

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: $\frac{\text{Anlagevermögen} \cdot 100}{\text{Bilanzsumme}}$</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: $\frac{\text{Eigenkapital} \cdot 100}{\text{Anlagevermögen}}$</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 $\geq 100\%$ liegen. Dieser Forderung wird in der Praxis kaum entsprochen.</p>

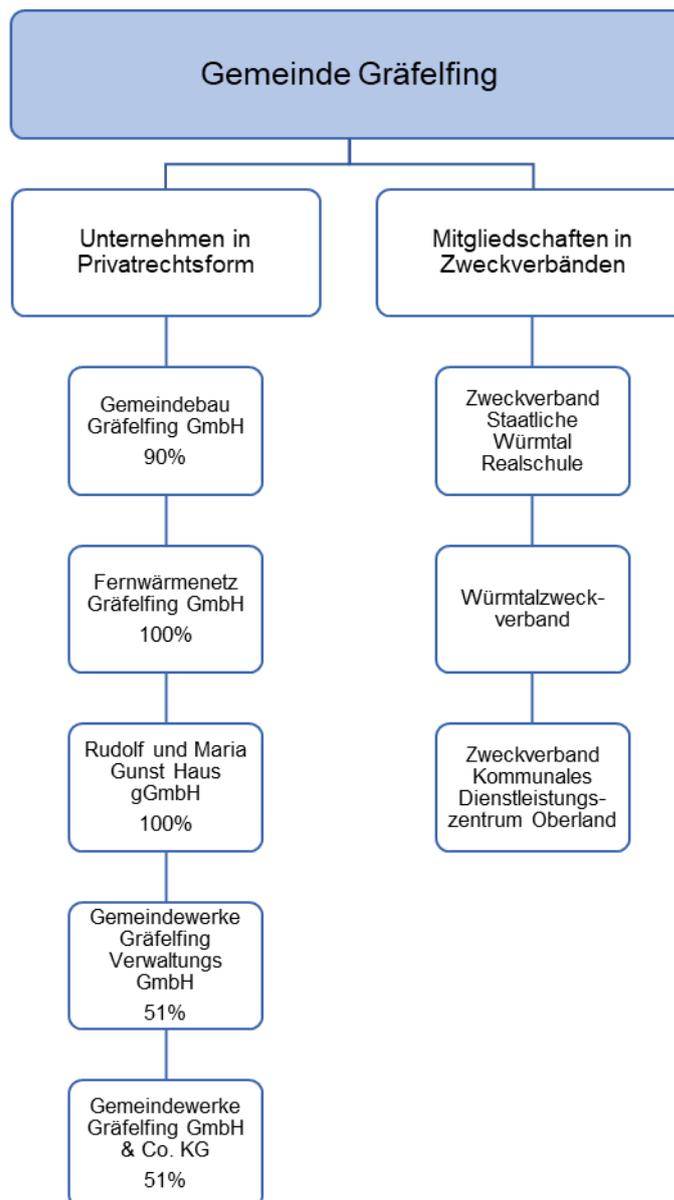
Anlagendeckung II	$\frac{(\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}) * 100}{\text{Anlagevermögen}}$ <p>Der Anlagendeckungsgrad II drückt aus, inwieweit das Anlagevermögen durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt ist. Der Deckungsgrad sollte bei $\geq 100\%$ liegen.</p>
Cashflow	<p>Jahresüberschuss nach Steuern + Abschreibungen + 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. 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



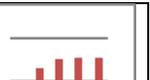
4. Die Beteiligungen der Gemeinde Gräfelfing im Überblick für das Jahr 2020

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

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

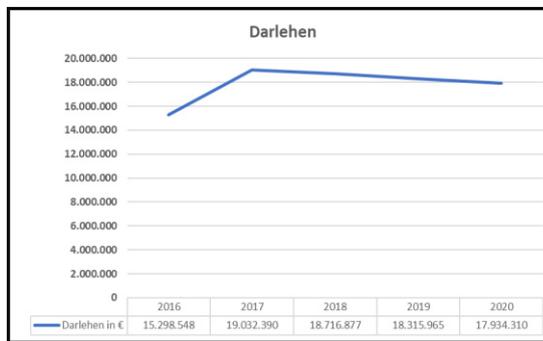
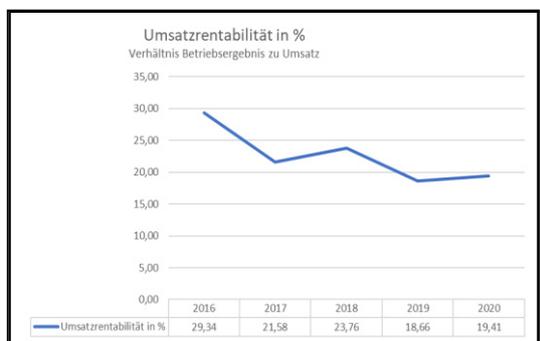
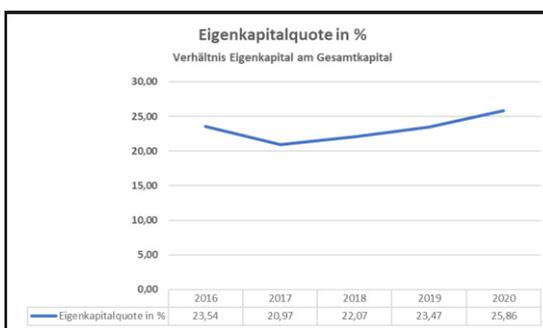
Gemeinderatsmitglied Annette Rosellen
 Gemeinderatsmitglied Dr. Dr. Petra Schmid
 Gemeinderatsmitglied Ulrike Tuhnitz

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

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
Ordentliches Betriebsergebnis	771.250,53	576.797,58	653.494,60	100.811,89	891.467,43
Finanzergebnis	-223.110,56	-230.037,14	-273.027,52	-267.692,50	-262.106,71
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	548.139,97	346.760,44	380.467,08	282.859,74	629.360,72
sonstige Steuern	26.916,72	28.950,72	27.497,72	30.228,26	30.500,39
Jahresergebnis	521.223,25	317.809,72	352.969,36	252.631,48	598.860,33

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

Fernwärmenetz Gräfelfing GmbH	2016	2017	2018	2019	2020
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
Ordentliches Betriebsergebnis	-12.029,62	-755.759,20	-273.195,16	-328.952,87	-697.591,10
Finanzergebnis	-	-	-21.508,86	-22.481,32	-22.519,28
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-12.029,62	-755.759,20	-294.704,02	-351.334,10	-720.110,30
sonstige Steuern	-	-	-	-	-
Jahresergebnis	-12.029,62	-755.759,20	-294.704,02	-351.334,10	-720.110,30

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 €				
Aktiva				
A. Anlagevermögen	180.736	160.572	148.197	6.784.125
B. Umlaufvermögen	543.504	645.411	682.961	1.803.543
C. Rechnungsabgrenzungsposten	18.602	18.823	33.934	22.379
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0	0
Bilanzsumme Aktiva	742.842	824.806	865.093	8.610.047
Passiva				
A. Eigenkapital				
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. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen	3.754	2.814	1.874	934
C. Rückstellungen	81.810	105.126	84.253	146.714
D. Verbindlichkeiten	170.960	230.740	200.300	760.428
E. Rechnungsabgrenzungsposten	24.875	22.126	24.068	24.722
Bilanzsumme Passiva	742.842	824.806	865.093	8.610.047

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
Ordentliches Betriebsergebnis	31.927,39	884,02	88.999,61	629.992,53
Finanzergebnis	1.517,20	1.673,89	1.597,32	1.242,06
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	33.444,59	2.557,91	90.597,32	631.234,59
sonstige Steuern	-	-		
Jahresergebnis	33.444,59	2.557,91	90.597,32	631.234,59

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%).

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

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 €.

	2017	2018	2019	2020
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.

	2017	2018	2019	2020
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.

	2017	2018	2019	2020
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 Ist/Plan/Prognose	631 T €	657 T €
Gesamt-Belegung	110,22	111,72

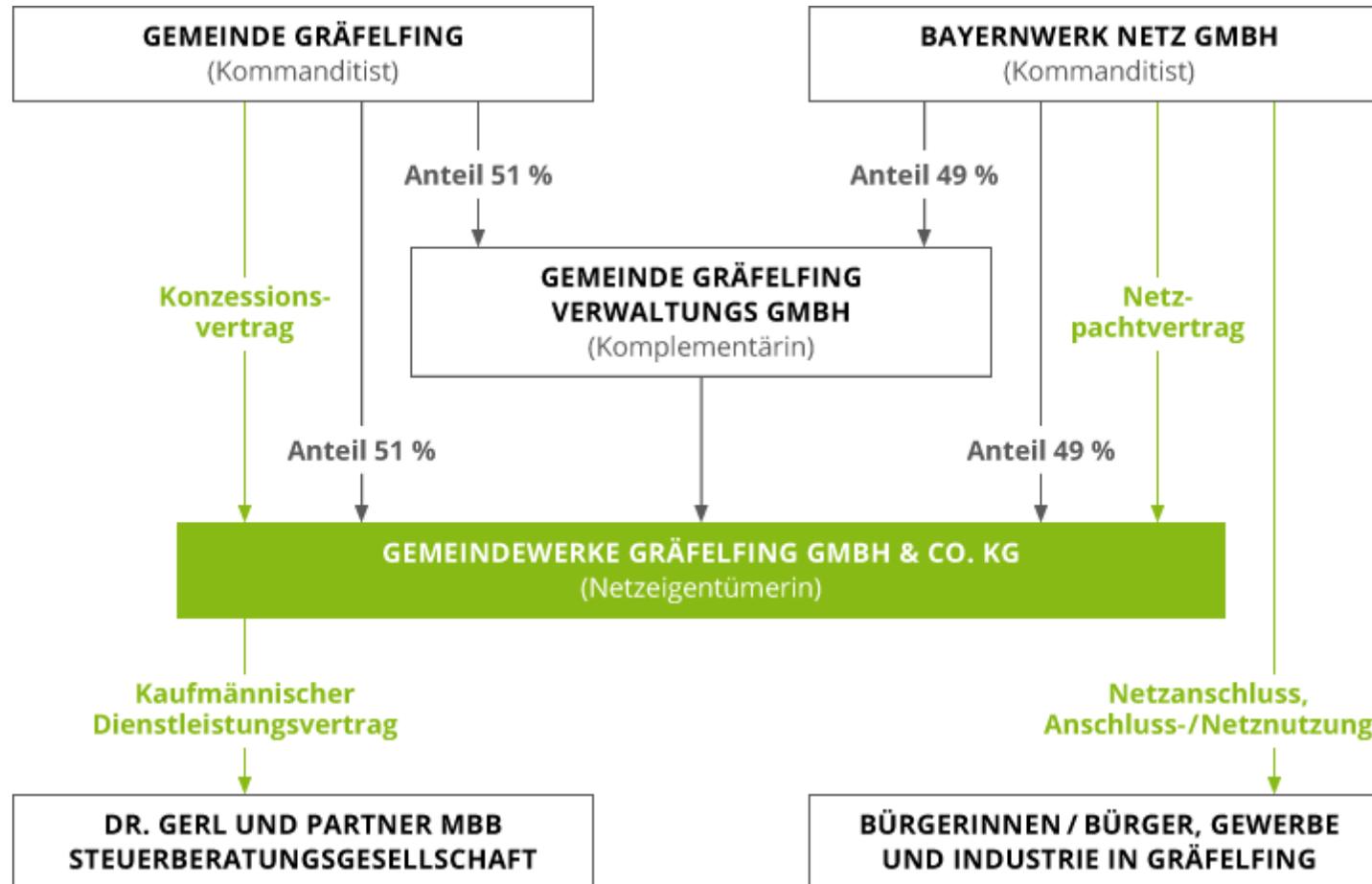
Chancen- und Risikobericht

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

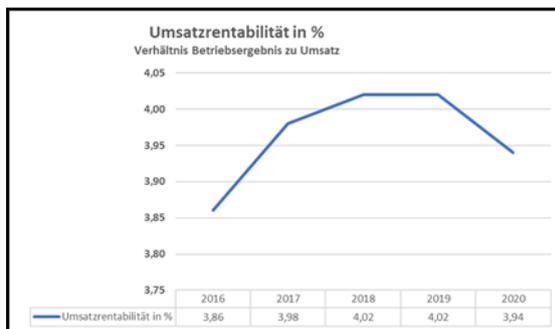
Vertreter der Bayernwerk Netz GmbH:

Dr. Egon Westphal

Kreditaufnahmen

Im Berichtsjahr wurden keine Kredite aufgenommen.

Kenngrößen



Bilanzdaten

Gemeindewerke Gräfelfing Verwaltungs GmbH	2017	2018	2019	2020
Werte in €				
Aktiva				
A. Anlagevermögen	-	-	-	-
B. Umlaufvermögen	34.598	35.521	38.918	33.055
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.155	2.083	2.083	2.083
Bilanzsumme Aktiva	36.753	37.604	41.000	35.138
Passiva				
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	-	-	-	-
Bilanzsumme Passiva	36.753	37.604	41.001	35.138

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
Ordentliches Betriebsergebnis	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Finanzergebnis	-	-	-	-
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
sonstige Steuern	158,25	158,25	158,25	158,25
Jahresergebnis	841,75	841,75	841,75	841,75

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 (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:

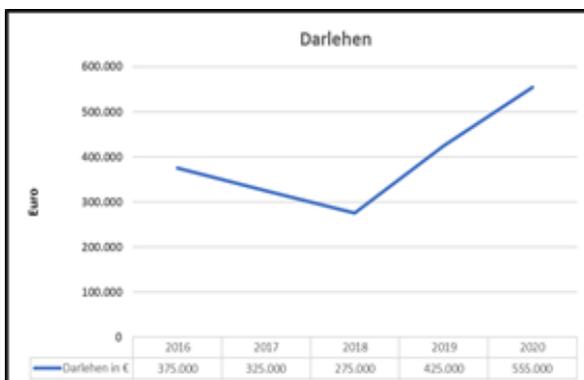
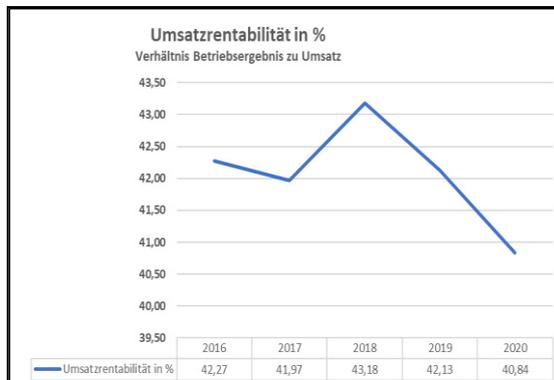
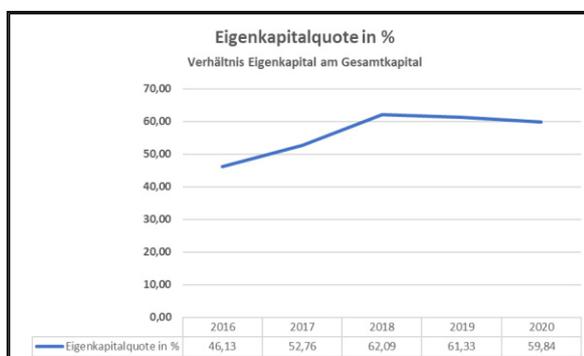
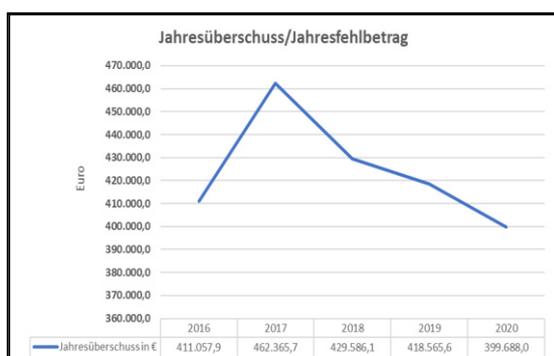
Vertreter der Gemeinde Gräfelfing:
 1. Bürgermeisterin Uta Wüst (Vorsitzende)
 ab 01.05.2020:
 1. Bürgermeister Peter Köstler

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 €				
Aktiva				
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
Bilanzsumme Aktiva	1.935.837	1.902.045	2.087.156	2.271.465
Passiva				
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	-	-	-	-
Bilanzsumme Passiva	1.935.837	1.902.045	2.087.156	2.271.465

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
Ordentliches Betriebsergebnis	433.726,72	446.727,89	435.539,24	419.183,72
Finanzergebnis	- 8.031,87	-5.112,66	-6.361,96	-11.270,89
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	425.694,85	441.615,23	429.177,28	407.912,83
sonstige Steuern	36.670,82	-12.029,18	-10.611,68	-8.224,87
Jahresergebnis	462.365,67	429.586,05	418.565,60	399.687,96

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.

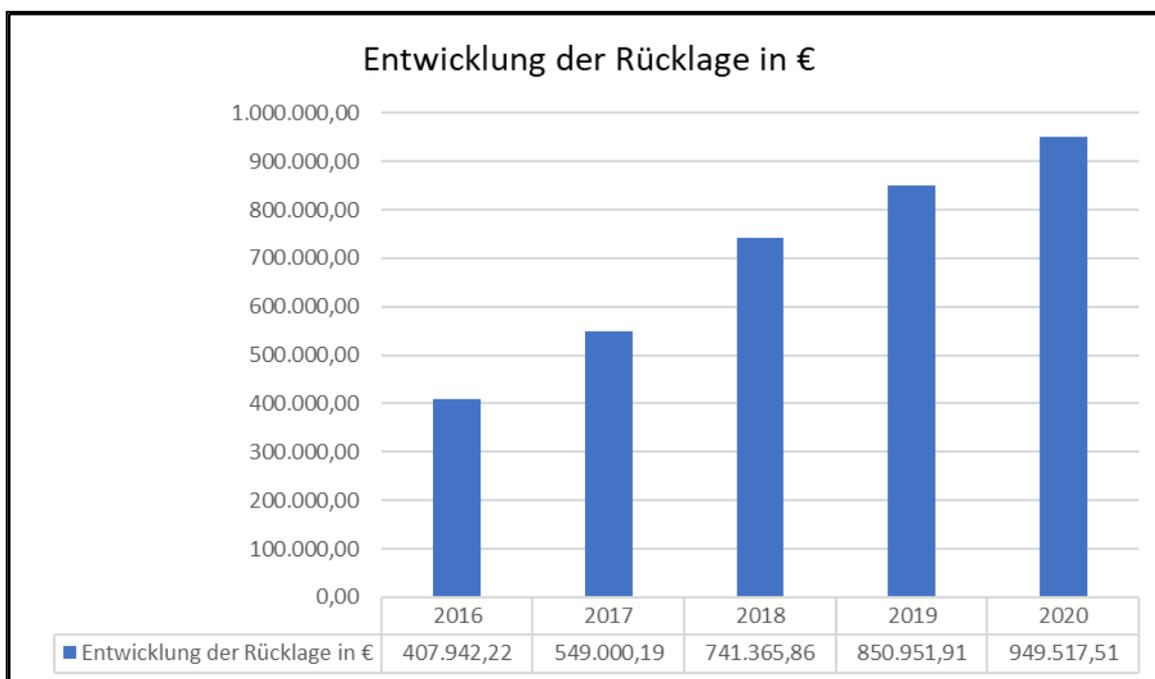
	2016	2017	2018	2019	2020
Eigenkapitalrentabilität	22,87 %	45,27 %	36,37 %	32,71 %	29,41 %
Gesamtkapitalrentabilität	23,29 %	24,30 %	22,92 %	24,47 %	18,11 %
Umsatzrentabilität	42,27 %	44,87 %	43,18 %	42,13 %	40,84 %

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 Gesamt	270.000 €	270.000 €	320.000 €	320.000 €	320.000 €
Gemeinde 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.

	2016	2017	2018	2019	2020
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.

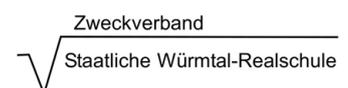
Regulatorische Risiken gibt es lediglich bei Neuinvestitionen. Da das Pachtentgelt für die eingebrachten Anlagen vertraglich langfristig vereinbart ist, können sich regulatorische Änderungen nur auf die Höhe des Pachtentgeltes für die neu investierten Anlagen auswirken.

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
Gemeinde Planegg
Gemeinde Neuried
Gemeinde Krailling
Gemeinde Gauting
Gemeinde Pöcking
Stadt Starnberg

Landkreis München
Landkreis 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

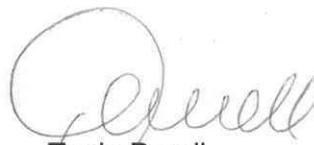
Ausgaben und Einnahmen der Gemeinde im Jahr 2020:

	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