

Gemeinde Grasbrunn



Beteiligungsbericht 2021

(gem. Art. 94 Abs. 3 Bayerische Gemeindeordnung)



GP



Grasbrunner
Projektentwicklungs
GmbH & Co. KG



Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort	2
2. Struktur der Beteiligungen.....	3
3. Grasbrunner Projektentwicklungs- GmbH & Co. KG.....	4
4. Grasbrunner Beteiligungs-GmbH.....	8
5. Gemeindewerke Grasbrunn Anstalt des öffentlichen Rechts.....	10

1. Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,

liebe Leserinnen und Leser,

hiermit übergeben wir Ihnen den Beteiligungsbericht der Gemeinde Grasbrunn für das Jahr 2021. Dieser Bericht wendet sich in erster Linie an die Entscheidungsträger in Gemeinderat und Verwaltung, sowie interessierten Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Grasbrunn.

Der jährlich erscheinende Beteiligungsbericht soll insbesondere Angaben über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, die Beteiligungsverhältnisse, die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft, die Bezüge der einzelnen Mitglieder des geschäftsführenden Unternehmensorgans, die Ertragslage und die Kreditaufnahme transparent machen.

Ich würde mich freuen, wenn der vorliegende Beteiligungsbericht Ihre Aufmerksamkeit findet.

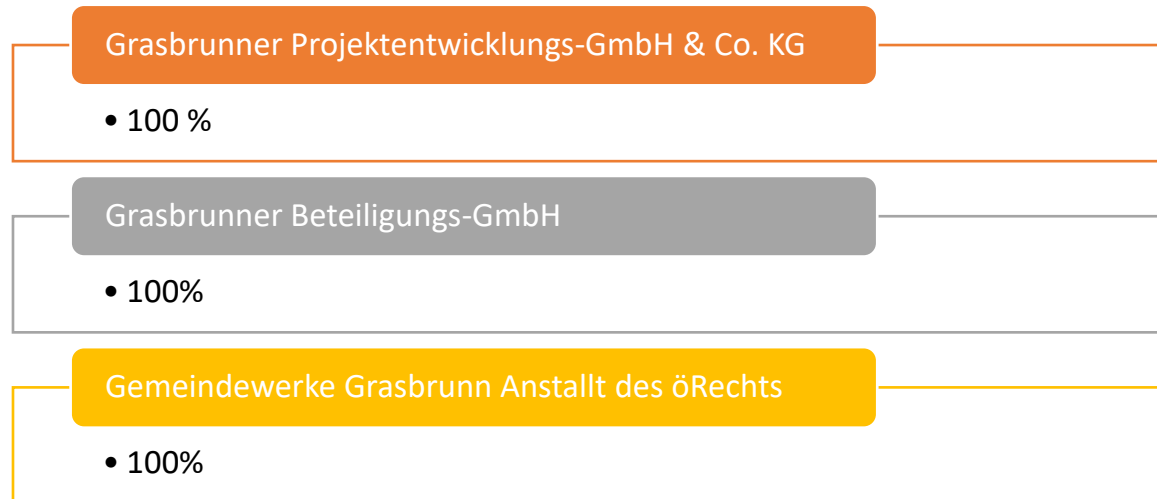
Grasbrunn, März 2023



Christian Wenzl
Stellv. Leiter Finanzverwaltung

2. Struktur der Beteiligungen

Gemeinde Grasbrunn ist beteiligt an:



3. Grasbrunner Projektentwicklungs- GmbH & Co. KG

Sitz der Gesellschaft:

Saarlandstr. 31, 85630 Grasbrunn

Erfüllung des öffentlichen Zwecks:

Die Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG ist eine kleine Personenhandelsgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 i. V. m. § 264a Abs. 1 Nr. 2 HGB und wurde am 27.06.2006 gegründet. Ihre Tätigkeit bezieht sich insbesondere auf die Übernahme der Verwaltung von Grundbesitz der Gemeinde Grasbrunn sowie die Entwicklung und Aufbereitung von gewerblichen Objekten, insbesondere im Grundstücksbereich, den An- und Verkauf von Grundstücken im unbebauten und bebauten Zustand sowie sämtliche Maßnahmen für die Vorbereitung und Umsetzung der Nutzung von regenerativen Energien im Gemeindebereich.

Beteiligungsverhältnis:

Die Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG ist eine 100% Tochter der Gemeinde Grasbrunn. Der Kommanditanteil beträgt T€ 50.

Zusammensetzung der Organe:

Gesellschafter: Gemeinde Grasbrunn (100%)

Beirat:

- | | |
|--|-------------------|
| - Beiratsvorsitzender / | |
| Kommunaler Wahlbeamter: | Klaus Korneder |
| - Selbstständiger Maurermeister: | Karl Humplmair |
| - Bundesbeamter: | Dieter Schuster |
| - Finanzbeamter: | Max Walleitner |
| - Landschaftsarchitektin: | Julia Blanck |
| - selbständiger Zimmerermeister: | Bernhard Bauer |
| - Vizepräsident: | Paul König |
| - Portfoliomanager Strom und Erdgas: | Johannes Seitner |
| - Selbständiger Lohnunternehmer: | Johannes Bußjäger |
| - Gerätewart Feuerwehr: | Markus Mende |
| - Selbstständiger Software-Entwickler: | Thomas Michalka |
| - Informatikerin: | Mitchel Nelson |

Geschäftsführung:

Die Grasbrunner Beteiligungs-GmbH übernimmt die Geschäftsführung dieser Gesellschaft.
- Sebastian Stüwe (seit 01.01.2015 alleiniger Geschäftsführer)

Aufwand für die Organe der Gesellschaft:

Die Bezüge des Beirats beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf T€ 3,55 (Vorjahr T€ 2,275).

Bzgl. der Aufwendungen für die Geschäftsführung wird die Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB in Anspruch genommen. Es handelte sich ausschließlich um Fixvergütungen. Erfolgsbezogene Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung wurden nicht gewährt.

Lagebericht:

Ertragslage:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.497.

Die Umsatzerlöse betrugen T€ 2.889.

Vermögenslage:

Die Bilanz der Grasbrunner-Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG schloss mit einer Bilanzsumme am 31.12.2021 in Höhe von T€ 7.963 (Vorjahr 6.529) ab.

Das Anlagevermögen in Höhe von T€ 5.080, das Vorratsvermögen in Höhe von T€ 408 und die Forderungen in Höhe von T€ 116 stellen die wesentlichen Positionen der Aktiva des Unternehmens dar.

Das Anlagevermögen reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 773. Hintergrund ist der Abbruch des Gebäudes sowie der Verkauf des Grundstücks Hauptstraße 1, der zu einer Änderung des Anlagevermögens in Höhe von T€ 958 führt. Für den Neubau der Hauptstraße 1 wurden T€ 244 als Anlage im Bau auf fremden Grund investiert, da sich nun das Grundstück im Eigentum der Gemeinde Grasbrunn befindet.

Finanzlage:

Das Eigenkapital zum 31.12.2021 betrug T€ 7.281.

Finanzielle Verpflichtungen setzen sich aus Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 642 und Rückstellungen in Höhe von T€ 41 zusammen.

Sonstiges:

Personal:

Das Unternehmen beschäftigt im Geschäftsjahr 2021 drei Mitarbeiter.

Investitionen:

Neben den Planungen zum Neubau der Hauptstraße 1 in Höhe von T€ 244 wurden in 2021 keine weiteren Investitionen durchgeführt.

Kreditaufnahmen:

In 2021 wurden keine Kreditaufnahmen getätigt. Die Restschuld für das Darlehen zur Finanzierung der Hauptstraße 2a beläuft sich auf 539 T€ zum 31.12.2021 (Vorjahr T€ 569).

Gewinn-/Verlustverwendung:

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres betrug T€ 1.497. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Beteiligungsberichtes vorläufig. Es handelt sich um den vom Steuerberater erstellten Jahresabschluss. Der hohe Jahresüberschuss existiert aufgrund des Verkaufs des Grundstücks Hauptstraße 1 an die Gemeinde Grasbrunn.

Ausblick:

Sowohl zum Geschäftsjahresende als auch zum Zeitpunkt der Berichtserstellung waren keine wesentlichen rechtlichen wie wirtschaftlichen Bestandsgefährdungspotentiale erkennbar und absehbar. Angesichts einer weitgehend durch Eigenkapital erfolgten Finanzierung des Geschäftsbetriebs sind keine wesentlichen Finanzierungsrisiken zu erwarten. Auch sind keine wesentlichen Ergebnisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten, die für die Grasbrunner Projektentwicklungs- GmbH & Co. KG von besonderer Bedeutung sind und zu einer wesentlich veränderten Beurteilung der Entwicklung des Unternehmens führen können.

Die Gesellschaft beabsichtigt mittelfristig weitere Mehrfamilienhäuser mit anteiliger Fremdfinanzierung zu errichten. Für das Jahr 2022 wird jedoch mit einem Verlust gerechnet, da die Mieteinnahmen für die Hauptstraße 1 weggefallen sind und der Neubau erst Ende 2023 fertiggestellt wird.

Zudem plant die Gesellschaft die weitere Errichtung von PV-Anlagen auf kommunalen Dächern sowie den Wiedereinstieg in die Wärmeversorgung mittels Geothermie.

Kennzahlen gesamter Unternehmensbereich:

Die nachfolgenden Tabellen geben die wesentlichen Kennzahlen der Grasbrunner Projektentwicklungs- GmbH & Co. KG für die Jahre 2017 bis 2021 wider.

Kennzahl	2017	2018	2019	2020	2021
Anlagenintensität	74,2%	73,7%	75,8%	89,6%	63,8%
Eigenkapitalquote	87,7%	87,5%	88,6%	88,6%	91,4%
Anlagendeckungsgrad I	118,3%	118,7%	117,0%	98,8%	143,3%
Anlagendeckungsgrad II	133,3%	132,5%	130,3%	109,6%	155,2%
Working Capital	1.073.774,02	998.954,29	1.539.395,60	604.572,68	2.839.732,91
Liquidität 2. Grades	2771,8%	870,2%	2227,0%	230,4%	6193,0%
Cash Flow	-59.921,47	15.570,35	-76.332,13	-954.214,80	2.254.458,01
Abschreibungsintensität Immobilien	26,7%	30,6%	30,7%	33,3%	125,8%
Abschreibungsintensität gesamt	25,3%	29,4%	30,0%	28,4%	35,2%

Kennzahlen der vermieteten Immobilien (Kernbereich):

Art	2017	2018	2019	2020	2021
vermietbare Fläche gesamt in m²	2.017,36	1.851,94	1.657,88	1.541,46	1.423,42
Anzahl Wohneinheiten	28	26	24	22	21
durchschn. Miete brutto je m² pro Monat in €	9,05	8,75	9,75	9,65	10,04
Ergebnis Vermietung (alle in €)	94.605,76	84.630,74	112.809,36	98.589,13	98.820,36
Hauptstraße 2a	25.180,51	29.853,13	45.259,46	40.521,48	29.179,36
Ekkehartstr. 25	531,72	16.071,68	15.342,13	15.743,83	14.386,64
Grünlandstr. 9	7.363,94	7.987,14	8.482,93	8.338,22	8.784,04
Birkenstr. 8	16.584,56	23.905,88	24.411,59	18.778,06	21.466,15
Fritz-Bonnet-Str. 2/4	18.947,87	6.994,96	28.910,74	24.715,45	25.004,17

4. Grasbrunner Beteiligungs-GmbH

Sitz der Gesellschaft:

Saarlandstr. 31, 85630 Grasbrunn

Erfüllung des öffentlichen Zwecks:

Die Grasbrunner Beteiligungs-GmbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB und wurde am 27.06.2006 gegründet. Ihre Tätigkeit erstreckt sich auf die Übernahme der persönlichen Haftung und Geschäftsführung in Kommanditgesellschaften der Gemeinde Grasbrunn, die die Ordnung und Gestaltung des Gebiets der Gemeinde durch planmäßige Boden- und Siedlungspolitik, einschließlich eventuellem sozialem Wohnungsbau und die Verwaltung von gemeindeeigenen Liegenschaften zum Zweck haben, insbesondere der Grasbrunner Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG.

Beteiligungsverhältnis:

Die Grasbrunner Beteiligungs-GmbH ist eine 100% Tochter der Gemeinde Grasbrunn. Das gezeichnete Kapital beträgt T€ 25.

Zusammensetzung der Organe:

Gesellschafter: Gemeinde Grasbrunn (100%)

Beirat:

- | | |
|--|-------------------|
| - Beiratsvorsitzender / | |
| Kommunaler Wahlbeamter: | Klaus Korneder |
| - Selbstständiger Maurermeister: | Karl Humplmair |
| - Bundesbeamter: | Dieter Schuster |
| - Finanzbeamter: | Max Walleitner |
| - Landschaftsarchitektin: | Julia Blanck |
| - selbständiger Zimmerermeister: | Bernhard Bauer |
| - Vizepräsident: | Paul König |
| - Portfoliomanager Strom und Erdgas: | Johannes Seitner |
| - Selbständiger Lohnunternehmer: | Johannes Bußjäger |
| - Gerätewart Feuerwehr: | Markus Mende |
| - Selbstständiger Software-Entwickler: | Thomas Michalka |
| - Informatikerin: | Mitchel Nelson |

Geschäftsführung:

Die Grasbrunner Beteiligungs-GmbH übernimmt die Geschäftsführung dieser Gesellschaft.
- Sebastian Stüwe (seit 01.01.2015 alleiniger Geschäftsführer)

Aufwand für die Organe der Gesellschaft:

Die Aufwendungen für die Haftungsvergütung beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf T€ 5.

Lagebericht:

Ertragslage:

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss vom T€ 1,1 erwirtschaftet.

Vermögenslage:

Die Bilanz der Grasbrunner Beteiligungs-GmbH & Co. KG schloss mit einer Bilanzsumme am 31.12.2021 in Höhe von T€ 31 (Vorjahr T€ 30) ab.

Finanzlage:

Das Eigenkapital zum 31.12.2021 betrug T€ 21.

Finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Rückstellungen in Höhe von T€ 5,7 und sonstigen Verbindlichkeiten von T€ 4,4.

Sonstiges:

Personal:

Das Unternehmen beschäftigt im Geschäftsjahr 2021 zwei Mitarbeiter.

Investitionen:

Es wurden keine Investitionen getätigt.

Kreditaufnahmen:

Es wurden keine Kreditaufnahmen getätigt.

Gewinn-/Verlustverwendung:

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1,1 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Beteiligungsberichtes vorläufig. Es handelt sich um den vom Steuerberater erstellten Jahresabschluss.

Ausblick:

Die Gesellschaft hat neben der Geschäftsführung und der Haftungsvergütung keine operativen Aufgaben. Es existieren daher keine erkennbaren Risiken, die die Ertrags- oder Vermögenslage der Gesellschaft gefährden.

5. Gemeindewerke Grasbrunn Anstalt des öffentlichen Rechts

Sitz der Gesellschaft:

Saarlandstr. 31, 85630 Grasbrunn

Erfüllung des öffentlichen Zwecks:

Die Gemeindewerke der Gemeinde Grasbrunn sind ein selbständiges Unternehmen der Gemeinde Grasbrunn in der Rechtsform der Anstalt des öffentlichen Rechts dessen Gründung am 01.06.2005 erfolgte. Aufgabe des Kommunalunternehmens ist die Versorgung des Gemeindegebiets mit Wasser und die Entsorgung des im Gemeindegebiet anfallenden Abwassers (Gemeindeteil Keferloh) unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten, soweit nicht der Abwasserzweckverband München-Ost zuständig ist.

Hierzu gehört im Rahmen der Gesetze auch die Einrichtung und Unterhaltung von Neben- und Hilfsbetrieben, die die Aufgaben des Kommunalunternehmens fördern und wirtschaftlich mit ihnen zusammenhängen. Zur Förderung seiner Aufgaben kann sich das Kommunalunternehmen im Rahmen der Gesetze an anderen Unternehmen beteiligen und kooperieren, wenn das dem Unternehmenszweck dient.

Beteiligungsverhältnis:

Die Gemeindewerke Grasbrunn ist eine 100% Tochter der Gemeinde Grasbrunn.

Zusammensetzung der Organe:

Gesellschafter: Gemeinde Grasbrunn (100%)

Verwaltungsrat:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| - Verwaltungsratsvorsitzender: | Klaus Korneder |
| - Selbstständiger Maurermeister: | Karl Humplmair |
| - Finanzbeamter: | Max Walleitner |
| - selbständiger Zimmerermeister: | Bernhard Bauer |
| - Portfoliomanager Strom und Erdgas: | Johannes Seitner |
| - Landwirtschaftsmeister | Thomas Unterbichler |
| - Geschäftsführer | Sven Blaukat |
| - Landwirtschaftsmeister | Wolfgang Kainz-Huber |
| - Informatikstudent | Jonas Meißner |
| - Gerätewart Feuerwehr | Markus Mende |
| - Diplom-Informatikerin Univ. | Ursula Schmidt |
| - Verkaufsleiter | Detlef Wildenheim |

Vorstand: Sebastian Stüwe

Aufwand für die Organe der Gesellschaft:

Die Bezüge des Verwaltungsrats beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf T€ 2,5.

Dem Vorstand wird keine Vergütung gewährt, da er die Funktion im Rahmen seiner Tätigkeit bei der Gemeinde Grasbrunn ausübt. Die Gemeinde Grasbrunn erhält hierfür eine Entschädigungszahlung. Die Zahlung belief sich für das Geschäftsjahr 2021 auf T€ 19.

Lagebericht:

Ertragslage:

Die Umsatzerlöse betrugen T€ 683.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 4 (Vorjahr Jahresüberschuss T€ 10) erwirtschaftet. Die aktuellen Wassergebühren basieren auf einer Kalkulation aus dem Jahr 2017, welche für die Jahre 2018 bis 2021 wirksam ist.

Vermögenslage:

Die Gemeindewerke Grasbrunn schlossen mit einer Bilanzsumme am 31.12.2021 in Höhe von T€ 3.198 (Vorjahr T€ 2.964) ab.

Finanzlage:

Das Stammkapital beträgt T€ 100. Das Eigenkapital verringerte sich aufgrund des Jahresfehlbetrags auf T€ 928.

Finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Rückstellungen in Höhe von T€ 842 (Vorjahr T€ 848) und Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.428 (Vorjahr T€ 1.185).

Sonstiges:

Personal:

Das Unternehmen beschäftigt im Geschäftsjahr 2021 sechs Mitarbeiter.

Investitionen:

Es wurden Investitionen in Höhe von T€ 435 getätigt.

Kreditaufnahmen:

Die GWG hat sich im Mai 2020 umstrukturiert und eigenes Personal für Tiefbauarbeiten eingestellt und einen Fuhrpark gekauft, um im größeren Umfang Wasserleitungen zu sanieren. Zur Finanzierung der Umstrukturierung und der bereits in den Vorjahren beauftragten zwei größeren Wasserleitungssanierungen an der Staatsstr. 2079 beim Forstwirt sowie an der M25 in Neuhoferlohe wurden mehrere Darlehen bei der Gemeinde Grasbrunn aufgenommen. Die Verbindlichkeiten aus Darlehen gegenüber dem Gesellschafter erhöhten sich zum 31.12.2021 auf T€ 1.269 (VJ: T€ 1.052).

Gewinn-/Verlustverwendung:

Der Vorstand schlägt vor, den Fehlbetrag in Höhe von T€ 4 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Beteiligungsberichtes vorläufig. Es handelt sich um den vom Steuerberater erstellten Jahresabschluss.

Ausblick:

Es müssen in den nächsten Jahren viele Leitungen aufgrund des Alters saniert werden. Dafür wird eine hohe Liquidität benötigt.

Zugleich wird seitens der Gesellschaft geplant, das eigene Personal auch für Externe Dienstleistungen anzubieten, um zusätzliche Umsatzerlöse zu generieren.

In 2021 wurden die Wassergebühren für den Zeitraum 2022 bis 2025 neukalkuliert. Der Wasserpreis erhöht sich seit der letzten Kalkulation vor 4 Jahren von 1,21 € auf 1,29 € netto. Zudem steigen die Grundgebühren für die Wasserzähler.

Herausgeber:

Gemeinde Grasbrunn

Lerchenstraße 1

85630 Grasbrunn

Telefon: 089 / 461002 - 0

Telefax: 089 / 461002 - 190

Internet: www.grasbrunn.de

erstellt von:

Sebastian Stüwe, E-Mail: sebastian.stuewe@grasbrunn.de, Telefon: 089 / 461002 – 120

Christian Wenzl, E-Mail: christian.wenzl@grasbrunn.de, Telefon: 089 / 461002 – 121