

# Gräfelfing



## **Beteiligungsbericht 2020** **gemäß Art. 94 Abs. 3 GO**

# Inhaltsverzeichnis

|   | Seite |
|---|-------|
| 1. Vorwort  | 3     |
| 2. Erläuterung einiger Fachbegriffe und Kennzahlen                                    | 3     |
| 3. Organigramm der gemeindlichen Beteiligungen und Mitgliedschaften in Zweckverbänden | 5     |
| 4. Die Beteiligungen der Gemeinde Gräfelfing im Überblick für das Jahr 2020           | 6     |
| 5. Die Beteiligungen der Gemeinde Gräfelfing im Mehrjahresvergleich                   | 7     |
| 6. Beteiligungen  |       |
| 6.1. Gemeindebau Gräfelfing GmbH  | 9     |
| 6.2. Fernwärmenetz Gräfelfing GmbH  | 13    |
| 6.3. Rudolf und Maria Gunst-Haus gGmbH  | 16    |
| 6.4. Gemeindewerke Gräfelfing   | 21    |
| 6.4.1 Gemeindewerke Gräfelfing Verwaltungs GmbH                                       | 21    |
| 6.4.2 Gemeindewerke Gräfelfing GmbH & Co.KG   | 23    |
| 7. Zweckverbände  |       |
| 7.1 Zweckverband Staatliche Würmtal- Realschule                                       | 28    |
| 7.2 Würmtal- Zweckverband   | 29    |
| 7.3 Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit Oberland                                | 30    |

## 1. Vorwort

Der vorliegende Beteiligungsbericht gem. Art 94 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) hat die Aufgabe, einen generellen Überblick über die gemeindlichen Unternehmen zu geben. Dabei werden die Unternehmen mit ihrem Unternehmenszweck beschrieben und wichtige ökonomische Daten abgebildet.

Der Beteiligungsbericht soll einen umfassenden Überblick über die wirtschaftlichen Beteiligungen der Gemeinde Gräfelfing geben und leistet damit einen Beitrag zu einer größeren Transparenz und zur Kontrolle der wirtschaftlichen Betätigung der Beteiligungen.

Basis aller Einzelberichte sind die aktuellen Jahresabschlüsse und Prüfberichte des Geschäftsjahres 2020.

## 2. Erläuterungen einiger Fachbegriffe und Kennzahlen

Im vorliegenden Beteiligungsbericht werden verschiedene Kennzahlen dargestellt. Diese dienen dazu, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmen besser einschätzen und daraus ggf. Handlungsoptionen für die Steuerung des Unternehmens ableiten zu können. Die im Folgenden erklärten Kennzahlen finden sich im Beteiligungsbericht wieder.

|                   |   |
|-------------------|---|
| Anlagenintensität | <p>Formel: <math>\frac{\text{Anlagevermögen} \cdot 100}{\text{Bilanzsumme}}</math></p> <p>Ist das Verhältnis des Anlagevermögens zum Gesamtvermögen. Die Anlagenintensität lässt Schlüsse über die Kapitalbindung und Fixkostenbelastung (Abschreibungen) und damit auf die finanzielle Flexibilität eines Unternehmens zu. Die Höhe der Anlagenintensität ist von der Branche abhängig: Ein Handelsunternehmen hat in der Regel eine geringere Anlagenintensität als ein Industrieunternehmen, da keine Produktionsanlagen benötigt werden.</p> <p>Eine sehr hohe Anlagenintensität bedeutet eine hohe langfristige Kapitalbindung, hohe Fixkosten und eine geringe Flexibilität.</p> <p>Eine sehr niedrige Anlagenintensität kann darauf hindeuten, dass altes, u.U. bereits vollständig abgeschriebenes Anlagevermögen vorliegt.</p> |
| Anlagendeckung I  | <p>Formel: <math>\frac{\text{Eigenkapital} \cdot 100}{\text{Anlagevermögen}}</math></p> <p>Der Anlagendeckungsgrad I drückt aus, inwieweit das Anlagevermögen durch Eigenkapital gedeckt ist. Nach der goldenen Bilanzregel soll das Eigenkapital das Anlagevermögen decken, die Anlagendeckung sollte also bei <math>\geq 100\%</math> liegen. Dieser Forderung wird in der Praxis kaum entsprochen.</p>   |

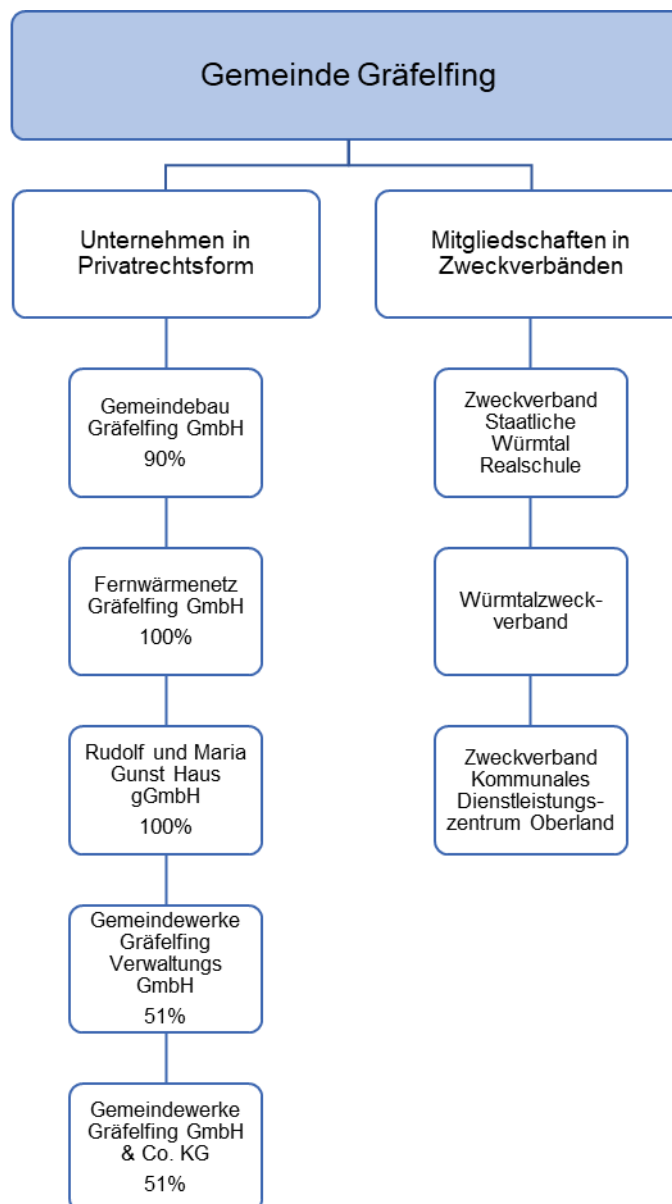
|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Anlagendeckung II             | $\frac{(\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}) * 100}{\text{Anlagevermögen}}$ <p>Der Anlagendeckungsgrad II drückt aus, inwieweit das Anlagevermögen durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt ist.<br/>Der Deckungsgrad sollte bei <math>\geq 100\%</math> liegen.</p>  |
| Cashflow                      | <p>Jahresüberschuss nach Steuern<br/>+ Abschreibungen<br/>+ Veränderung der langfristigen Rückstellungen</p> <p>Der Cashflow gibt an, welchen Mittelzufluss ein Unternehmen in einer Periode aus dem Umsatzprozess erwirtschaftet hat. Er zeigt, in welchem Umfang Finanzmittel für Investitionen, Schuldentilgungen und Gewinnausschüttungen zur Verfügung stehen (Finanzmittelüberschuss).</p>   |
| Dynamischer Verschuldungsgrad | $\frac{\text{Effektivverschuldung} * 100}{\text{Cash Flow}}$ <p>Der dynamische Verschuldungsgrad gibt an, wie lange es dauert, bis die Verschuldung durch den erwirtschafteten Cashflow zurückgeführt werden kann (Schuldentilgungsdauer).</p> <p>Der dynamische Verschuldungsgrad als in Jahren angegebene Kennzahl lässt Schlüsse über die Verschuldung zu bzw. deutet auf mögliche Finanzierungsprobleme hin.</p> <p>Je schneller Schulden zurückgezahlt werden können, desto höher wird die Kreditwürdigkeit/Bonität bewertet.</p> |
| Eigenkapitalquote             | $\frac{\text{Eigenkapital} * 100}{\text{Bilanzsumme}}$ <p>Zeigt den Eigenfinanzierungsanteil am Gesamtkapital an und spiegelt den Grad der finanziellen Unabhängigkeit wider. Eine hohe Eigenkapitalquote bedeutet für ein Unternehmen insbesondere eine höhere Kreditwürdigkeit bei der Bank sowie eine geringe Verschuldung.</p>   |
| Eigenkapitalrentabilität      | $\frac{\text{Jahresüberschuss} * 100}{\text{Eigenkapital}}$ <p>Ist der Anteil des Jahresüberschusses am Eigenkapital. Die Eigenkapitalrentabilität gibt an, in welcher Höhe sich das eingesetzte Eigenkapital im Geschäftsjahr verzinst hat. Erstrebenswert ist eine Eigenkapitalrentabilität von mehr als 30%.</p>  |
| Gesamtkapitalrentabilität     | $\frac{(\text{Gewinn} + \text{Fremdkosten}) * 100}{\text{Gesamtkosten}}$ <p>Die Gesamtkapitalrentabilität als eine Form der Kapitalrentabilität gibt die „Verzinsung“ des gesamten in einem Unternehmen eingesetzten Kapitals, das sich aus Eigenkapital und Fremdkapital zusammensetzt, an.<br/>Je höher die erzielte Gesamtkapitalrentabilität ist, desto effizienter wird das Kapital eingesetzt.</p>   |

Umsatzrentabilität

$\frac{\text{Betriebsergebnis} \cdot 100}{\text{Umsatz}}$

Die Umsatzrentabilität ist ein Maßstab für die Effizienz eines Unternehmens, da das Betriebsergebnis ins Verhältnis zum Umsatz gesetzt wird.

### 3. Organigramm der gemeindlichen Beteiligungen und Mitgliedschaften in Zweckverbänden



#### 4. Die Beteiligungen der Gemeinde Gräfelfing im Überblick für das Jahr 2020

| Unternehmen                                     | Stammkapital<br>(T €) | Anteil am<br>Stammkapital<br>(T €) |       | Bilanzsumme<br>(T €) | Eigenkapital<br>(T €) | in % der<br>Bilanzsumme |
|---|-----------------------|------------------------------------|-------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Gemeindebau<br>Gräfelfing GmbH                  | 600                   | 540                                | 90 %  | 25.782               | 6.668                 | 25,86                   |
| Fernwärmenetz<br>Gräfelfing GmbH                | 25                    | 25                                 | 100 % | 3.304                | 1.300                 | 39,35                   |
| Gemeindewerke<br>Gräfelfing<br>Verwaltungs GmbH | 25                    | 12,75                              | 51 %  | 35,1                 | 31,8                  | 90,43                   |
| Gemeindewerke<br>Gräfelfing GmbH &<br>Co. KG    | 10                    | 5,1                                | 51 %  | 2.271                | 1.359                 | 59,84                   |
| Rudolf und Maria<br>Gunst Haus gGmbH            | 100                   | 100                                | 100 % | 8.610                | 7.677                 | 89,16                   |

| Unternehmen                                     | Darlehens-<br>schulden<br>(T€) | in % der<br>Bilanzsumme | Investitionen<br>(T€) | Umsatz<br>(T€) | Ergebnis<br>(T€) | Personal<br>(T€) |
|---|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------|------------------|
| Gemeindebau<br>Gräfelfing GmbH                  | 17.934                         | 69,56                   | 477                   | 3.086          | 599              | 196              |
| Fernwärmenetz<br>Gräfelfing GmbH                | 1.873                          | 56,69                   | 48                    | 105            | -720             | 14               |
| Gemeindewerke<br>Gräfelfing<br>Verwaltungs GmbH | 0                              | 0                       | 0                     | 25,4           | 0,8              | 6,5              |
| Gemeindewerke<br>Gräfelfing GmbH &<br>Co. KG    | 555                            | 24,44                   | 203                   | 1.026          | 400              | 0,07             |
| Rudolf und Maria<br>Gunst Haus gGmbH            | 0                              | 0                       | 29,9                  | 5.085          | 631              | 2.911            |

## 5. Die Beteiligungen der Gemeinde Gräfelfing im Mehrjahresvergleich

|                             | Bilanzsumme/Eigenkapital/Eigenkapitalquote |        |        |        |        |        |            | Umsatz/Betriebsergebnis/Umsatzrentabilität |       |       |       |       |       |             |
|-----------------------------|--|--------|--------|--------|--------|--------|------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|
|                             |  | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2016 -2020 |  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2016 - 2020 |
| Gemeindebau Gräfelfing GmbH | Bilanzsumme                                | 21.861 | 26.054 | 26.350 | 25.854 | 25.782 |            | Umsatz                                     | 2.628 | 2.673 | 2.748 | 2.953 | 3.086 |             |
|                             | Eigenkapital                               | 5.146  | 5.463  | 5.816  | 6.069  | 6.668  |            | Betriebsergebnis                           | 771   | 577   | 653   | 551   | 599   |             |
|                             | Eigenkapitalquote in %                     | 23,54  | 20,97  | 22,07  | 23,47  | 25,86  |            | Umsatzrentabilität in %                    | 29,34 | 21,58 | 23,76 | 18,66 | 19,41 |             |

|                               |                        |       |       |       |       |       |  |                         |     |       |        |        |        |  |
|-------------------------------|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--|-------------------------|-----|-------|--------|--------|--------|--|
| Fernwärmenetz Gräfelfing GmbH | Bilanzsumme            | 1.321 | 5.101 | 3.118 | 2.800 | 3.304 |  | Umsatz                  | 0   | 62    | 102    | 108    | 105    |  |
|                               | Eigenkapital           | 1.319 | 1.466 | 1.172 | 820   | 1.300 |  | Betriebsergebnis        | -12 | -756  | -273   | -329   | -697   |  |
|                               | Eigenkapitalquote in % | 99,84 | 28,74 | 37,59 | 29,29 | 39,35 |  | Umsatzrentabilität in % | 0   | -1,22 | -2,676 | -3,046 | -6,638 |  |

|  |                        |       |       |       |       |       |  |                         |      |      |      |      |      |  |
|--|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--|-------------------------|------|------|------|------|------|--|
| Gemeindewerke Gräfelfing<br>Verwaltungs GmbH | Bilanzsumme            | 34,3  | 36,7  | 37,6  | 41,0  | 35,1  |  | Umsatz                  | 25,9 | 25,1 | 24,9 | 24,9 | 25,4 |  |
|  | Eigenkapital           | 28,4  | 29,3  | 30,1  | 30,9  | 31,8  |  | Betriebsergebnis        | 1,0  | 1,0  | 1,0  | 1,0  | 1,0  |  |
|  | Eigenkapitalquote in % | 82,79 | 79,84 | 80,05 | 75,37 | 90,43 |  | Umsatzrentabilität in % | 3,86 | 3,98 | 4,02 | 4,02 | 3,94 |  |

|   |                        |       |       |       |       |       |  |                         |       |       |       |       |       |  |
|---|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| Gemeindewerke Gräfelfing<br>GmbH & Co. KG | Bilanzsumme            | 1.797 | 1.935 | 1.902 | 2.087 | 2.271 |  | Umsatz                  | 1.041 | 1.034 | 1.035 | 1.023 | 1.026 |  |
|   | Eigenkapital           | 829   | 1.021 | 1.181 | 1.280 | 1.359 |  | Betriebsergebnis        | 440   | 434   | 447   | 436   | 419   |  |
|   | Eigenkapitalquote in % | 46,13 | 52,76 | 62,09 | 61,33 | 59,84 |  | Umsatzrentabilität in % | 42,27 | 41,97 | 43,18 | 42,13 | 40,84 |  |

|                                      |                        |       |      |       |      |       |  |                         |       |       |       |       |       |  |
|--------------------------------------|------------------------|-------|------|-------|------|-------|--|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| Rudolf und Maria Gunst Haus<br>gGmbH | Bilanzsumme            | 780   | 743  | 825   | 865  | 8.610 |  | Umsatz                  | 1.011 | 4.148 | 4.547 | 4.578 | 5.085 |  |
|                                      | Eigenkapital           | 100   | 428  | 464   | 555  | 7.677 |  | Betriebsergebnis        | -172  | 32    | 1,8   | 89,9  | 631   |  |
|                                      | Eigenkapitalquote in % | -10,2 | 62,2 | 56,24 | 64,4 | 89,16 |  | Umsatzrentabilität in % | -17,0 | 0,77  | 0,04  | 1,96  | 12,41 |  |



## 6. Beteiligungen

### 6.1. Gemeindebau Gräfelfing GmbH

Gemeindebau Gräfelfing GmbH  
Freihamer Str. 4 b  
82166 Gräfelfing



#### Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von Haushalten in Gräfelfing. Der Gegenstand der Gesellschaft ist auf den Geschäftsbereich innerhalb der Gemeinde Gräfelfing beschränkt. Die Gesellschaft errichtet, betreut und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.

#### Stammkapital und Beteiligungsverhältnis

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Stammkapital:              | 600.000 €       |
| davon Gemeinde Gräfelfing: | 540.000 € (90%) |
| davon Landkreis München    | 60.000 € (10%)  |

#### Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung:  
Rechtsanwalt Till Reichert

Es erfolgt unter Verweis auf § 286 Abs. 4 HGB von der Gesellschaft keine Offenlegung der Bezüge der Geschäftsführung gem. § 285 Nr. 9 HGB.

#### Aufsichtsrat:

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Vertreter der Gemeinde Gräfelfing:                 | Vertreter des Landkreises München: |
| Dipl. Verw. Wirt (FH) Werner Frisch (Vorsitzender) | Landrat Christoph Göbel            |
| Dipl. Kfm. Kurt Frömel                             |                                    |
| Peter Köstler                                      |                                    |

#### Gesellschafterversammlung bis 30.04.2020:

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Vertreter der Gemeinde Gräfelfing:           | Vertreter des Landkreises München: |
| 1. Bürgermeisterin Uta Wüst (Vorsitzende)    | Landrat Christoph Göbel            |
| Gemeinderatsmitglied Dr. Benno Stübner       |                                    |
| Gemeinderatsmitglied Peter Köstler           |                                    |
| Gemeinderatsmitglied Günter Roll             |                                    |
| Gemeinderatsmitglied Jörg Scholler           |                                    |
| Gemeinderatsmitglied Dr. Frauke Schwaiblmair |                                    |

#### Gesellschafterversammlung ab 01.05.2020:

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Vertreter der Gemeinde Gräfelfing:            | Vertreter des Landkreises München: |
| 1. Bürgermeister Peter Köstler (Vorsitzender) | Landrat Christoph Göbel            |
| Gemeinderatsmitglied Ochmaa Göbel             |                                    |
| Gemeinderatsmitglied Günter Roll              |                                    |

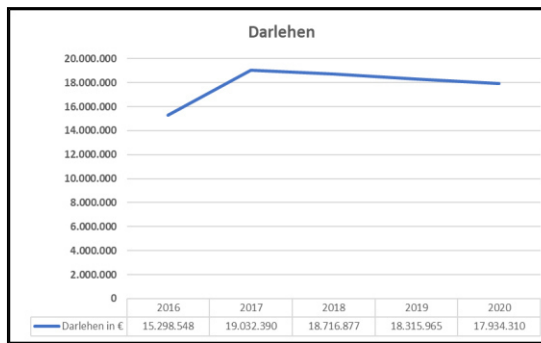
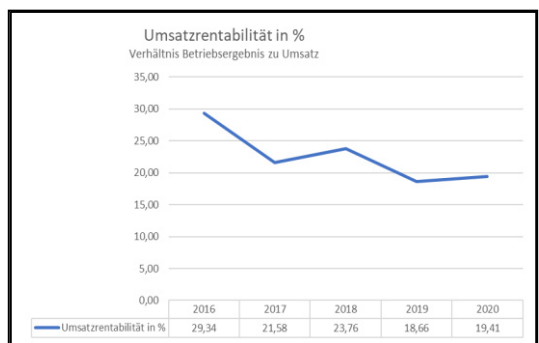
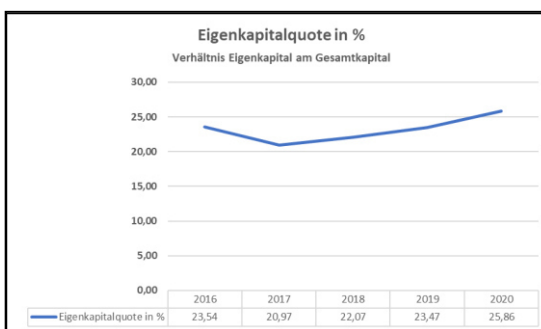
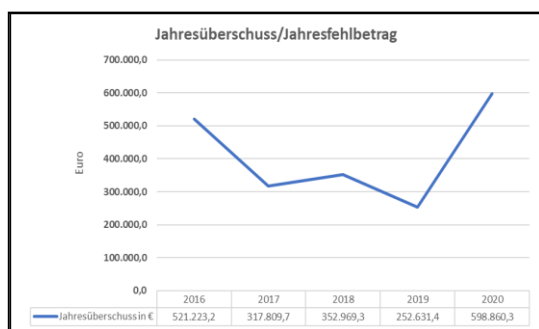
Gemeinderatsmitglied Annette Rosellen  
 Gemeinderatsmitglied Dr. Dr. Petra Schmid  
 Gemeinderatsmitglied Ulrike Tuhnitz

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung erhalten pro Teilnahme an einer Sitzung eine Aufwandsentschädigung von 70 € netto.

### Beschäftigte

Im Jahr 2020 waren 2 Kaufmännische Mitarbeiter (Vollzeit), sowie 1 Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc. (hiervon 1 Teilzeitbeschäftigter) in der Gesellschaft beschäftigt.

### Kenngrößen



## Bilanzdaten

| Gemeindebau Gräfelfing GmbH          | 2016              | 2017              | 2018              | 2019              | 2020              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Werte in €                           |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Aktiva</b>                        |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>A. Anlagevermögen</b>             | 17.228.732        | 19.964.898        | 21.279.822        | 20.837.107        | 22.515.111        |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>             | 4.633.204         | 6.089.680         | 5.070.211         | 5.016.604         | 3.267.250         |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b> | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Bilanzsumme Aktiva</b>            | <b>21.861.936</b> | <b>26.054.578</b> | <b>26.350.033</b> | <b>25.853.712</b> | <b>25.782.361</b> |
|                                      |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Passiva</b>                       |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>A. Eigenkapital</b>               |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>       | 600.000           | 600.000           | 600.000           | 600.000           | 600.000           |
| <b>II. Gewinnrücklagen</b>           | 4.024.841         | 4.546.065         | 4.863.874         | 5.216.844         | 5.469.475         |
| <b>III. Jahresüberschuss</b>         | 521.223           | 317.810           | 352.969           | 252.632           | 598.860,33        |
| <b>B. Rückstellungen</b>             | 316.515           | 271.330           | 477.022           | 195.011           | 173.839           |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>          | 16.391.338        | 20.310.846        | 20.047.238        | 19.576.414        | 18.929.647        |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b> | 8.019             | 8.527             | 8.929             | 12.812            | 10.540            |
| <b>Bilanzsumme Passiva</b>           | <b>21.861.936</b> | <b>26.054.578</b> | <b>26.350.033</b> | <b>25.853.712</b> | <b>25.782.361</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

| Gemeindebau Gräfelfing GmbH                         | 2016               | 2017               | 2018               | 2019               | 2020               |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Werte in €  |                    |                    |                    |                    |                    |
| Umsatzerlöse, Erträge, Bestandsveränderungen        | 2.764.333,70       | 2.775.888,86       | 2.748.558,68       | 2.952.929,78       | 3.274.446,22       |
| Aufwendungen  | 1.993.083,17       | 2.199.091,28       | 2.241.637,99       | 2.852.117,89       | 2.382.978,79       |
| <b>Ordentliches Betriebsergebnis</b>                | <b>771.250,53</b>  | <b>576.797,58</b>  | <b>653.494,60</b>  | <b>100.811,89</b>  | <b>891.467,43</b>  |
| <b>Finanzergebnis</b>                               | <b>-223.110,56</b> | <b>-230.037,14</b> | <b>-273.027,52</b> | <b>-267.692,50</b> | <b>-262.106,71</b> |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> | <b>548.139,97</b>  | <b>346.760,44</b>  | <b>380.467,08</b>  | <b>282.859,74</b>  | <b>629.360,72</b>  |
| sonstige Steuern                                    | 26.916,72          | 28.950,72          | 27.497,72          | 30.228,26          | 30.500,39          |
| <b>Jahresergebnis</b>                               | <b>521.223,25</b>  | <b>317.809,72</b>  | <b>352.969,36</b>  | <b>252.631,48</b>  | <b>598.860,33</b>  |

## Geschäftsverlauf

Der verwaltete eigene Hausbestand beträgt 342 Wohnungen zum 31.12.2020 und 2 gewerbliche Einheiten (Kindertagesstätte und Malteser Hilfsdienst) in 43 Häusern, sowie 157 Garagen, Tiefgaragenstellplätze und 19 oberirdische Stellplätze mit einer Gesamtwohn- und -nutzfläche von 26.313,22 qm. Der Gebäudezustand entspricht dem heutigen Standard.

Davon stehen 188 Wohneinheiten auf Erbbaurechtsgrundstücken, der Rest befindet sich auf gesellschaftseigenen Grundstücken.

Von den Wohnungen sind zum 31.12.2020 noch 110 Einheiten preisgebunden.

Die durchschnittliche Nettomiete beträgt pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche rund 8 € (ohne Berücksichtigung des sanierungsbedingten Leerstands).

In die Instandhaltung der Objekte wurden im Berichtsjahr 477.000 € (2019: 717.000 €; 2018: 514.000 €) investiert. Des Weiteren wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr bei Wohnungswechseln die Wohnungen neu renoviert und auf einen zeitgemäßen Stand gehoben. Es erfolgte der Kauf des Mehrfamilienhauses Finkenstraße 31 i.H.v. 42 Mio. Euro. Die Finanzierung erfolgte vollständig mit Eigenmitteln.

Das Jahresergebnis liegt mit rund 598 T € (2019: 252 T €) unter dem prognostizierten Ergebnis für 2020 (625 T €). Neben den erhöhten Kosten für Instandhaltungen, wird das Ergebnis, wie in den Vorjahren, dadurch beeinflusst, dass keine neuen Rückstellungen für Bauinstandhaltungen gebildet werden dürfen, sondern nur noch Entnahmen maximal in Höhe des Kostenanfalls durchgeführt werden. Demnach wurden im Berichtsjahr keine Beträge (2019:700 €) aus den Rückstellungen entnommen.

### Darstellung der Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Anstieg erfolgte durch die Auswirkung der in den Vorjahren durchgeführten Mieterhöhungen sowie die Mieterhöhung bei Mieterwechsel. Die Mietererhöhungen werden jedoch nur in sozial verträglichem Rahmen durchgeführt. Das Jahresergebnis ist wesentlich durch die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen beeinflusst.

|                           | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Eigenkapitalrentabilität  | 5,82 %  | 6,07 %  | 4,16 %  | 8,98 %  |
| Gesamtkapitalrentabilität | 1,91 %  | 2,08 %  | 2,01%   | 3,34 %  |
| Umsatzrentabilität        | 21,58 % | 23,76 % | 18,66 % | 19,41 % |

### Entwicklung der Finanzlage

Die Finanzierung der Investitionen mit langfristigem Fremdkapital erfolgt sowohl durch festverzinsliche Kapitalmarktdarlehen mit mittel- bis langfristiger Zinsbindung, hauptsächlich jedoch durch Darlehen der Gemeinde Gräfelfing. Rund 15,8 Mio. € des Fremdkapitals stammen von der Gemeinde Gräfelfing.

Das Anlagevermögen ist wie im Vorjahr vollständig durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert.

|                        | 2017     | 2018     | 2019     | 2020     |
|------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Anlagendeckungsgrad I  | 27,37 %  | 27,34 %  | 29,13 %  | 29,62 %  |
| Anlagendeckungsgrad II | 122,70 % | 115,29 % | 117,03 % | 117,16 % |
| Anlagenintensität      | 76,63 %  | 80,76 %  | 80,59 %  | 87,33 %  |

Der dynamische Verschuldungsgrad in Jahren beträgt 2020 noch 15 Jahre (2019: 22 Jahre, 2018: 24 Jahre).

Der Cashflow des Geschäftsjahres beträgt 1.201.000 €. Er ermöglicht die Finanzierung der Investitionen mit eigenen Mitteln. Die von der Gesellschaft erzielten tatsächlichen Nettomieterlöse sind im Berichtsjahr zu 26,6 % durch Fremdmittelzinsaufwand und Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel belastet.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gegeben.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft sind voll durch liquide Mittel gedeckt.

### Darstellung der Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 71 T € verringert.

Die langfristigen Investitionen (Anlagevermögen) haben sich aufgrund des Zugangs des Objekts Finkenstraße 31 erhöht, verringert aber um die planmäßigen Abschreibungen.

|                   | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|
| Eigenkapitalquote | 20,97 % | 22,07 % | 23,00 % | 25,86 % |

### Prognosebericht

Auf Basis der Unternehmensplanung wird für das kommende Geschäftsjahr 2021 ein positives Ergebnis in Höhe von 300.000 € erwartet. Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie besteht das Risikosteigender Mietausfälle aufgrund nachlassender Leistungsfähigkeit der Mieter.

### Chancen- und Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken oder solche, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Für das Geschäftsjahr 2021 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 500.000 € geplant. Für das Objekt Flurstr./ Ecke Schulstr. sind für die Wohnbebauung unter den Bauvorbereitungskosten weitere Kosten in Höhe von 10 T € vorgesehen. Hier ist eine Town-House-Bebauung angedacht.

## 6.2. Fernwärmenetz Gräfelfing GmbH



Fernwärmenetz Gräfelfing GmbH  
Freihamer Str. 4 b  
82166 Gräfelfing

### Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand ist im Rahmen der Vorgaben des Art. 87 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern die Errichtung und der Betrieb eines Fernwärmeversorgungsnetzes in Gräfelfing, die Erzeugung von Fernwärme, die Versorgung von Gräfelfing mit Fernwärme sowie alle damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

### Stammkapital und Beteiligungsverhältnis

Stammkapital: 25.000 €  
davon Gemeinde Gräfelfing: 25.000 € (100%)

## Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung:

Dr. Lydia Brooks

Stellvertretung: Roland Strecker

Die Geschäftsführerbezüge der Geschäftsführung werden entsprechend der größenabhängigen Erleichterungsvorschrift des § 288 Abs. 1 HGB nicht offengelegt.

Gesellschafterversammlung:

1. Bürgermeisterin Uta Wüst, ab 01.05. 2020 1.Bürgermeister Peter Köstler

Aufsichtsrat bis 30.04.2020:

1. Bürgermeisterin Uta Wüst (Vorsitzende)

Florian Ernstberger

Peter Köstler

Katharina Weber

Jörg Scholler

Aufsichtsrat ab 01.05.2020:

1. Bürgermeister Peter Köstler (Vorsitzender)

Wolfgang Balk (Stellvertreter)

Marion Appelmann

Florian Ernstberger

Prof. Dr. Gerhard Mengedoth

## Bilanzdaten

| Fernwärmenetz Gräfelfing GmbH        | 2016      | 2017      | 2018      | 2019       | 2020        |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|
| <b>Werte in €</b>                    |           |           |           |            |             |
| <b>Aktiva</b>                        |           |           |           |            |             |
| <b>A. Anlagevermögen</b>             | 1.090.386 | 2.452.335 | 2.427.847 | 2.366.963  | 2.332.293   |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>             | 231.191   | 2.648.699 | 690.576   | 432.919    | 970.668     |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b> | -         | -         | -         | -          | 1.000       |
| <b>Bilanzsumme Aktiva</b>            | 1.321.577 | 5.101.034 | 3.118.423 | 2.799.882  | 3.303.961   |
| <b>Passiva</b>                       |           |           |           |            |             |
| <b>A. Eigenkapital</b>               |           |           |           |            |             |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>       | 25.000    | 25.000    | 25.000    | 25.000     | 25.000      |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>           | 1.335.583 | 2.238.023 | 2.238.023 | 2.238.023  | 3.438.023   |
| <b>III. Verlustvortrag</b>           | -13.973   | -28.862   | -40.892   | -1.092.355 | -1.4432.689 |
| <b>IV. Jahresfehlbetrag</b>          | -14.889   | -12.030   | -755.759  | -351.334   | -720.110    |
| <b>B. Rückstellungen</b>             | 1.000     | 1.500     | 10.000    | 10.000     | 12.000      |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>          | 581       | 386       | 3.624.662 | 1.969.548  | 1.991.736   |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b> | -         | -         | -         | -          | -           |
| <b>Bilanzsumme Passiva</b>           | 35.742    | 1.321.577 | 5.101.034 | 2.799.882  | 3.303.961   |

## Darstellung der Vermögenslage

Im Vergleich zu Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 18 % erhöht. Maßgeblich hierfür ist die Erhöhung des Umlaufvermögens in Folge der Kapitalzuführung der Gesellschafterin, die sich in einem um 159 % gestiegenen Bankguthaben ausdrückt bei einer Abnahme des Anlagevermögens um 1 % auf 71 % der Bilanzsumme. Das Anlagevermögen ist zu 56 % (2019: 35 %) eigenmittelfinanziert, darüber hinaus vollständig durch langfristige Gesellschafterfremdfinanzierung abgedeckt.

## Entwicklung der Finanzlage:

Auf Grund der im Berichtsjahr erfolgten weiteren Kapitaleinlage der Gesellschafterin und des gewährten langfristigen mit 1,2 % verzinsten Darlehens, das erst zur Rückzahlung gelangt bei entsprechender wirtschaftlicher Ertragslage, hat die Gesellschaft zur weiteren Expansion und Erfüllung laufender Lieferantenverpflichtungen freie liquide Mittel von 926 T € zum Jahresende zur Verfügung.

## Gewinn- und Verlustrechnung

| <b>Fernwärmenetz Gräfelfing GmbH</b>                | <b>2016</b>       | <b>2017</b>        | <b>2018</b>        | <b>2019</b>        | <b>2020</b>        |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Werte in €  |                   |                    |                    |                    |                    |
| Umsatzerlöse, Erträge, Bestandsveränderungen        | -                 | 62.209,60          | 102.42,15          | 108.121,32         | 104.618,94         |
| Aufwendungen  | 12.029,62         | 657.316,51         | 301.295,02         | 437.074,19         | 802.210,04         |
| <b>Ordentliches Betriebsergebnis</b>                | <b>-12.029,62</b> | <b>-755.759,20</b> | <b>-273.195,16</b> | <b>-328.952,87</b> | <b>-697.591,10</b> |
| <b>Finanzergebnis</b>                               | <b>-</b>          | <b>-</b>           | <b>-21.508,86</b>  | <b>-22.481,32</b>  | <b>-22.519,28</b>  |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> | <b>-12.029,62</b> | <b>-755.759,20</b> | <b>-294.704,02</b> | <b>-351.334,10</b> | <b>-720.110,30</b> |
| sonstige Steuern                                    | -                 | -                  | -                  | -                  | -                  |
| <b>Jahresergebnis</b>                               | <b>-12.029,62</b> | <b>-755.759,20</b> | <b>-294.704,02</b> | <b>-351.334,10</b> | <b>-720.110,30</b> |

## Darstellung der Ertragslage:

Bei einem Umsatz von 105 T € (2019: 108 T €; Fernwärmeanteil 75% und Stromeinspeisung 25%), Fremdenergiebezug Gas 65 T € (2019: 62 T €), Fremdleistungen für Wartung und Instandhaltung der Anlagen 16 T € (2019: 18 T €), Gehältern und Sozialabgaben 14 T € (2019: 14 T €), Abschreibungen 83 T € (2019: 81 T €), den sonstigen betrieblichen Aufwendungen 624 T € (2019: 262 T €), davon 599 T€ Beratungsleistungen und einem Zinsaufwand von 23 T € (2019: 22 T €) errechnete sich ein Jahresfehlbetrag von 720 T € (2019: 351 T €).

## Ausbau Fernwärmeversorgung:

Die Fernwärmenetz Gräfelfing GmbH betreibt die von der Gemeinde übernommene Wärmeversorgungslösung im Bereich der Bahnhofstraße zur Versorgung der freiwilligen Feuerwehr und anliegender Liegenschaften. Ein weiterer Ausbau ist mit Hinblick auf das kommende Tiefengeothermieprojekt nicht geplant, jedoch soll perspektivisch die Versorgung primär über die Tiefengeothermie erfolgen. Weiterhin errichtet die Fernwärmenetz Gräfelfing GmbH zusammen mit dem Landratsamt die neue Heizzentrale am Schulcampus an der Adalbert-Stifter-Straße. Eine Einbringung der Aktiva bzw. Projekte in die Gemeinschaftsgesellschaft erfolgt nach erfolgreicher Bohrung und Aufbau des Fernwärmenetzes. Zeitpunkt der Einbringung ist voraussichtlich 2025.

### 6.3. Rudolf und Maria Gunst-Haus gGmbH

Rudolf und Maria Gunst-Haus gGmbH  
Lochhamer Str. 76  
82166 Gräfelfing



Rudolf und Maria Gunst-Haus  
Eine Einrichtung der Gemeinde Gräfelfing

#### Gegenstand des Unternehmens

Betrieb des Alten- und Pflegeheimes Rudolf und Maria Gunst-Haus und aller damit im weitesten Sinne zusammenhängenden Geschäfte einschließlich zu erbringender Dienstleistungen, auch in offenen, ambulanten oder teilstationären Formen, die der Altenpflege dienen, im Rahmen der Art. 87 und 92 GO vorrangig für die Bevölkerung der Gemeinde Gräfelfing.

#### Stammkapital und Beteiligungsverhältnis

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Stammkapital:              | 100.000 €        |
| davon Gemeinde Gräfelfing: | 100.000 € (100%) |

#### Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung:

Hartmut Joithe  
Michael Settgast, ab 01.04.2020 Maria Lehr

Aufsichtsrat bis 30.04.2020:

1. Bürgermeisterin Uta Wüst (Vorsitzende)  
Gemeinderatsmitglied Dr. Benno Stübner  
Gemeinderatsmitglied Dr. Kai Reichert  
Gemeinderatsmitglied Dr. Doris Unterreitmeier  
Sachverständiger Dr. Hans Beyrle

Aufsichtsrat ab 01.05.2020:

1. Bürgermeister Peter Köstler (Vorsitzender)  
Gemeinderatsmitglied Dr. Doris Unterreitmeier  
Gemeinderatsmitglied Mathias Pollok  
Gemeinderatsmitglied Dr. Sabine Müllauer  
Sachverständiger Dr. Hans Beyrle

Gesellschafterversammlung:

1. Bürgermeisterin Uta Wüst, ab 01.05.2020 1. Bürgermeister Peter Köstler

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten pro Teilnahme an einer Sitzung eine Aufwandsentschädigung von 50 €.



## Beschäftigte

Im Jahr 2020 waren durchschnittlich 78,3 Arbeitnehmer in der Gesellschaft beschäftigt. Hiervon waren 51,1 Personen in der Pflege, 11,7 Personen in der Hauswirtschaft, 9,7 Personen in der Küche, 2,8 Personen in der Verwaltung, 1,2 Personen in der Leitung und 2 Hausmeister. Des Weiteren wurden 2,8 Vollstellen in der Pflege mit Fremdpersonal besetzt.

## Bilanzdaten

| Rudolf und Maria Gunst-Haus gGmbH                       | 2017           | 2018           | 2019           | 2020             |
|---|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Werte in €  |                |                |                |                  |
| <b>Aktiva</b>   |                |                |                |                  |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                | <b>180.736</b> | <b>160.572</b> | <b>148.197</b> | <b>6.784.125</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                | <b>543.504</b> | <b>645.411</b> | <b>682.961</b> | <b>1.803.543</b> |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                    | <b>18.602</b>  | <b>18.823</b>  | <b>33.934</b>  | <b>22.379</b>    |
| <b>D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| <b>Bilanzsumme Aktiva</b>                               | <b>742.842</b> | <b>824.806</b> | <b>865.093</b> | <b>8.610.047</b> |
| <b>Passiva</b>  |                |                |                |                  |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                  |                |                |                |                  |
| I. Kapitaleinlage (Festkapital)                         | 100.000        | 100.000        | 100.000        | 100.000          |
| II. Kapitalrücklage                                     | 500.000        | 500.000        | 500.000        | 6.991.416        |
| III. Verlustvortrag                                     | -172.003       | -138.558       | -136.000       | -45.403          |
| IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag                        | 33.445         | 2.558          | 90.597         | 631.235          |
| III. nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag      | 0              | 0              | 0              | 0                |
| <b>B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen</b>   | <b>3.754</b>   | <b>2.814</b>   | <b>1.874</b>   | <b>934</b>       |
| <b>C. Rückstellungen</b>                                | <b>81.810</b>  | <b>105.126</b> | <b>84.253</b>  | <b>146.714</b>   |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>                             | <b>170.960</b> | <b>230.740</b> | <b>200.300</b> | <b>760.428</b>   |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                    | <b>24.875</b>  | <b>22.126</b>  | <b>24.068</b>  | <b>24.722</b>    |
| <b>Bilanzsumme Passiva</b>                              | <b>742.842</b> | <b>824.806</b> | <b>865.093</b> | <b>8.610.047</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

| Rudolf und Maria Gunst-Haus gGmbH                   | 2017             | 2018            | 2019             | 2020              |
|---|------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Werte in €  |                  |                 |                  |                   |
| Umsatzerlöse, Erträge, Bestandsveränderungen        | 4.148.369,03     | 4.547.031,53    | 4.577.771,48     | 5.085.009,88      |
| Aufwendungen  | 4.116.441,64     | 4.546.147,51    | 4.488.771,87     | 4.455.017,35      |
| <b>Ordentliches Betriebsergebnis</b>                | <b>31.927,39</b> | <b>884,02</b>   | <b>88.999,61</b> | <b>629.992,53</b> |
| <b>Finanzergebnis</b>                               | <b>1.517,20</b>  | <b>1.673,89</b> | <b>1.597,32</b>  | <b>1.242,06</b>   |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> | <b>33.444,59</b> | <b>2.557,91</b> | <b>90.597,32</b> | <b>631.234,59</b> |
| sonstige Steuern                                    | -                | -               |                  |                   |
| <b>Jahresergebnis</b>                               | <b>33.444,59</b> | <b>2.557,91</b> | <b>90.597,32</b> | <b>631.234,59</b> |

## Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft wurde am 17.02.2016 gegründet. Der Betrieb des Alten- und Pflegeheimes Rudolf und Maria Gunst-Haus wurde zum 01.10.2016 vom Bayerischen Roten Kreuz an die gGmbH übergeben. Im April 2020 wurde das Grundstück und das Bestandsgebäude an die gGmbH übertragen. Die Eintragung ins Grundbuch ist bereits erfolgt. Die Rudolf und Maria Gunst-Haus gGmbH ist somit nicht mehr Mieter, sondern Eigentümer der Einrichtung, weshalb ein großer Kostenblock, Pacht, im Aufwand entfällt.

Für das Rudolf und Maria Gunst-Haus sind 85 vollstationäre Dauerpflegeplätze zugelassen.

Die im Wirtschaftsplan 2020 geplante Auslastungsquote von 98% konnte Corona bedingt im stationären Pflegebereich nicht erreicht werden (durchschnittlich 75,40 belegte Pflegeplätze, entspricht 94,25%).

|                   | <b>Stand 31.12.2019</b> | <b>Stand 31.12.2020</b> | <b>Plan 2021</b> |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| Stationäre Pflege | 80,84                   | 59,13                   | 78,40            |
| Altenheim         | 6,94                    | 8,87                    | 7,84             |
| Altenwohnheim     | 25,84                   | 25,81                   | 25,48            |
| <b>Gesamt</b>     | <b>113,62</b>           | <b>93,81</b>            | <b>111,72</b>    |

Die Umsatzerlöse in Höhe von 4.763 T € werden wesentlich durch die Erträge aus der ambulanten, teil- und vollstationären Pflege, sowie der Kurzzeitpflege bestimmt (3.149 T €). Hinzu kommen Erträge aus der gesonderten Berechnung von Investitionskosten gegenüber Pflegebedürftigen (493 T €), Erträge aus Unterkunft und Verpflegung (787 T €), sowie sonstige betriebliche Erträge (334 T €).

Die Pensionspreise liegen im Altenheim (inkl. Vollverpflegung, Reinigen des Apartments und Waschen der Kochwäsche) je nach Zimmerart und Belegung mtl. zwischen 1.939,80 € und 3.140,70 €.

Im Altenwohnheim betragen die Pensionspreise je nach Zimmerart und Belegung mtl. zwischen 1.238,40 € und 2.021,10 €.

## Darstellung der Ertragslage

Im operativen Geschäft erzielte die Rudolf und Maria Gunst-Haus gGmbH mit 630.919,83 € ein positives Ergebnis. Das Jahresergebnis schließt mit einem Überschuss in Höhe von 631.234,59 €.

|                           | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Eigenkapitalrentabilität  | 7,25 %      | 0,55 %      | 16,32 %     | 8,22 %      |
| Gesamtkapitalrentabilität | 41,92 %     | 37,76 %     | 13,81 %     | 7,33 %      |
| Umsatzrentabilität        | 0,81 %      | 0,04 %      | 1,96 %      | 12,41 %     |

Der Jahresüberschuss in Höhe von 631.238,59 € wird mit dem Verlustvortrag in Höhe von 45.402,83 € verrechnet und der verbleibende Betrag in Höhe von 585.835,76 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### Entwicklung der Finanzlage

Die Liquidität war das ganze Jahr über gewährleistet. Das Anlagevermögen ist vom Eigenkapital abgedeckt.

|                        | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Anlagendeckungsgrad I  | 256,9 %     | 290,1 %     | 373,8 %     | 113,2 %     |
| Anlagendeckungsgrad II | 257,5 %     | 290,7 %     | 374,5 %     | 113,2 %     |
| Anlagenintensität      | 20,10 %     | 24,33 %     | 19,47 %     | 78,79 %     |

### Darstellung der Vermögenslage

Die Stammeinlage der Gesellschafterin beträgt 100 T €. Zum Abschlussstichtag beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote 89,2 % des Gesamtvermögens.

|                   | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Eigenkapitalquote | 62,6%       | 56,6 %      | 64,4 %      | 89,2 %      |

### Prognosebericht

Die Geschäftsführung geht von folgenden Entwicklungen aus:

|                                     | Summe Ergebnis 2020 | Summe Plan 2021 |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Erträge                             | 5.087 T €           | 4.996 T €       |
| Gesamtaufwand                       | 4.456 T €           | 4.338 T €       |
| Gesamtergebnis<br>Ist/Plan/Prognose | 631 T €             | 657 T €         |
| Gesamt-Belegung                     | 110,22              | 111,72          |

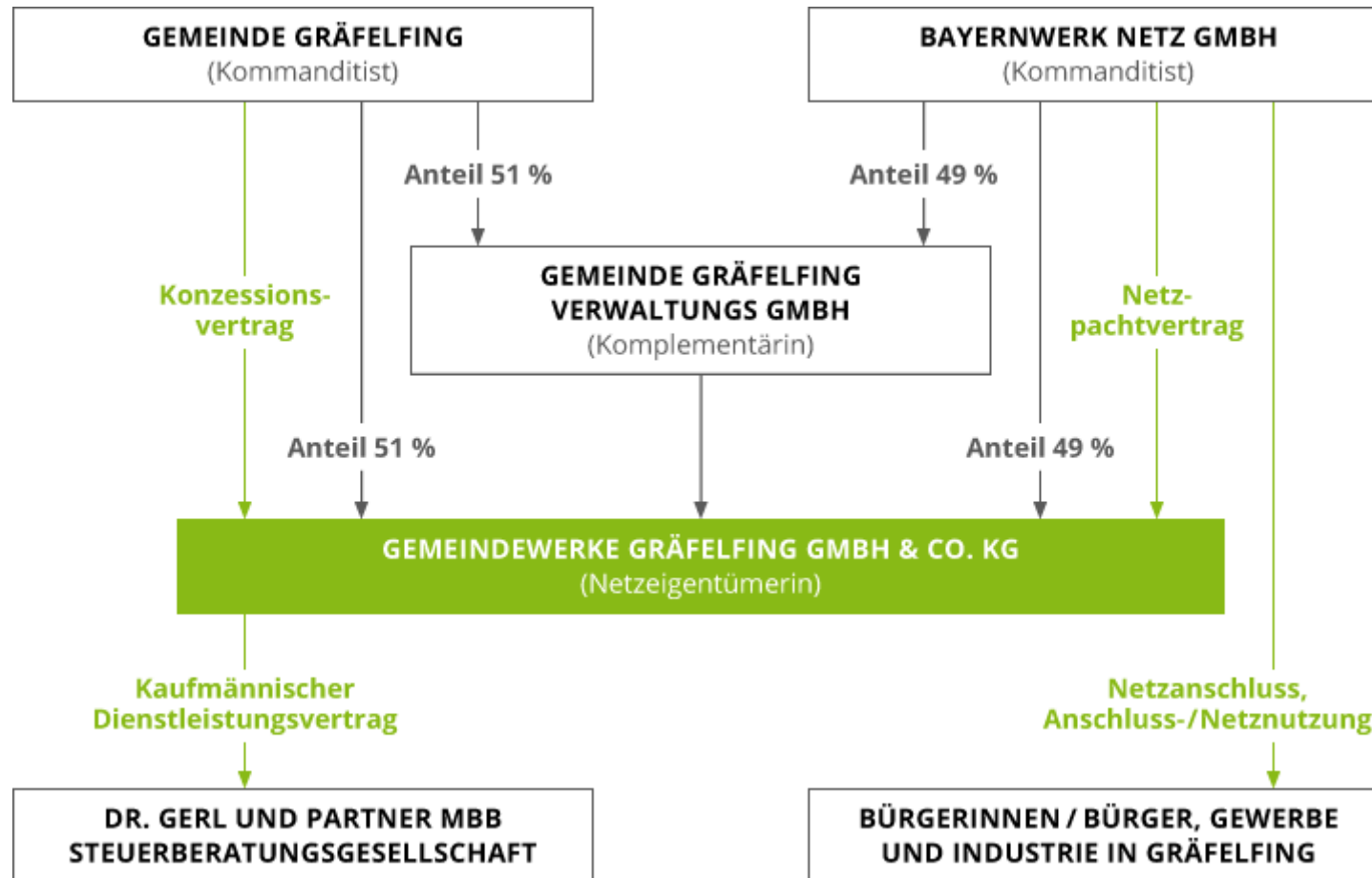
### Chancen- und Risikobericht

Die künftige Entwicklung wird weiterhin neben einer Verbesserung der Belegung, von den Themen Qualität, Mitarbeiterbindung und –gewinnung geprägt.

Ungewiss ist nach wie vor die Entwicklung der Corona-Pandemie. Dank des seitens der Staatsregierung aufgespannten Rettungsschirms konnten die wirtschaftlichen Lasten bei der Rudolf und Maria Gunst-Haus gmbH bislang gut abgedeckt werden.

Das Erreichen der angestrebten Belegungsquote im stationären Pflegebereich und Auslastungsquote im „Wohnheimbereich“ ist aufgrund der angespannten Corona-Situation nach wie vor schwierig und oftmals nur über Kurzzeitpflege bzw. Kurzvermietungen möglich. Dies wiederum führt zu erheblichen Mehrbelastungen für die einzelnen Teams. Zudem ist anzustreben, dass die durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen nach der Qualitätsprüfung vergebene „Pflegegesamtnote“ mindestens gehalten wird.

Im Rahmen der Digitalisierung wird in den Jahren 2021/2022 die EDV-gestützte Pflegedokumentation im Rudolf und Maria Gunst-Haus eingeführt. Diese soll die Arbeitsabläufe, das Risikomanagement und die Bearbeitung des Pflegegrad-Managements erleichtern und verbessern.



#### 6.4.1. Gemeindewerke Gräfelfing Verwaltungs GmbH

Gemeindewerke Gräfelfing Verwaltungs GmbH  
Ruffiniallee 2  
82166 Gräfelfing

##### Gegenstand des Unternehmens

Der Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens und die Beteiligung an anderen Unternehmen sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei anderen Unternehmen, insbesondere bei Kommanditgesellschaften, die einen öffentlichen Zweck verfolgen.

Die Gesellschaft übernimmt ausschließlich die persönliche Haftung und die Geschäftsführung der Gemeindewerke Gräfelfing KG.

##### Stammkapital und Beteiligungsverhältnis

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Stammkapital:               | 25.000 €       |
| davon Gemeinde Gräfelfing:  | 12.750 € (51%) |
| davon Bayernwerk Netz GmbH: | 12.250 € (49%) |

##### Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung:

Stephanie Lebens (Bayernwerk Netz GmbH)  
Tanja Dandl (Gemeinde Gräfelfing)

Die Geschäftsführerbezüge der von der Gemeinde Gräfelfing gestellten Geschäftsführer werden entsprechend der größenabhängigen Erleichterungsvorschrift des § 288 Abs. 1 HGB nicht offengelegt.

Für Frau Lebens erhält die Bayernwerk Netz GmbH eine jährliche Pauschalvergütung.

Gesellschafterversammlung:

Vertreter der Gemeinde Gräfelfing:

1. Bürgermeisterin Uta Wüst (Vorsitzende),  
ab 01.05.2020 1. Bürgermeister Peter Köstler

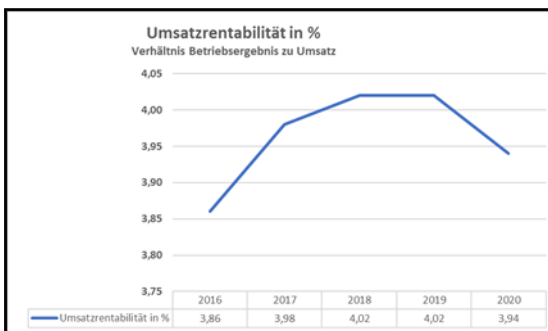
Vertreter der Bayernwerk Netz GmbH:

Dr. Egon Westphal

##### Kreditaufnahmen

Im Berichtsjahr wurden keine Kredite aufgenommen.

## Kenngrößen



## Bilanzdaten

| Gemeindewerke Gräfelfing Verwaltungs GmbH | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Werte in €                                |               |               |               |               |
| <b>Aktiva</b>                             |               |               |               |               |
| A. Anlagevermögen                         | -             | -             | -             | -             |
| B. Umlaufvermögen                         | 34.598        | 35.521        | 38.918        | 33.055        |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten             | 2.155         | 2.083         | 2.083         | 2.083         |
| <b>Bilanzsumme Aktiva</b>                 | <b>36.753</b> | <b>37.604</b> | <b>41.000</b> | <b>35.138</b> |
| <b>Passiva</b>                            |               |               |               |               |
| A. Eigenkapital                           |               |               |               |               |
| I. Gezeichnetes Kapital                   | 25.000        | 25.000        | 25.000        | 25.000        |
| II. Gewinnvortrag                         | 3.409         | 4.250         | 5.092         | 5.934         |
| III. Jahresüberschuss                     | 842           | 842           | 842           | 842           |
| B. Rückstellungen                         | 2.258         | 2.308         | 2.467         | 2.358         |
| C. Verbindlichkeiten                      | 5.244         | 5.204         | 7.600         | 1.004         |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten             | -             | -             | -             | -             |
| <b>Bilanzsumme Passiva</b>                | <b>36.753</b> | <b>37.604</b> | <b>41.001</b> | <b>35.138</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

| Gemeindewerke Gräfelfing Verwaltungs GmbH           | 2017            | 2018            | 2019            | 2020            |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Werte in €  |                 |                 |                 |                 |
| Umsatzerlöse, Erträge, Bestandsveränderungen        | 25.112,32       | 24.997,36       | 24.919,86       | 25.394,11       |
| Aufwendungen  | 24.112,32       | 23.997,36       | 23.919,86       | 24.394,11       |
| <b>Ordentliches Betriebsergebnis</b>                | <b>1.000,00</b> | <b>1.000,00</b> | <b>1.000,00</b> | <b>1.000,00</b> |
| <b>Finanzergebnis</b>                               | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> | <b>1.000,00</b> | <b>1.000,00</b> | <b>1.000,00</b> | <b>1.000,00</b> |
| sonstige Steuern                                    | 158,25          | 158,25          | 158,25          | 158,25          |
| <b>Jahresergebnis</b>                               | <b>841,75</b>   | <b>841,75</b>   | <b>841,75</b>   | <b>841,75</b>   |

Die Erleichterungen des § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB wurden in Anspruch genommen, so dass kein Lagebericht erstellt wurde.

Die Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin der Gemeindewerke Gräfelfing KG und erhält hierfür eine angemessene Haftungsvergütung. Durch die vertraglich geregelte Weiterbelastung der Aufwendungen für die Geschäftsführung an die Gemeindewerke Gräfelfing KG ist die Ertragslage der Gesellschaft nicht gefährdet.

#### 6.4.2 Gemeindewerke Gräfelfing GmbH & Co. KG

Gemeindewerke Gräfelfing GmbH & Co. KG  
Ruffiniallee 2  
82166 Gräfelfing

##### Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Verpachtung des in ihrem Eigentum stehenden Elektrizitätsverteilnetzes zur Sicherstellung des Netzbetriebs und der Versorgungssicherheit für die Bürger im Gemeindegebiet Gräfelfing.

##### Einlagen

|  |               |
|--|---------------|
| Gesamteinlagen:  | 10.000 €      |
| davon  |               |
| Gemeindewerke Gräfelfing Verwaltungs GmbH<br>(Komplementärin): | 0 €           |
| Gemeinde Gräfelfing (Kommanditistin):                          | 5.100 € (51%) |
| Bayernwerk Netz GmbH (Kommanditistin):                         | 4.900 € (49%) |

##### Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung:  
Gemeindewerke Gräfelfing Verwaltungs GmbH

Aufsichtsrat:

Vertreter der Gemeinde Gräfelfing bis 30.04.2020: Vertreter der Bayernwerk Netz GmbH :

|   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Bürgermeisterin Uta Wüst (Vorsitzende) | Dr. Egon Westphal |
| Karl Otto Abt                             | Martina Knorr     |
| Georg Dumsky                              | Johann Blank      |
| Dr. Eberhard Reichert                     |                   |

Vertreter der Gemeinde Gräfelfing ab 01.05.2020: Vertreter der Bayernwerk Netz GmbH :

|   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Bürgermeister Peter Köstler (Vorsitzender) | Dr. Egon Westphal |
| Karl Otto Abt                                 | Martina Knorr     |
| Florian Brenner                               | Johann Blank      |
| Dr. Eberhard Reichert                         |                   |

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten pro Teilnahme an einer Sitzung eine Aufwandsentschädigung von 50 €.

Gesellschafterversammlung:

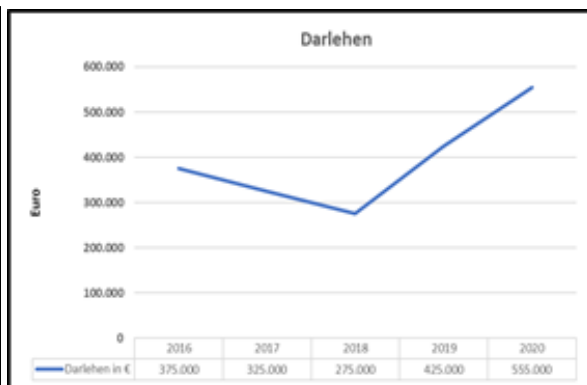
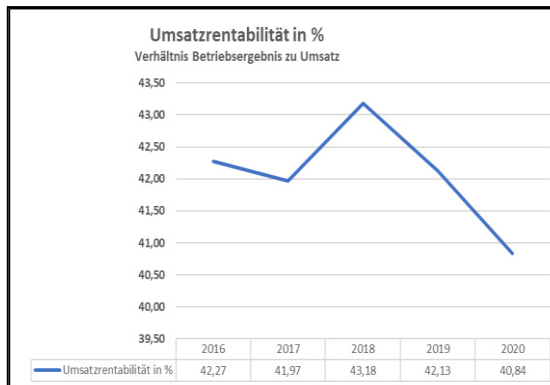
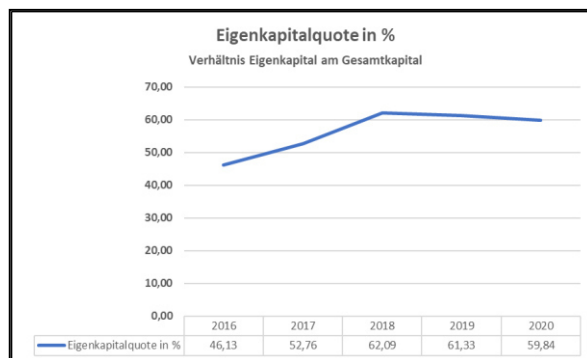
Vertreter der Gemeinde Gräfelfing:  
 1. Bürgermeisterin Uta Wüst (Vorsitzende)  
 ab 01.05.2020:  
 1. Bürgermeister Peter Köstler

Vertreter der Bayernwerk Netz GmbH:  
 Dr. Egon Westphal

### Kreditaufnahmen

Im Januar 2020 wurde ein weiterer Darlehensvertrag über 750 T € abgeschlossen. Das Darlehen wird bis 2022 in Tranchen zwischen 150 T € und 200 T € abgerufen.

### Kenngrößen





## Bilanzdaten

| Gemeindewerke Gräfelfing GmbH & Co. KG | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Werte in €                             |                  |                  |                  |                  |
| <b>Aktiva</b>                          |                  |                  |                  |                  |
| A. Anlagevermögen                      | 1.467.209        | 1.457.996        | 1.528.151        | 1.602.251        |
| B. Umlaufvermögen                      | 468.594          | 444.015          | 558.970          | 669.179          |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten          | 34               | 34               | 34               | 34               |
| <b>Bilanzsumme Aktiva</b>              | <b>1.935.837</b> | <b>1.902.045</b> | <b>2.087.156</b> | <b>2.271.465</b> |
| <b>Passiva</b>                         |                  |                  |                  |                  |
| A. Eigenkapital                        |                  |                  |                  |                  |
| I. Kapitaleinlage (Festkapital)        | 10.000           | 10.000           | 10.000           | 10.000           |
| II. Variables Kapital                  | 462.366          | 429.586          | 418.566          | 399.688          |
| III. Rücklage                          | 549.000          | 741.366          | 850.952          | 949.518          |
| B. Ertragszuschüsse                    | 451.722          | 386.392          | 323.388          | 262.634          |
| C. Rückstellungen                      | 23.234           | 24.907           | 26.498           | 22.769           |
| D. Verbindlichkeiten                   | 439.515          | 309.794          | 457.754          | 626.857          |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten          | -                | -                | -                | -                |
| <b>Bilanzsumme Passiva</b>             | <b>1.935.837</b> | <b>1.902.045</b> | <b>2.087.156</b> | <b>2.271.465</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

| Gemeindewerke Gräfelfing GmbH & Co. KG              | 2017              | 2018              | 2019              | 2020              |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Werte in €  |                   |                   |                   |                   |
| Umsatzerlöse, Erträge, Bestandsveränderungen        | 1.034.184,61      | 1.036.723,92      | 1.023.137,74      | 1.027.123,17      |
| Aufwendungen  | 600.457,89        | 589.996,03        | 587.598,50        | 607.939,45        |
| <b>Ordentliches Betriebsergebnis</b>                | <b>433.726,72</b> | <b>446.727,89</b> | <b>435.539,24</b> | <b>419.183,72</b> |
| <b>Finanzergebnis</b>                               | <b>- 8.031,87</b> | <b>-5.112,66</b>  | <b>-6.361,96</b>  | <b>-11.270,89</b> |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> | <b>425.694,85</b> | <b>441.615,23</b> | <b>429.177,28</b> | <b>407.912,83</b> |
| sonstige Steuern                                    | 36.670,82         | -12.029,18        | -10.611,68        | -8.224,87         |
| <b>Jahresergebnis</b>                               | <b>462.365,67</b> | <b>429.586,05</b> | <b>418.565,60</b> | <b>399.687,96</b> |

## Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse in Höhe von 1.026 T € werden wesentlich durch die Pachtentgelte (530 T €) und die Erlöse aus Konzessionsabgabe (435 T €) bestimmt.

## Darstellung der Ertragslage

Die Gesellschaft erwirtschaftete ein operatives Ergebnis (EBITDA= Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (Sachanlagen) und Abschreibungen (immaterielles Vermögen)) von 544 T € (Vorjahr 548 T €). Mit dem Jahresüberschuss von rund 400 T € wird das geplante Ergebnis von 379 T € um 21 T € übertroffen.

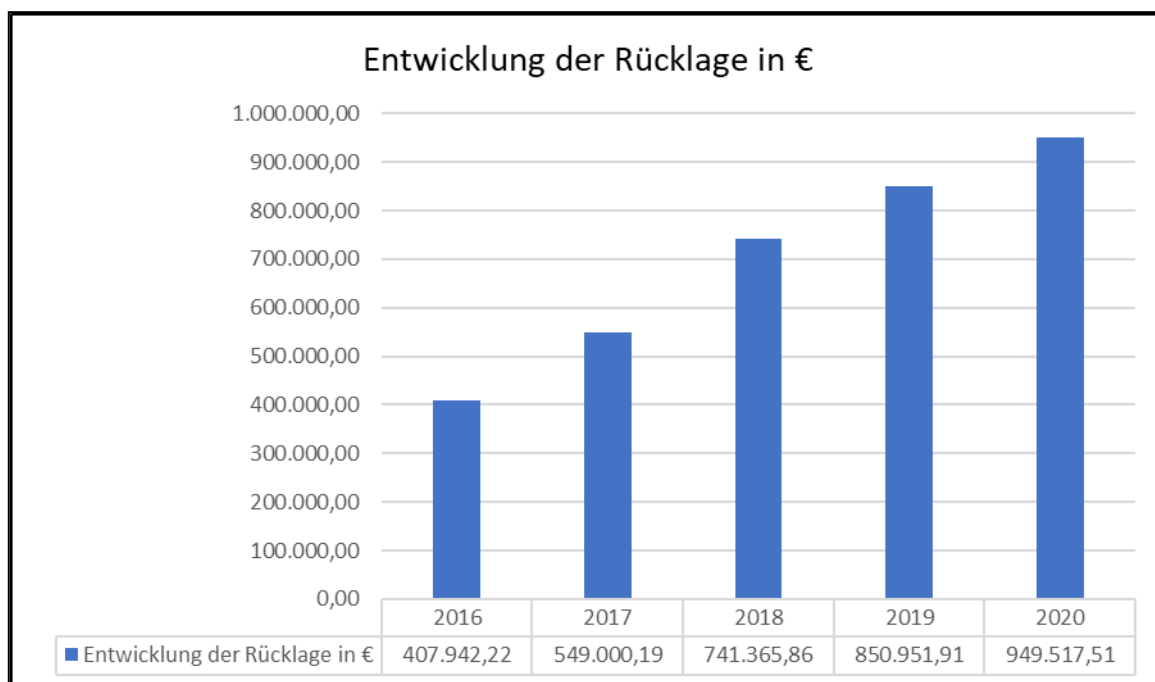
|                           | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Eigenkapitalrentabilität  | 22,87 % | 45,27 % | 36,37 % | 32,71 % | 29,41 % |
| Gesamtkapitalrentabilität | 23,29 % | 24,30 % | 22,92 % | 24,47 % | 18,11 % |
| Umsatzrentabilität        | 42,27 % | 44,87 % | 43,18 % | 42,13 % | 40,84 % |

Der erwirtschaftete Jahresüberschuss in Höhe von rund 400 T € wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung in Höhe von 79.687,96 € der Rücklage zugeführt, während 320.000 € an die Gesellschafter entsprechend ihrer Gesellschaftsanteile ausgeschüttet wurden.

Da die Buchung der Rücklage erst im folgenden Wirtschaftsjahr erfolgt, ist der Rücklagenbestand (siehe Grafik) erst im folgenden Jahr aktualisiert.

Der Bestand der Rücklage zeigt den Stichtag 31.12.2019.

|                        | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ausschüttung<br>Gesamt | 270.000 € | 270.000 € | 320.000 € | 320.000 € | 320.000 € |
| Gemeinde<br>Gräfelfing | 137.700 € | 137.700 € | 163.200 € | 163.200 € | 163.200 € |



### Entwicklung der Finanzlage

In den Ausbau des Stromverteilnetzes wurden 203 T € investiert. Ein wesentlicher Teil ist auf neue Hausanschlüsse sowie Anbindungen im Ortsnetzbereich entfallen.

Die Investitionen sowie die laufenden betrieblichen Auszahlungen wurden vollständig aus dem Pachtentgelt finanziert.

|                        | 2017    | 2018    | 2019    | 2020     |
|------------------------|---------|---------|---------|----------|
| Anlagendeckungsgrad I  | 69,61 % | 81,00 % | 83,73 % | 84,83 %  |
| Anlagendeckungsgrad II | 91,76 % | 99,86 % | 90,27 % | 119,47 % |
| Anlagenintensität      | 79,79 % | 76,65 % | 73,22 % | 70,53 %  |

## Darstellung der Vermögenslage

Das Eigenkapital setzt sich aus der Kommanditeinlage mit 10 T€, den Rücklagen mit 950 T € sowie dem variablen Kapital mit 400T € zusammen.

Das variable Kapital beinhaltet ausschließlich den Jahresüberschuss 2020, der den Kommanditisten gutgeschrieben worden ist.

|                   | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Eigenkapitalquote | 46,13 %     | 52,7 %      | 62,09 %     | 61,33 %     | 59,84 %     |

## Prognosebericht

Nach Einschätzung der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2021 aufgrund eines rückläufigen Pachtentgelts eine geringe Senkung des operativen Ergebnisses erwartet. Im Jahr 2021 plant die Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss von 332 T€.

Die Geschäftsführung erwartet, dass zukünftige Investitionen und Gewinnausschüttungen nicht ausschließlich aus erwirtschafteten Mitteln finanziert werden können. Daher wurde bereits im Januar 2020 ein weiterer Darlehensvertrag mit der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg über 750 T € abgeschlossen. Das Darlehen wird bis 2022 in Tranchen zwischen 150 T € und 200 T € abgerufen. Somit ist die Liquidität der Gesellschaft bis mindestens 2024 gewährleistet.

## Chancen- und Risikobericht

Chancen für die Gesellschaft bestehen in der Ausweitung des Pachtgegenstandes und damit der Erhöhung der Pachtentgelte.

Da die Geschäftstätigkeit in der Verpachtung der Anlagen besteht, trägt die Gesellschaft grundsätzlich keine Risiken aus dem operativen Geschäftsbetrieb. Risiken könnten sich im Fall höherer Gewalt, z.B. als Folge von Extremwetterlagen ergeben, da in diesem Fall untergegangene bzw. beschädigte Anlagen auf Kosten der Gesellschaft wieder herzustellen sind.

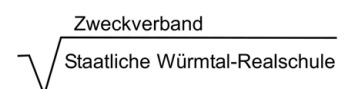
Regulatorische Risiken gibt es lediglich bei Neuinvestitionen. Da das Pachtentgelt für die eingebrachten Anlagen vertraglich langfristig vereinbart ist, können sich regulatorische Änderungen nur auf die Höhe des Pachtentgeltes für die neu investierten Anlagen auswirken.

Trotz der momentan herrschenden Covid-19-Krise ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Ergebnisprognose sowie auf die Risikoberichterstattung zu rechnen.

## 7. Zweckverbände

### 7.1 Zweckverband Staatliche Würmtal- Realschule

Zweckverband Staatliche Würmtal-Realschule  
Geschäftsstelle Gemeinde Gauting  
Bahnhofstr. 7  
82131 Gauting



## Gegenstand des Zweckverbandes

Der Zweckverband Staatliche Würmtal-Realschule hat den Neubau für die Staatliche Realschule Gauting errichtet und ist deren Sachaufwandsträger.

## Verbandsmitglieder

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Gemeinde Gräfelfing | Landkreis München   |
| Gemeinde Planegg    | Landkreis Starnberg |
| Gemeinde Neuried    |                     |
| Gemeinde Krailling  |                     |
| Gemeinde Gauting    |                     |
| Gemeinde Pöcking    |                     |
| Stadt Starnberg     |                     |

## Organe des Zweckverbandes

Verbandsvorsitzende: Dr. Brigitte Kössinger  
Stellvertretender Verbandsvorsitzender: Karl Roth

Verbandsversammlung:  
Verbandsräte für Gräfelfing:

1. Bürgermeister Peter Köstler  
Gemeinderatsmitglied Ochmaa Göbel

Verbandsausschuss

Werkleitung

## Betriebs- und Investitionskostenumlage (Anteil Gräfelfing)

|                                       | 2017          | 2018         | 2019        | 2020       |
|---------------------------------------|---------------|--------------|-------------|------------|
| Betriebskosten und Zinsen             | 13.221,35 €   | 11.227,31 €  | 8.713,40 €  | 7.227,43 € |
| Investitionskosten, Inventar, Tilgung | 338.435,70 €* | 105.127,14 € | 94.139,67 € | 96.536,95€ |

|                        | 2017  | 2018  | 2019 | 2020 |
|------------------------|-------|-------|------|------|
| Schüler aus Gräfelfing | 119   | 116   | 121  | 118  |
| Schüler gesamt         | 1.154 | 1.008 | 994  | 960  |

## 7.2 Würmtal-Zweckverband

Würmtal-Zweckverband  
Bahnhofstr. 1  
82152 Planegg



### Gegenstand des Zweckverbandes

Satzungsgemäße Aufgaben des Verbandes sind sowohl die Versorgung der angeschlossenen Gemeinden mit Nutz-, Trink- und Löschwasser, sowie die entsprechende Abwasserbeseitigung im Würmtal.

Für die Abwasserbeseitigung wird keine eigene Kläranlage betrieben, sondern es werden dafür gem. einer Zweckvereinbarung mit der Münchener Stadtentwässerung deren Anlagen genutzt.

Die Einrichtungen des Zweckverbandes werden der Satzung nach ohne Gewinnerzielungsabsicht verwaltet.

### Verbandsmitglieder

Gemeinde Gräfelfing  
Gemeinde Planegg  
Gemeinde Gauting  
Gemeinde Krailling

### Organe des Zweckverbandes

Verbandsvorsitzender: Rudolph Haux  
Stellvertretende Verbandsvorsitzende:  
Dr. Brigitte Kössinger  
Peter Köstler  
Hermann Nafziger

### Verbandsversammlung:

Verbandsräte für Gräfelfing:  
1. Bürgermeister Peter Köstler  
Gemeinderatsmitglied Martin Feldner  
Gemeinderatsmitglied Walter Frank  
Gemeinderatsmitglied Florian Renner

### Werkausschuss:

Vertreter für Gräfelfing:  
1. Bürgermeister Peter Köstler

Werkleitung:  
Klaus Krüger

### Gegenstand des Zweckverbandes

Der Zweckverband hat die Aufgabe, für seine Verbandsmitglieder die diesen übertragenen Aufgaben zur Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 24 StVG, in gleicher Weise wie die Dienststellen der Bayerischen Landespolizei, durchzuführen.

Dies betrifft Verstöße, die sowohl im ruhenden als auch fließenden Verkehr festgestellt werden.

### Verbandsmitglieder

150 Gemeinden im Einzugsgebiet kreisfreie Stadt Rosenheim, sowie die Landkreise Landsberg am Lech, Starnberg, Weilheim-Schongau, Garmisch-Partenkirchen, Bad Tölz-Wolfratshausen, Miesbach, Rosenheim, München und Ebersberg.

### Organe des Zweckverbandes

Verbandsvorsitzender: Dr. Ingo Mehner  
Stellvertretende Verbandsvorsitzende: Barbara Bogner

Verbandsversammlung:

Verbandsräte für Gräfelfing:  
1. Bürgermeister Peter Köstler

### Ausgaben und Einnahmen der Gemeinde im Jahr 2020:

|                    | Anzahl der Fälle | Überwachungsstunden | Kosten      | Einnahmen     |
|--------------------|------------------|---------------------|-------------|---------------|
| Ruhender Verkehr   | 2216             | 566,68              | 26.972,40 € | 30.015,00 €   |
| Fließender Verkehr | 2351             | 233,29              | 33.908,50 € | 45.250,00 € € |

Gräfelfing, den 14.09.2023



Peter Köstler  
1. Bürgermeister



Tanja Dandl  
Leiterin der Finanzverwaltung