis der gewöhnlichen     Geschäftstätigkeit</b>		298.943,69-	323.812,48-
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
9. Erträge aus Verlustübernahme		298.943,69	323.812,48
<b>10. Jahresüberschuss</b>		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

**Mühlheimer Bürgerhaus GmbH**

**Bilanzbericht** zum 31. Dezember 2014

---

**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 2013 unverändert übernommen.

**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 150,00 wurden im Jahr des Zugangs aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten über Euro 150,00, 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.

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.

**Mühlheimer Bürgerhaus GmbH**

**Bilanzenbericht** zum 31. Dezember 2014

---

**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 beläuft sich auf Euro 298.943,69. Er wird im Rahmen des städtischen Haushaltes entsprechend ausgeglichen.

Mühlheim, den 21. April 2015

  
.....  
(Geschäftsführer)

  
.....  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



BILANZ zum 31. Dezember 2013

**Mühlheimer Bürgerhaus GmbH**  
**Vermietung und Verpachtung des Bürgerhauses**  
**Mühlheim**

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		102.808,50	97.765,50
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.859,27		12.567,62
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.561,45</u>	22.420,72	13.566,34
II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		11.953,20	9.594,24
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		635,30	635,29
		<u>137.817,72</u>	<u>134.128,99</u>

BILANZ zum 31. Dezember 2013

**Mühlheimer Bürgerhaus GmbH**  
Vermietung und Verpachtung des Bürgerhauses  
Mühlheim

PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	26.000,00	26.000,00
II. Jahresüberschuss	0,00	0,00
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. sonstige Rückstellungen	1.450,00	1.450,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. sonstige Verbindlichkeiten	103.878,65	106.678,99
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 103.878,65 (Euro 106.678,99)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	6.489,07	0,00
	<hr/>	<hr/>
	137.817,72	134.128,99
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Mühlheim am Main, 05. Mai 2014

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

**Mühlheimer Bürgerhaus GmbH**

**Mühlheim**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	122.124,42	158.647,04
2. sonstige betriebliche Erträge	0,00	228,34
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	186.478,75	187.579,51
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.251,43	7.093,16
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	245.232,41	317.760,98
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26,50	133,18
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>0,81</u>	<u>0,00</u>
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>323.812,48-</b>	<b>353.425,09-</b>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
10. Erträge aus Verlustübernahme	<u>323.812,48</u>	<u>353.425,09</u>
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

## 4.1 Wohnbau Mühlheim am Main GmbH

### 4.1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Anschrift

Elisabethenstraße 13, 63165 Mühlheim am Main

Telefon: (06108) / 9106 – 3

Fax: (06108) / 1325

E-Mail: info@wohnbau-muehlheim.de

Gegenstand des Unternehmens

Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.

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. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck, mittelbar oder unmittelbar, dienlich sind.

Beteiligungsverhältnis, Gesellschafter

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Mühlheim am Main

Besetzung Organe, Geschäftsführung

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. Geschäftsführung

- Ingo Kison

2. Aufsichtsrat

- Bürgermeister Daniel Tybussek
- Robert Müller
- Karl-Heinz Stier
- Dieter Krey
- Marius Schwabe

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klaus Barthelmes</li> <li>• Lieselotte Kawecki</li> <li>• Richard Rocker</li> <li>• Daniela Gramlich</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 2014
Ertragslage des Unternehmens	Siehe beigefügter Lagebericht 2014
Kapitalzuführungen- und -entnahmen durch die Stadt	Stammkapital: 1.054.500,00 Euro Entnahmen: keine
Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft und auf die Kreditwirtschaft	Zinsbeihilfen für den Bau einer Tiefgarage und von Wohnungen in der Friedensstraße 2014 = 18.901,77 Euro
Von der Stadt gewährte Sicherheiten	Bürgschaften für drei Darlehen Stand: Ende 2014 = 1.931.249,18 Euro
Vorliegen von Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO „Wirtschaftliche Betätigung“	Entfällt, da die Tätigkeit bereits vor dem Stichtag 01.04.2004 ausgeübt wurde. (Gründung der Gesellschaft 18.10.1960) Im Rahmen der Prüfung nach § 121 Abs. 7 HGO lagen keine Anhaltspunkte vor, dass die Tätigkeiten privaten Dritten übertragen werden können.
Gesamtbezüge, Personalaufwand Geschäftsführung	Für die Angabe der Geschäftsführerbezüge hat die Gesellschaft die Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 Handelsgesetzbuch (HGB) in Anspruch genommen.  Für den Aufsichtsrat wurden 2.435,00 Euro aufgewendet.

## 4.1.2 Lagebericht 2014

### Wohnbau Mühlheim am Main GmbH Lagebericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

#### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH ist eine 100 %-ige 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 derzeit in der Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes.

Die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH verfügt über 1.244 eigene Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 6 sonstige Einheiten, 402 KFZ- Stellplätze wovon 195 Garagen sind. Darüber hinaus verwaltet die Wohnbau weitere Objekte der Stadt Mühlheim am Main im Rahmen einer Fremdverwaltung. Hierbei handelt es sich um 29 Wohnungen und 5 gewerbliche Einheiten. Der Belegungsbindung unterliegen 412 öffentlich geförderte Wohneinheiten. Die Gesellschaft besitzt 832 nicht belegungsgebundene freie Wohnungen. Der Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen am Wohnungsgesamtbestand beträgt damit rund 33,12 %.

Die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in Mühlheim am Main war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen erheblichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet, was der allgemeinen Marktsituation im Rhein Main Gebiet entspricht. Hiervon sind sowohl günstige als auch qualitativ hochwertige Wohnungen zu höheren Mietpreisen betroffen.

Die durchschnittlichen Mieten betragen für das abgelaufene Geschäftsjahr 5,75 € je qm, nach 5,39 € je qm im Vorjahr. Innerhalb des Wohnungsbestandes der Gesellschaft haben im Geschäftsjahr 2014 in 83 Fällen Wohnungswechsel stattgefunden (im Vorjahr 112).

Neben den im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung unserer Gebäude notwendigen Instandsetzungsarbeiten hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014 diverse Maßnahmen zur Verbesserung des Bestandes vorgenommen. So haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr den Hausener Weg 4-8 mit 57 Wohnungen umfangreich saniert. Neben den energetischen Maßnahmen wie die Fassadendämmung durch ein Wärmedämmverbundsystem, den Einbau neuer Fenster und Balkontüren, die Dach- sowie Kellerdeckendämmung sowie den Einbau einer neuen Zentralheizung mit Blockheizkraftwerk, haben wir die vorhandenen Balkone aufwendig betonsaniert, die Treppenhäuser modern umgestaltet und werden neben neuen Eingangstüren und neuer Klingelanlagen, die komplette Außenanlage neu gestalten. Im Vorgriff der Sanierung wurden bereits die Aufzüge erneuert, sodass mit Abschluss der Maßnahme die Häuser nachhaltig, zeitgemäß und energieeffizient modernisiert wurden.

Parallel zur Sanierungsmaßnahme Hausener Weg, hat die Gesellschaft im Müllerweg 13 und 13 A ebenfalls mit umfangreichen Sanierungsarbeiten begonnen und zum Jahresende zu etwa ¼ abgeschlossen. Auch bei diesem Vorhaben galt zum einen die Energieeffizienz an die heutigen Erfordernisse und Möglichkeiten anzupassen, was durch ein modernes Wärmedämmverbundsystem einschließlich der Kellerdecken- sowie Dachdämmung, der Erneuerung der Fenster und Balkontüren sowie durch den Einbau einer neuen Zentralheizung mit Blockheizkraftwerk realisiert wurde. Zum anderen galt es, gestalterische Akzente zu setzen, um das Quartier aufzuwerten und die Identifikation der Bewohner mit Ihrem Umfeld zu fördern. Somit kommen die Sanierungsmaßnahmen im Hausener Weg und im Müllerweg Bewohnern, Stadtbild und Umwelt gleichermaßen zugute.

Durch den immer größer werdenden Ansturm von Flüchtlingen und der rechtlichen Änderungen bei der Verteilung der in Not geratenen Menschen auf die Gemeinden, sind Raumprobleme bei der Gesellschafterin aufgetreten. Im Rahmen von Arbeitskreisen, an denen auch die Geschäftsführung beteiligt ist, hat die Gesellschaft kurz- bis mittelfristige Hilfe angeboten. Für die Unterbringung von etlichen Flüchtlingen hat die Gesellschaft die „Abrisshäuser“ In der Seewiese 12-14 wieder hergerichtet und zur Kostenmiete an die Stadt Mühlheim vermietet. In diesem Rahmen wurden 12 3 Zimmerwohnungen mit Heizung versehen und instandgesetzt. Auch in Zukunft ist geplant, dass die Gesellschaft sich bei der Unterbringung von Flüchtlingen im Rahmen Ihrer Möglichkeiten und sofern die Wirtschaftlichkeit gegeben ist, einbringt.

Durch fluktuationsbedingte Mieterwechsel wurden im Jahre 2014 11 Wohnungen einzelmodernisiert, um eine nachhaltige Vermietbarkeit auch in Zukunft gewährleisten zu können.



Der für das Areal Gerhart Hauptmann-Straße/Dietesheimer Straße/Ludwigstraße/In der Seewiese /Goethestraße abgeschlossene Generalplanervertrag mit einem in Berlin ansässigen Planungsbüro konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr einvernehmlich aufgelöst werden. Sämtliche Vertragsbeziehungen und Streitigkeiten wurden dahingehend aufgelöst bzw. behoben, dass im Gegenzug die Sanierung der Häuser Gerhart Hauptmann-Straße 2-16 von jenem Planungsbüro abgewickelt werden. Die Sanierungen von 8 Hauseingängen mit 72 Wohnungen werden in den Jahren 2015/2016 erfolgen. Im Vorgriff auf diese aufwendigen Sanierungsarbeiten hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Vorbereitungsarbeiten begonnen. Hier wurden bereits die Heizungsunterstationen für den Anschluss an das vorhandene Nahwärmenetz eingebaut.

Zum 01.01.2015 ist die Stadt Mühlheim ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Einführung der Biotonne nachgekommen. Da dies Erfahrungsgemäß in größeren Mietwohnungsanlagen zu Problemen führt, hatte sich die Gesellschaft dazu entschlossen diese Einführung mit diversen Maßnahmen und der eigens ins Leben gerufenen Aktion „Alles Bio“, zu begleiten. In diesem Rahmen hat die Gesellschaft mit diversen Anschreiben die Mieter informiert und mit selbst entworfenen Flyern und Aufklebern auf sämtlichen Mülltonnen ergänzt. Im Dezember hat die Gesellschaft alle Mieter zu einer Informationsveranstaltung zum Thema Biomüll und Mülltrennung eingeladen. Neben diversen Informationen gab es bei dieser Veranstaltung, die trotz schlechtem Wetter sehr gut angenommen wurde, Glühwein, Gebäck und für die Kinder Punch und Stockbrot. Zudem hat jeder Mieter als Präsent und Motivation zur intensiven Mülltrennung ein praktisches 10 Liter-Vorsortiergefäß erhalten.

Bäulich haben wir außerdem sämtliche Müllplätze mit zusätzlichen Bodenplatten sowie Gehwegen erweitert, um rechtzeitig für die größere Anzahl an Mülltonnen vorbereitet zu sein.

In den Liegenschaften Lessingstraße 1-3, Offenbacher Straße 92 sowie Am Dreispitz 9 wurden die Treppenhäuser instandgesetzt und neu gestaltet.

Im Müllerweg 13 und 13 A endete die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ durch Rückzahlung der öffentlichen Darlehen. Im Rahmen diverser Gespräche wurde mit der Wl- Bank als zuständige Stelle eine Verlängerung der Bindungsauflagen vereinbart, im Gegenzug konnte die Gesellschaft außerordentliche Einnahmen, die auf die Jahre 2015 bis 2024 aufgeteilt werden, von ca. EUR 94.383,00 verzeichnen. Die Gesellschaft nimmt ihre soziale Aufgabe, auch günstigen Wohnraum für geringer verdienende anzubieten, wahr. Die Wohnungen im Müllerweg sind demnach für weitere 10 Jahre öffentlich gefördert und stehen der breiten Bevölkerungsschicht zur Kostenmiete zur Verfügung.

Bereits seit einigen Jahren ist geplant, eine neue Geschäftsstelle für die Gesellschaft sowie der Tochtergesellschaft Immoservice Mühlheim zu errichten, um dem Platzmangel sowie der Auslagerung von Teilen der Immoservice in Garagen entgegenzuwirken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich nun Gesellschafterin und Gesellschaft auf den Kauf der „alten Feuerwehr“ in der Dietesheimer Straße 68 geeinigt, der entsprechend der Gremienbeschlüsse durch Erhöhung der Kapitalrücklage erfolgte. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde mit der Planung begonnen und der Bauantrag eingereicht. Neben dem Umbau des Feuerwehrhauses zu modernen Büroräumen, sollen im Erdgeschoss 5 rollstuhlfreundliche Wohnungen errichtet werden.

Zudem wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr im Rahmen der Hausverwaltung für diverse städtische Liegenschaften die Projektleitung für den Umbau der Kindertagesstätte „Wilde Zwerge“ übernommen.

Folgende Tabelle fasst die für die Unternehmensentwicklung wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Plan 2014 TEUR	Ist 2014 TEUR	Ist 2013 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	5.200,0	5.491,2	5.107,4
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	1.450,0	1.691,0	1.521,7
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	683,0	499,0	534,3
Jahresüberschuss	465,4	894,5	539,6

Auf Grund vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu den wesentlichen Planzahlen ergaben sich positive Abweichungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten gegenüber 2013 erheblich gesteigert werden. Sie betragen im Geschäftsjahr EUR 8.249.660,65 und liegen damit um EUR 480.201,38 über dem Vorjahresniveau. Wesentliche Gründe sind hierbei die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete bei Neuvermietungen, die Mieterhöhungen aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie die Mietanpassungen unserer Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete in diversen Liegenschaften. Auch in den kommenden Jahren sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unserer Liegenschaften weitere Anpassungen geplant.

Im Bereich der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind keine nennenswerten Abweichungen zum Vorjahr zu verzeichnen. Die Kosten für die Instandhaltung entwickelten sich stabil. Einige kostenmäßig erfasste Maßnahmen werden allerdings erst in den ersten drei Monaten in 2015 fertiggestellt sein.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verringert.

Die Zinsaufwendungen waren durch den günstigen Zinsmarkt, auf den wir rechtzeitig reagiert haben, rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir die Ertragslage gestärkt und die Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes weiter vorangetrieben haben.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

### 2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2014 im Vergleich zum Vorjahr zusammengefasst wie folgt dar:

	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR	Veränderung TEUR
Anlagevermögen	41.854,4	39.813,6	+2.040,8
Umlaufvermögen und RAP	6.665,8	6.683,8	-18,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>48.520,2</b>	<b>46.497,4</b>	<b>+2.022,8</b>
abzüglich			
Sonderposten	270,0	276,0	-6,0
Rückstellungen	1.839,5	1.627,6	+211,9
Verbindlichkeiten	31.770,4	31.415,5	+354,9
<b>Eigenkapital</b>	<b>14.547,7</b>	<b>13.178,3</b>	<b>+1.369,4</b>

Die Bilanzsumme der Wohnbau hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.022,8 erhöht. Wesentlicher Grund hierfür sind größere Investitionen in das Anlagevermögen.

Das gesamte Anlagevermögen, dessen Entwicklung im Anlagespiegel dargestellt ist, wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und beträgt 86,26 % der Bilanzsumme. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Zunahme des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 894.462,54 und der Bildung einer Kapitalrücklage von EUR 475.000,00.

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

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. Zur Stärkung der laufenden Liquidität der Immoservice hat die Gesellschaft mit Umsetzung der Gremienbeschlüsse eine Kapitalerhöhung über EUR 200.000,00 in Form einer Erhöhung der Kapitalrücklage durchgeführt. Das Eigenkapital der Immoservice beläuft sich demnach zum 31.12.2014 auf EUR 225.000,00. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit schließt im Geschäftsjahr 2014 mit EUR 150.703,74 ab. Zwischen der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH und der Immoservice Mühlheim am Main GmbH wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen, der am 13.11.2014 geändert und an die gesetzlichen Vorgaben angepasst wurde.



## 2.2. Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2014 in Höhe von EUR 2.705.257,85 liegt durch die in 2013 entrichtete Abschlagszahlung an die Stadtwerke Mühlheim aus Contractingverträgen, die in die Planungen 2014 nicht eingeflossen sind, unter den Erwartungen des Wirtschaftsplans.

Die langfristigen Investitionen sind ausreichend mit langfristigem Fremdkapital sowie mit Eigenkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote in Höhe von 30,00 % der Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr (28,34%) erhöht.

Die Darlehensverbindlichkeiten belaufen sich in 2014 auf rd. EUR 28,5 Mio. (i.V. EUR 28,4 Mio.). Die Zunahme resultiert aus der Neuaufnahme von Darlehen für Investitionen in das Anlagevermögen. Die Verbindlichkeiten sind auf eine überschaubare Anzahl von Kreditgebern verteilt. Die Finanzierung unserer Sanierungsmaßnahmen 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 Annuitätendarlehen mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Derivate Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft nicht genutzt. In Absprache mit dem Aufsichtsrat werden diese Elemente auch zukünftig keine Rolle spielen. Inwieweit Forward Darlehen zur kurzfristigen Zinssicherung abgeschlossen werden, steht in Abhängigkeit zur Entwicklung der Finanzmärkte und wird im Einzelfall geprüft.

Aus der Kapitalflussrechnung ergibt sich ein positiver Jahres-Cashflow von TEUR 2.479,6. Nach Berücksichtigung der planmäßigen Tilgung, Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen zuzüglich dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit berechnet sich ein Finanzmittelfonds am Ende der Periode von TEUR 2.705,3 (i.V. TEUR 2.495,8).

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

## Ertragslage

Der Jahresabschluss per 31.12.2014 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Ertragslage nach Tätigkeitsbereichen stellt sich wie folgt dar:

	2014 TEUR	2013 TEUR	Veränderungen TEUR
Hausbewirtschaftung	+658,2	+531,8	+126,4
Verwaltung von Mietwohnungen Dritter	+/-0,0	+/-0,0	+/-0,0
Andere Lieferungen und Leistungen	+96,5	+69,2	+27,3
Finanzergebnis	+114,3	+64,5	+49,8
Ordentliches Ergebnis	+869,0	+665,5	+203,5
Sonstiges Ergebnis	+25,5	-125,9	+151,4
Ergebnis vor Steuern	+894,5	+539,6	+354,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	+/-0,0	+/-0,0	+/-0,0
Jahresüberschuss	+894,5	+539,6	+354,9

Das Jahresergebnis 2014 ergibt sich wie in den Vorjahren überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und gestaltet sich sehr positiv. Durch die Anpassungen unserer Mieten und Sonderfaktoren, bspw. durch Auflösung von Rückstellungen, liegt das Ergebnis weit über unseren Erwartungen.

## 3. 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 unserer Region. Die monatliche Fluktuation und Vermietungssituation sowie die Nachfrage nach

Wohnungen der Wohnbau sowie die Überwachung der Mietforderungen geben uns ein Spiegelbild des Mietmarktes. Darüber hinaus verschaffen uns viele weitere Indikatoren wesentliche Hinweise über Veränderungen am Markt und die Möglichkeit, hierauf sofort zu reagieren. Selbstverständlich ermöglicht uns das Controlling einen permanenten Abgleich aller Zahlen aus dem Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan sowie der Instandhaltungs- und Sanierungsplanung. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen helfen uns bei der ständigen Kontrolle und der notwendigen Gegensteuerung. Unser Risikomanagement basiert auf dem strategischen und operativen Controlling entsprechend unseres Risikohandbuchs. Auf der Basis unserer Portfolioanalyse und den darauf aufgebauten Investitionsplanungen in unserem Bestand erfolgen umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die den vorhandenen Wohnungsbestand auch in Zukunft vermietbar gestalten sollen. Somit sollen Leerstände, unabhängig der fluktuationsbedingten, möglichst vermieden werden.

Aufgrund der eingehenden Nachfragen ist erkennbar, dass seniorenfreundliche bzw. -gerechte und behindertenfreundliche bzw. -gerechte Wohnungen mit oder ohne Betreuung verstärkt nachgefragt werden. Die bereits bestehenden Seniorenwohnanlagen sind gefragt und es existiert eine Warteliste. Dies bestärkt unser Bestreben in den kommenden Jahren, in diesem Segment unsere Tätigkeiten weiter auszubauen. Die hohe Nachfrage umfasst sowohl öffentlich geförderte als auch freifinanzierte Wohnungen.

Soziale Brennpunkte sind in unseren Wohngebieten nicht festzustellen. Die Altersstruktur der Mieter ist ausgeglichen, sodass hieraus keine Vermietungsprobleme zu erwarten sind. Die Finanzierung der laufenden Investitionen ist aktuell gesichert. Inwieweit sich die Entwicklung der Finanzmärkte zukünftig auf die Kreditgeschäfte auswirkt, ist derzeit nicht absehbar. Aus Gründen des Klimaschutzes verschärft der Gesetzgeber im Rahmen der Energieeinsparverordnung die Vorgaben für die energetische Ausstattung von Wohngebäuden. Die Realisierung solcher Vorgaben könnte für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft zu erheblichen finanziellen Belastungen bis hin zur Unwirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen führen.

Der immer größer werdende Ansturm von Flüchtlingen und die Änderungen bei der Verteilung und Verpflichtung zur Unterbringung dieser, stellen die Kommunen vor schwierige Aufgaben. In Mühlheim hat man sich dieser zu erwartender Probleme rechtzeitig gestellt und einen Arbeitskreis, an dem auch die Gesellschaft beteiligt ist, installiert. Hierbei wird die Gesellschaft im Rahmen Ihrer Möglichkeiten und Geschäftstätigkeit weiterhin hilfreich zur Seite stehen. Auch ein Neubau zur Unterbringung von Flüchtlingen wird unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit in Erwägung gezogen.

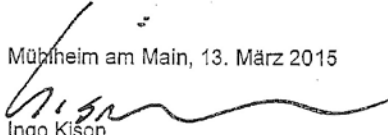
Risiken, die über die dargestellten Erwartungen und Entwicklungen hinausgehen und die Existenz des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht zu erkennen.

Die Geschäftspolitik der letzten Jahre bestätigt unser vorausschauendes Handeln und gibt uns die Zuversicht für den Erfolg der nächsten Jahre. Die soziale Verantwortung gegenüber unseren Mietern und unserem Gesellschafter ist uns 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 unserer Liegenschaften, der Veränderungen der Kosten aufgrund unseres Investitionsprogrammes und Einhaltung unserer Instandsetzungsplanungen, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von EUR 685.850,00. Damit wird unser Eigenkapital weiter verstärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen kontinuierlich verbessert.

#### **4. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Ende des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

Mühlheim am Main, 13. März 2015

  
Ingo Kison  
Geschäftsführer

**Bilanz zum 31.12.2014**

**Aktiva**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	13.386,21		19.957,52
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.281.174,89		35.813.103,64
2. Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u.a. Bauten	1.804.037,59		1.853.755,85
3. Technische Anlagen	1.890.204,41		1.960.676,91
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.321,25		70.452,73
5. Anlagen im Bau	561.254,41		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	<b>41.629.378,76</b>	<u>70.666,16</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00		25.000,00
2. Andere Finanzanlagen	<u>0,51</u>	<b>225.000,51</b>	<u>0,51</u>
Anlagevermögen insgesamt		<b>41.854.379,27</b>	39.813.613,32
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	<u>2.579.081,11</u>	<b>2.579.081,11</b>	<u>2.758.744,76</u>
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 0,00 ; i.V. EUR 0,00 )	71.054,56		157.567,96
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	276.659,43		190.277,51
3. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 0,00; i.V. EUR 0,00)	<u>168.893,20</u>	<b>516.607,19</b>	<u>138.459,02</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>2.705.257,85</b>	2.495.848,56
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>864.921,57</b>	942.895,57
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>48.520.246,99</u></b>	<b><u>46.497.406,70</u></b>

Passiva	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
		Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		<b>1.054.500,00</b>	1.054.500,00
II. Kapitalrücklage		<b>475.000,00</b>	0,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	527.250,00		527.250,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.212.342,23		1.212.342,23
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>10.384.228,49</u>	<b>12.123.820,72</b>	<u>9.844.625,86</u>
IV. Jahresüberschuss		<b>894.462,54</b>	539.602,63
Eigenkapital insgesamt		<b>14.547.783,26</b>	13.178.320,72
<b>B. Sonderposten Investitionszuschuss</b>		<b>270.000,00</b>	276.000,00
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	495.060,00		487.905,00
2. Rückstellungen für Schönheitsreparaturen	576.891,80		599.167,62
3. Sonstige Rückstellungen	<u>767.537,50</u>	<b>1.839.489,30</b>	<u>540.490,29</u>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.134.047,11		25.947.709,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	60.188,62		75.681,39
3. Erhaltene Anzahlungen	2.869.810,37		2.638.699,76
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	128.572,33		178.956,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	251.545,51		187.048,42
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.319.726,08		2.377.410,66
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern EUR 0,00; i.V. EUR 0,00)	<u>6.589,07</u>	<b>31.770.479,09</b>	<u>10.017,49</u>
8. Rechnungsabgrenzungsposten		<b>92.495,34</b>	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>48.520.246,99</u></b>	<b><u>46.497.406,70</u></b>



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.249.660,65		7.769.459,27
b) aus Betreuungstätigkeit	8.818,49		8.819,49
c) anderen Lieferungen und Leistungen	204.815,71		174.764,81
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes bei unfertigen Leistungen	-179.663,65		33.705,09
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>221.654,86</u>	<b>8.505.286,06</b>	<u>232.966,01</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>4.198.002,23</u>		<u>4.127.485,21</u>
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>4.307.283,83</b>	4.092.229,46
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	639.175,44		824.667,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Alters- versorgung EUR 65.616,45; i.V. EUR 61.526,70 )	<u>202.785,55</u>	<b>841.960,99</b>	<u>190.629,35</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>1.373.150,33</b>	1.236.678,01
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>633.592,47</b>	673.800,28
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		<b>150.703,74</b>	77.013,93
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		<b>5,52</b>	5,51
11. Sonstige Zinserträge		<b>12.653,53</b>	23.108,04
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung Rückstellungen: EUR 46.452,32 (i.V. EUR 31.985,00)		<u><b>547.862,82</b></u>	<u>569.889,07</u>
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.074.080,01</b>	696.693,19
14. Sonstige Steuern		<u><b>179.617,47</b></u>	<u><b>157.090,56</b></u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<u><b>894.462,54</b></u>	<u><b>539.602,63</b></u>

**Anhang zur Bilanz und zur  
Gewinn- und Verlustrechnung  
zum 31.12.2014**

**A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss per 31.12.2014 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Entsprechend den Vorschriften für kommunalverbundene Unternehmen erfolgt die Aufstellung des Jahresabschlusses und Lageberichtes nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

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

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) vom 25.05.2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

**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 bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen.

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden analog der Lizenzlaufzeit abgeschrieben.
- Wohnbauten, Garagen und gewerbliche Einheiten – 50 Jahre Gesamtnutzungsmethode. Die in den Jahren 1999 – 2003 erworbenen städtischen Bauten werden über die technische Restnutzungsdauer entsprechend der Verkehrswertgutachten abgeschrieben.
- Technische Anlagen – 10 und 20 Jahre Restnutzungsdauermethode.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 20 – 30 %.
- Grundsätzlich wird bei umfangreich modernisierten Objekten die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre erhöht.

**Finanzanlagen**

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

Der unter den anderen Finanzanlagen ausgewiesene Erinnerungswert von EUR 0,51 betrifft einen von einem Bankinstitut übernommenen Geschäftsanteil von EUR 102,26, mit dem auch die Haftungssumme von EUR 102,26 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 abgerechneten Betriebskosten von EUR 2.579.081,11) wurden mit Fremdkosten und Eigenleistungen 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 276.659,43 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:

	Vorjahr EUR	Einstellung EUR	Geschäftsjahr EUR
Kapitalrücklage	0,00	475.000,00	475.000,00
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	527.250,00		527.250,00
Bauerneuerungsrücklage	1.212.342,23		1.212.342,23
Andere Gewinnrücklagen	9.844.625,86	539.602,63	10.384.228,49

Die Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen erfolgte aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2013.

#### Sonderposten Investitionszuschuss

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

#### Rückstellungen

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

Die Pensionsrückstellung ist nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend des Teilwertverfahrens und Verwendung der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck berechnet. Dabei wurde ein Rechnungszinsfuß von 4,42% verwendet, der sich aus Duration von 8,61 Jahren abgeleitet hat. Eine Dynamik der anrechenbaren Bezüge wurde nicht vorgenommen, die Anpassung der laufenden Renten mit 2% unterstellt. Aus der Entwicklung der Pensionsrückstellungen vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014 ergibt sich ein Zinsaufwand von EUR 40.756,00.

Für die Bewertung der Jubiläumsverpflichtungen liegt ebenfalls ein versicherungsmathematisches Gutachten vor. Die Berechnung erfolgte unter Verwendung der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck. Für die Handelsbilanz wurde ein Rechnungszinsfuß von 4,89 % am Ende des Jahres zugrunde gelegt. Für die Bewertung wurde ein Fluktuationsmaß von 2,0% geschlechtsunabhängig berücksichtigt.

Für die Altenwohnheime 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, sondern die bestehende Rückstellung wird nach Aufwand in Anspruch genommen.

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

• Verwaltungskosten	EUR	10.000,00
• Abschlussprüfung/sonstige Prüfungen	EUR	45.000,00
• Resturlaubsansprüche	EUR	6.401,43
• Jubiläumszuwendungen	EUR	8.133,00
• Archivierungskosten	EUR	9.861,83
• Steuerberatung	EUR	7.659,43
• Instandhaltungsaufwand	EUR	583.981,81
• Personalaufwand/Sonstige Rückstellungen	EUR	<u>96.500,00</u>
	EUR	<u>767.537,50</u>

#### **Verbindlichkeiten**

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte zum Erfüllungsbetrag. Die Entwicklung der Schuldposten ist im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

#### **Gewinn- und Verlustrechnung:**

##### **Umsatzerlöse**

Hausbewirtschaftung:

• Sollmieten und Zinszuschüsse	EUR	5.510.386,63
• Gebühren und Umlagen	EUR	<u>2.739.274,02</u>
	EUR	<u>8.249.660,65</u>

Betreuungstätigkeit:

• Verwaltungsbetreuung	EUR	<u>8.818,49</u>
------------------------	-----	-----------------

Andere Lieferungen und Leistungen

• Photovoltaik	EUR	<u>204.815,71</u>
----------------	-----	-------------------

#### **Bestandsveränderungen**

Die Bestandsveränderung ergibt sich wie folgt:

• Betriebskosten	EUR	+17.963,19
• Heizungskosten	EUR	<u>-197.626,84</u>
	EUR	<u>-179.663,65</u>

#### **Sonstige betriebliche Erträge**

• Sonstige Erträge	EUR	106.258,82
• Erträge aus Auflösung Rückstellung	EUR	<u>115.396,04</u>
	EUR	<u>221.654,86</u>

#### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

• Betriebskosten	EUR	2.448.863,80
• Instandhaltungskosten	EUR	1.691.083,28
• Erbbauzinsen	EUR	<u>58.055,15</u>
	EUR	<u>4.198.002,23</u>

#### Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibung im Geschäftsjahr für Wohnbauten, Geschäftsbauten, Garagen, Technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf EUR 1.373.150,33.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

• Abschreibungen auf Mietforderungen	EUR	22.721,52
• Nebenkosten des Geldverkehrs	EUR	3.878,37
• Freiwillige soziale Aufwendungen	EUR	8.455,88
• Sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	EUR	<u>598.536,70</u>
	EUR	<u>633.592,47</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 ein Ertrag von EUR 150.703,74 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 501.410,50 und Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Jubiläums, Personal- und Pensionsrückstellungen von EUR 46.452,32 zusammen.

#### Sonstige Steuern

• Grundsteuern für Mietobjekte	EUR	177.624,29
• Übrige	EUR	<u>1.993,18</u>
	EUR	<u>179.617,47</u>

#### Jahresüberschuss

Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat vor, den Überschuss von EUR 894.462,54 des Geschäftsjahres 2014 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

#### C. Sonstige Angaben:

**Haftungsverhältnisse** im Sinne von § 251 HGB bestehen in Form von Bürgschaften über EUR 598.000,00 sowie eines Haftungsbetrages in Höhe von EUR 102,26 für einen Genossenschaftsanteil. Sie stellen zum 31.12.2014 keine Verbindlichkeiten dar, da zurzeit nicht erkennbar ist, dass die Schuldner notleidend sind und insoweit die gewährten Sicherheiten voraussichtlich in Anspruch genommen werden könnten.

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

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

Der Aufwand an Erbbauzinsen beträgt für 2014 EUR 58.055,15. Für die folgenden 5 Jahre werden ca. EUR 288.000,00 erwartet.

Leasingverbindlichkeiten bestehen in Höhe von EUR 33.496,06.

Die Eventualverbindlichkeiten aus Mietkautionen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf EUR 942.299,07, das Treuhandvermögen für Verwaltung Dritter EUR 31.296,67.

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

- Abschlussprüfleistungen EUR 27.425,29
- Steuerberatung EUR 3.640,57
- Sonstige Leistungen EUR 9.893,14

Die sonstigen Leistungen betreffen fachliche und projektbezogene Gutachten für die Entscheidungsträger der Gesellschaft.

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

**Weitere Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

Mit der Gründung der Immoservice Mühlheim am Main GmbH zum 01.01.2005 hat die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH eine Beteiligung in Höhe von EUR 25.000,00 (= 100 %) übernommen. Mit Beschluss des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung wurde im Geschäftsjahr zur Stärkung der Liquidität der Immoservice eine Kapitalerhöhung von EUR 200.000,00 in Form einer Einlage durchgeführt. Das Eigenkapital der Immoservice beläuft sich zum 31.12.2014 nunmehr auf EUR 225.000,00. Das Jahresergebnis schließt vor Gewinnabführung mit EUR 150.703,74 ab.

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

Mitarbeiter:

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 15 Mitarbeiter, und zwar:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte						Gesamt	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich						
Kaufmännische										
Arbeitnehmer	5	(5)	4	(3)	-	(-)	4	(3)	13	(11)
Gewerbliche										
Arbeitnehmer	-	(-)	-	(-)	1	(1)	1	(1)	2	(2)
Insgesamt	5	(5)	4	(3)	1	(1)	5	(4)	15	(13)

In Klammern: Vorjahr

Für die Mitarbeiter besteht eine Zusatzversorgung bei der ZVK der Gemeinden und Gemeindeverbände, Darmstadt. Der Umlagesatz beträgt seit dem 1. Januar 2005 6,5 % (davon 1,5 % Sanierungsgeld) der umlagepflichtigen Arbeitsentgelte.

**Organe**

Gesellschafterin:

Stadt Mühlheim am Main

Stammkapital: EUR 1.054.500,00  
Stand: 31.12.2014

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
Robert Müller Wirtschaftsingenieur	stellvertretender Vorsitzender
Karl-Heinz Stier Redakteur	Schriftführer
Dieter Krey Rechtsanwalt	
Marius Schwabe Geschäftsführer	stellvertretender Schriftführer
Klaus Barthelmes Fachdienstleiter	
Lieselotte Kaweck IT-Beratung	
Daniela Gramlich (ab 13.01.2014) Pressesprecherin	
Richard Rucker Dipl. Ingenieur, Architekt	

**Geschäftsführung**

Ingo Kison - Geschäftsführer -

**Bezüge der Organmitglieder**

Auf die Angaben der Gesamtbezüge der Geschäftsführung nach § 285 Abs. 9a HGB wurde unter Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Sitzungsgelder für den Aufsichtsrat wurden in Höhe von EUR 2.435,00 gezahlt. Für ein früheres Mitglied der Geschäftsführung besteht eine Pensionsrückstellung von EUR 495.060,00. Im Geschäftsjahr wurden EUR 38.796,00 an Pensionen gezahlt.

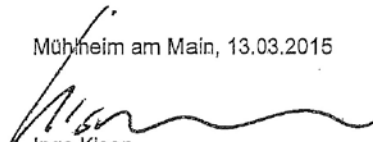
**Kredite an Organmitglieder**

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, 13.03.2015



Ingo Kison  
Geschäftsführer

**Bilanz zum 31.12.2013**

**Aktiva**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	19.957,52		15.024,83
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.813.103,64		36.665.233,20
2. Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u.a. Bauten	1.853.755,85		1.903.278,90
3. Technische Anlagen	1.960.676,91		1.897.136,09
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.452,73		76.724,42
5. Bauvorbereitungskosten	<u>70.666,16</u>	<b>39.788.612,81</b>	<u>68.165,91</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Andere sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
3. Andere Finanzanlagen	<u>0,51</u>	<b>25.000,51</b>	<u>0,51</u>
Anlagevermögen insgesamt		<b>39.813.613,32</b>	40.650.563,86
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	<u>2.758.744,76</u>	<b>2.758.744,76</b>	<u>2.725.039,67</u>
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 0,00 ; i.V. EUR 0,00 )	157.567,96		36.608,66
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	190.277,51		155.112,37
3. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 0,00; i.V. EUR 0,00)	<u>138.459,02</u>	<b>486.304,49</b>	<u>112.692,91</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>2.495.848,56</b>	3.040.547,36
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>942.895,57</b>	6.941,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>46.497.406,70</u></b>	<b><u>46.727.505,83</u></b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		<b>1.054.500,00</b>	1.054.500,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	527.250,00		527.250,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.212.342,23		1.212.342,23
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>9.844.625,86</u>	<b>11.584.218,09</b>	<u>9.323.471,07</u>
III. Jahresüberschuss		<b>539.602,63</b>	<u>521.154,79</u>
Eigenkapital insgesamt		<b>13.178.320,72</b>	12.638.718,09
<b>B. Sonderposten Investitionszuschuss</b>		<b>276.000,00</b>	282.000,00
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	487.905,00		494.985,00
2. Rückstellungen für Schönheitsreparaturen	599.167,62		628.274,81
3. Sonstige Rückstellungen	<u>540.490,29</u>	<b>1.627.562,91</b>	<u>367.123,62</u>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.947.709,25		26.818.839,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	75.681,39		207.056,06
3. Erhaltene Anzahlungen	2.638.699,76		2.478.890,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	178.956,10		135.097,17
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	187.048,42		230.936,74
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.377.410,66		2.435.552,73
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern EUR 0,00; i.V. EUR 0,00)	<u>10.017,49</u>	<b>31.415.523,07</b>	<u>10.031,39</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>46.497.406,70</u></b>	<b><u>46.727.505,83</u></b>



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.769.459,27		7.466.232,74
b) aus Betreuungstätigkeit	8.819,49		9.620,17
c) anderen Lieferungen und Leistungen	174.764,81		202.899,47
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes bei unfertigen Leistungen	33.705,09		218.104,96
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>232.966,01</u>	<b>8.219.714,67</b>	<u>294.238,90</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>4.127.485,21</u>		<u>4.140.370,01</u>
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>4.092.229,46</b>	<b>4.050.726,23</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	824.667,04		593.914,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Alters- versorgung EUR 61.526,70; i.V. EUR 58.586,43 )	<u>190.629,35</u>	<b>1.015.296,39</b>	<u>166.222,44</u>
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		<b>1.236.678,01</b>	1.201.675,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>673.800,28</b>	933.899,18
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		<b>77.013,93</b>	61.710,11
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		<b>5,51</b>	5,52
11. Sonstige Zinserträge		<b>23.108,04</b>	75.341,04
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung Rückstellungen: EUR 31.985,00 (i.V. EUR 23.062,00)		<u><b>569.889,07</b></u>	<u>632.126,14</u>
<b>13. Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>		<b>696.693,19</b>	<b>659.944,71</b>
14. Sonstige außerordentliche Erträge		<b>0,00</b>	0,00
15. Sonstige außerordentliche Aufwendungen		<b>0,00</b>	0,00
15. Sonstige Steuern		<u><b>157.090,56</b></u>	<u>138.789,92</u>
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<u><b>539.602,63</b></u>	<u><b>521.154,79</b></u>

## Gesellschaften in mittelbarer Beteiligung

### 5.1 Immoservice Mühlheim am Main GmbH

#### 5.1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Anschrift

Elisabethenstraße 13, 63165 Mühlheim am Main

Telefon: (06108) / 9106 – 3

Fax: (06108) / 1325

Gegenstand des Unternehmens

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

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

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

Besetzung Organe, Geschäftsführung

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. Geschäftsführung

- Ingo Kison

2. Aufsichtsrat

- Bürgermeister Daniel Tybussek
- Robert Müller
- Karl-Heinz Stier
- Dieter Krey
- Marius Schwabe
- Klaus Barthelmes
- Lieselotte Kaweck
- Richard Rucker
- Daniela Gramlich

3. Gesellschafterversammlung

- Wohnbau Mühlheim am Main GmbH

Verbundene Unternehmen  
gemäß § 271 Abs. 2 HGB

Wohnbau Mühlheim am Main GmbH

Grundzüge des  
Geschäftsverlauf

Siehe beigefügter Lagebericht 2014

Ertragslage des  
Unternehmens

Siehe beigefügter Lagebericht 2014

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 2014

**Immoservice Mühlheim am Main GmbH**  
**Lagebericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014**

### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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.

Das Kerngeschäft der Gesellschaft betrifft die Hausmeisterdienstleistungen für die Wohnbau sowie für dritte Auftraggeber, Reinigungsdienstleistungen für Objekte der Wohnbau, dritten Auftraggebern und für die Stadt Mühlheim am Main auf der Basis eines Konzeptionspapiers. Hierbei sollen die kompletten Reinigungs- und Hauswirtschaftsdienstleistungen schrittweise auf die Immoservice übertragen werden. Die immer stärkere Ausweitung unserer Dienstleistungsangebote ist in Form der zunehmenden Beschäftigtenzahlen abzulesen.

Weitere Dienstleistungen der Immoservice Mühlheim sind der Winterdienst, Straßen- und Hofreinigung, Gartenpflege sowie technische Dienstleistungen. Dies beinhaltet unter anderem die multimediale Versorgung der Wohnbau-Häuser, der Verkauf und den Einbau von Rauchwarnmeldern, die Überwachung und Kontrolle der Verkehrssicherungspflichten, die Steuerung der Trinkwasseruntersuchungen auf Legionellen, die Wartung und Überwachung von Photovoltaikanlagen, die IT- Dienstleistung sowie den Zähler-, Ables- und Abrechnungsservice für die Liegenschaften der Muttergesellschaft. Des Weiteren vertreibt die Gesellschaft moderne Feuerlöschspraydosen in enger Abstimmung mit der Feuerwehr Mühlheim am Main.

Auf Grund vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant, zu den wesentlichen Planzahlen ergaben sich positive Abweichungen.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2014 TEUR	Ist 2014 TEUR	Ist 2013 TEUR
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen/sonstige Erträge	1.360,7	1.533,2	1.398,0
Personalaufwand	990,6	1.030,0	966,0
Sonstige Aufwendungen	268,6	319,8	330,4
Ergebnis vor Gewinnabführung	70,0	150,7	77,0

Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen haben sich positiv entwickelt. Trotz höherer Kosten bei den betrieblichen Aufwendungen konnte eine Steigerung des Jahresergebnisses vor Gewinnabführung erzielt werden.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Dienstleistungsgesellschaft positiv, da wir die Ertragslage gestärkt und die Erweiterung unseres Dienstleistungsspektrums weiter vorangetrieben haben.

## **2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft**

### **2.1. Vermögenslage**

Das Anlagevermögen der Gesellschaft beschränkt sich wesentlich auf handwerkliche Maschinen und Anlagen, die mit unterschiedlichen Zeitperioden abgeschrieben werden.

Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2014 beträgt 41,64% (i.V. 9,86%) am gegenüber dem Vorjahr erhöhten Gesamtvermögen der Gesellschaft. Mit der Umsetzung der Beschlüsse des Aufsichtsrates sowie der Gesellschafterversammlung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr zur Stärkung der Liquidität eine Kapitalerhöhung um EUR 200.000,00, in Form einer Einlage in die Kapitalrücklage durchgeführt.

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

### **2.2. Finanzlage**

Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2014 in Höhe von EUR 307.689,99 entwickelte sich, insbesondere wegen der Kapitalerhöhung weit über dem Plan.

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

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

### **2.3. Ertragslage**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Das Jahresergebnis 2014 gestaltet sich sehr positiv. Mit einem Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 150.703,74 konnte das Ergebnis der letzten Jahre sowie der Plan für das Jahr 2014 übertroffen 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 2014 mit einem Jahresergebnis von EUR 150.703,74 (i.V. EUR 77.013,93) vor Gewinnabführung an die Gesellschafterin ab.

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.

### **3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

Die von unserer Muttergesellschaft, der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH übernommene Geschäftsbe-  
sorgung für unsere Gesellschaft beinhaltet neben der buchhalterischen Betreuung, ein Risikomanage-  
mentsystem. 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 Überschrei-  
tung vorgegebene Routinen eingeleitet werden. Die Geschäftsführung wird ständig über alle Ergebnisse,  
der Aufsichtsrat und der Gesellschafter werden zeitnah über wesentliche Risiken informiert. Risiken, wel-  
che die Existenz des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht zu erkennen.

Den Ausbau unseres Dienstleistungsangebotes im Bereich der Grünpflege für die Außenanlagen der  
Wohnbau-Liegenschaften haben wir in den Objekten Schillerstraße mit Erfolg umgesetzt und planen die-  
sen Bereich in Zukunft weiter auszubauen. Zu diesem Zwecke sowie für die Verbesserung im Bereich Win-  
terdienst, haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr eine weitere Aufsitzmaschine im Rahmen eines Lea-  
singvertrages angeschafft. Hierbei erhoffen wir uns weitere Erträge bei nachhaltiger Verbesserung der  
Qualität erzielen zu können.


Im Rahmen der für die Muttergesellschaft angebotenen Dienstleistungen im Bereich des Zähler-, Ablese-  
und Abrechnungsservice hat sich die Gesellschaft entschieden die notwendigen Zähler in Zukunft selbst  
zu kaufen und an die Wohnbau zu vermieten. Somit wird in diesem Bereich alles aus einer Hand angebot-  
ten; die Zusammenarbeit mit einer externen Leasinggesellschaft entfällt somit sukzessive.

Die Stabilisierung und der Ausbau unseres Dienstleistungsangebotes insgesamt werden für die kommen-  
den Jahre positiv eingeschätzt. Für das Geschäftsjahr 2015 wird ein Überschuss vor Gewinnabführung in  
Höhe von EUR 137.600,00 erwartet. Dieses erwartete Ergebnis ist die finanzielle Basis für den weiteren  
Ausbau unseres Angebotes und unterstreicht die positive Entwicklung der Gesellschaft.

### **4. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Ende des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben  
sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

Mühlheim am Main, 13.03.2015



Ingo Kison  
Geschäftsführer



Immoservice Mühlheim am Main GmbH

Bilanz zum 31.12.2014

A K T I V A		P A S S I V A	
	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.330,72	25.000,00	25.000,00
II. Sachanlagen		200.000,00	0,00
- Technische Anlagen und Maschinen	119.558,64	0,00	0,00
- andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.034,73	225.000,00	25.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		33.315,19	35.824,42
- Forderungen gegenüber Gesellschafter	26.912,64		
- sonstige Vermögensgegenstände	42.813,16	3.497,43	0,00
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	307.689,99	276.659,43	190.277,51
		1.867,83	2.480,90
<b>Bilanzsumme</b>	<b>540.339,88</b>	<b>540.339,88</b>	<b>253.582,83</b>



Immoservice Mühlheim am Main GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres  
vom 01.01. bis 31.12.2014

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	1.494.818,75	1.346.243,87
Sonstige betriebliche Erträge	<u>38.430,69</u>	<u>51.740,94</u>
Rohergebnis	1.533.249,44	1.397.984,81
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-824.309,41	-777.858,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung EUR 21.298,85 (i.V. EUR 22.293,73)	<u>-205.722,48</u>	<u>-188.120,05</u>
	-1.030.031,89	-965.978,14
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-30.865,68	-22.936,01
sonstige betriebliche Aufwendungen	-319.800,97	-330.451,40
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	59,37	72,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung Rückstellung EUR 360,00 (i.V. EUR 338,00)	<u>-367,36</u>	<u>-395,22</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<b>152.242,91</b>	<b>78.296,93</b>
sonstige Steuern	-1.539,17	-1.283,00
Aufwand aus Gewinnabführungsvertrag	<u>150.703,74</u>	<u>77.013,93</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

**Anhang zur Bilanz und zur  
Gewinn- und Verlustrechnung  
zum 31.12.2014**

**A. Allgemeine Angaben**

Nach § 14 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages haben die Geschäftsführer der Immoservice Mühlheim am Main GmbH (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 31.12.2014 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:

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2013 wurden unverändert übernommen.

**Anlagevermögen**

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit einem Abschreibungssatz von 30 % linear abgeschrieben. Die technischen Anlagen und Maschinen sowie die anderen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden zu Anschaffungskosten bilanziert und nutzungsbedingt 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 2005 G von Klaus Heubeck. Für die Handelsbilanz wurde ein Rechnungszins von 4,53 % 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 Forderungen gegenüber Gesellschafter betreffen in voller Höhe Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Am 22.08.2014 erfolgte aus den Mitteln der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH eine Einlage in die Kapitalrücklage bei der Immoservice in Höhe von EUR 200.000,00 aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 14.08.2014.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten EUR 1.000,00 für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, EUR 7.500,00 für die Jahresabschlussprüfung, EUR 9.737,23 für die Steuerberatung und EUR 9.558,96 Rückstellungen für Urlaub und Gutachtenkosten. Mit Ausnahme der Rückstellung für Arbeitnehmerjubiläen in Höhe von EUR 5.519,00 und den Rückstellungen für Aufbewahrungskosten der Geschäftsunterlagen haben alle übrigen Rückstellungen eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Sie betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die sonstigen 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. In 2014 erbrachte die Gesellschaft diese Dienstleistungen gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von EUR 832.116,27 (Vorjahr: EUR 750.016,00). Mit der Gesellschafterin besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag. Aus Dienstleistungen für die Stadt und sonstige Einrichtungen wurden Umsatzerlöse von EUR 662.702,48 (Vorjahr: EUR 596.227,87) erzielt.

Die Aufwendungen aus Gewinnabführung von EUR 150.703,74 (Vorjahr: EUR 77.013,93) 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) von EUR 9.741,81 betrifft Abschlussprüfleistungen von EUR 6.936,99 und Leistungen für Steuerberatung von EUR 2.804,82.
- Wesentliche marktunübliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 285 Abs. 21 HGB bestehen nicht.
- Im Geschäftsjahr 2014 waren im Durchschnitt 45 Mitarbeiter für die Immoservice tätig.
- 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.

Verwaltungsorgane und deren Vertretung im Geschäftsjahr waren:

**Aufsichtsrat:**

Daniel Tybussek Bürgermeister, Stadt Mühlheim am Main	Vorsitzender
Robert Müller Wirtschaftsingenieur	stellvertretender Vorsitzender
Karl-Heinz Stier Redakteur	Schriftführer
Dieter Krey Rechtsanwalt	
Marius Schwabe Geschäftsführer	stellvertretender Schriftführer
Klaus Barthelmes Fachdienstleiter	
Lieselotte Kaweck IT-Beratung	
Daniela Gramlich (ab 13.01.2014) Pressesprecherin	
Richard Rocker Dipl. Ingenieur, Architekt	

**Geschäftsführung**

Ingo Kison - Geschäftsführer -

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

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

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

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

Mühlheim am Main, 13.03.2015



Ingo Kison  
Geschäftsführer

Immoservice Mühlheim am Main GmbH

Bilanz zum 31.12.2013

<b>A K T I V A</b>		<b>P A S S I V A</b>	
	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.952,84	25.000,00	25.000,00
II. Sachanlagen			
- andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.301,64	0,00	0,00
		<u>25.000,00</u>	<u>25.000,00</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
- sonstige Vermögensgegenstände	9.558,45	35.824,42	33.344,72
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	186.769,90	190.277,51	155.112,37
		2.480,90	3.017,28
<b>Bilanzsumme</b>	<b>253.582,83</b>	<b>253.582,83</b>	<b>216.474,37</b>

Immoservice Mühlheim am Main GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres  
vom 01.01. bis 31.12.2013

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	1.346.243,87	1.105.393,09
Sonstige betriebliche Erträge	<u>51.740,94</u>	<u>18.000,07</u>
Rohergebnis	1.397.984,81	1.123.393,16
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-777.858,09	-674.802,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung EUR 22.293,73 (i.V. EUR 24.671,49)	<u>-188.120,05</u>	<u>-180.491,88</u>
	-965.978,14	-855.294,02
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-22.936,01	-23.228,55
sonstige betriebliche Aufwendungen	-330.451,40	-181.985,83
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	72,89	403,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung Rückstellung EUR 338,00 (i.V. EUR 363,00)	<u>-395,22</u>	<u>-494,40</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<b>78.296,93</b>	<b>62.793,61</b>
sonstige Steuern	-1.283,00	-1.083,50
Aufwand aus Gewinnabführungsvertrag	<u>77.013,93</u>	<u>61.710,11</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>