

Stadt Staßfurt

**Beteiligungsbericht
für das Wirtschaftsjahr**

2019

Impressum:

Herausgeber: Stadt Staßfurt
Hohenerxebener Straße 12
39418 Staßfurt
Tel. 03925/981 - 0
Fax 03925/981 205
Internet: <http://www.stassfurt.de>
E-Mail: stadt@stassfurt.de

Vorwort

Die Stadt Staßfurt erfüllt eine Vielzahl ihrer öffentlichen Aufgaben durch eigenständige, wirtschaftliche Unternehmen, an denen sie unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

Die kommunalen Unternehmen erfüllen für die Stadt zuverlässig ein breites Aufgabenspektrum, wodurch ihnen eine hohe Bedeutung zukommt. Sie sind Dienstleister in der Energieversorgung und stellen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung.

Die Verwaltung der Stadt Staßfurt legt mit dem Beteiligungsbericht 2019 nunmehr bereits das zwanzigste Mal eine Gesamtübersicht über ihre wirtschaftlichen Beteiligungen vor und erfüllt damit die gesetzliche Verpflichtung aus dem Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, wonach dieser gemäß § 130 Abs. 2 KVG LSA jährlich zu erstellen ist.

Der jährliche Bericht gibt einen Überblick über die Beteiligungen, insbesondere über deren Entwicklung in der jährlichen Fortschreibung und er legt das Leistungsangebot der Unternehmen im Einzelnen dar. Der Bericht unterstützt mit seinen Informationen kommunale Mandatsträger bei der Steuerung und Überwachung der ausgegliederten Aufgaben und leistet damit einen Beitrag zu einer größeren Transparenz der städtischen Beteiligungen. Durch ihn ist eine Verbesserung der Steuerung und Kontrolle der wirtschaftlichen Betätigung möglich.

Interessierten Einwohnern der Stadt Staßfurt soll der Beteiligungsbericht Einblicke in die wirtschaftliche Betätigung ihrer Stadt geben und sie in geeigneter Form unterrichten. Darüber hinaus soll er sowohl die Mitglieder der Vertretung, die Vertreter der Stadt Staßfurt in den Gremien der Beteiligungen als auch die Beschäftigten der Stadt Staßfurt fachlich unterstützen und ausreichende Informationen bereithalten (§ 130 Abs. 4 KVG LSA).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
a.F.	alte Fassung
ARGE	Arbeitsgemeinschaft SGB II
BAFA	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BHKW	Blockheizkraftwerk
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BMF-Schreiben	Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen
ca.	circa
DMBiIG	Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark und die Kapitalneufestsetzung
EBIT	earnings before interest and taxes (dt.: Gewinn vor Zinsen und Steuern)
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EMS	Erdgas Mittelsachsen GmbH Schönebeck
EnWG	Energiewirtschaftsgesetz
EUR	Euro
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GWE	Gewerbe
HGB	Handelsgesetzbuch
HRB	Handelsregister B
i.d.F.	in der Fassung
i.H.v.	in Höhe von
IH	Instandhaltung
Inv.	Investition
k V	Kilo Volt
MAE	Mehraufwandsentschädigung
n.F.	neue Fassung

Abkürzungsverzeichnis

p.a.	per anno
rd.	rund
StromNEV	Stromnetzentgeltverordnung
StW	Stadtwerke
TEUR	Tausend Euro
TWS	Technische Werke Staßfurt GmbH
u.a.	unter anderem
WE	Wohneinheiten
z. Zt.	zur Zeit
zzgl.	zuzüglich

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Abkürzungsverzeichnis	1
1. Einführung	1
1.1 Kommunalrechtliche Grundlagen.....	1
1.2 Wirtschaftliche Betätigung der Stadt Staßfurt.....	2
1.3 Gesamtüberblick der Beteiligungen und Verbände der Stadt Staßfurt	3
1.4 Übersicht der direkten und indirekten Beteiligungen der Stadt Staßfurt.....	4
1.5 Beteiligungen der Stadt Staßfurt an Unternehmen des Privatrechts.....	5
2. Stadtpflegebetrieb Staßfurt	6
2.1 Grunddaten.....	6
2.2 Gegenstand des Unternehmens	6
2.3 Besetzung der Organe.....	7
2.4 Beteiligungen.....	9
2.5 Wichtige Verträge	9
2.6 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	10
2.7 Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen	11
2.8 Beschäftigte Arbeitnehmer.....	15
2.9 Geschäftsverlauf 2019: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	15
2.10 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	21
2.11 Ausblick 2020	22
2.12 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt	23
2.13 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.....	23
3. Technische Werke Staßfurt GmbH	24
3.1 Grunddaten.....	24
3.2 Gegenstand des Unternehmens	24
3.3 Besetzung der Organe.....	25
3.4 Beteiligungen.....	26
3.5 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch die Gesellschaft.....	26
3.6 Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen	27
3.7 Beschäftigte Arbeitnehmer.....	31
3.8 Geschäftsverlauf 2019: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	31
3.9 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	35
3.10 Ausblick 2020	36
3.11 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt	37
3.12 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.....	37
4. Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt	38
4.1 Grunddaten.....	38

4.2	Gegenstand des Unternehmens	38
4.3	Besetzung der Organe.....	39
4.4	Beteiligungen.....	40
4.5	Wichtige Verträge	41
4.6	Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	41
4.7	Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen	42
4.8	Beschäftigte Arbeitnehmer.....	48
4.9	Geschäftsverlauf 2019: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	48
4.10	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	55
4.11	Ausblick 2020	56
4.12	Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt	56
4.13	Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.....	56
5.	Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	57
5.1	Grunddaten.....	57
5.2	Gegenstand des Unternehmens	58
5.3	Besetzung der Organe.....	58
5.4	Beteiligungen.....	59
5.5	Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	60
5.6	Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen	61
5.7	Beschäftigte Arbeitnehmer	66
5.8	Geschäftsverlauf 2019 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	67
5.9	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	73
5.10	Ausblick 2020	73
5.11	Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt.	76
5.12	Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.....	76
6.	Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH.....	77
6.1	Grunddaten.....	77
6.2	Gegenstand des Unternehmens	77
6.3	Besetzung der Organe.....	77
6.4	Beteiligungen.....	78
6.5	Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	79
6.6	Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen	79
6.7	Beschäftigte Arbeitnehmer.....	84
6.8	Geschäftsverlauf 2019: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	84
6.9	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	91
6.10	Ausblick 2020	91
6.11	Auswirkung auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt	92
6.12	Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes....	92
7.	Stadtwerke Staßfurt GmbH.....	93

7.1	Grunddaten.....	93
7.2	Gegenstand des Unternehmens	94
7.3	Besetzung der Organe.....	94
7.4	Beteiligungen.....	95
7.5	Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	95
7.6	Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlage, Kennzahlen	96
7.7	Beschäftigte Arbeitnehmer.....	101
7.8	Angaben gemäß § 6b EnWG.....	101
7.9	Geschäftsverlauf 2019: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	101
7.10	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	108
7.11	Ausblick 2020	109
7.12	Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt	110
7.13	Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts....	110
	Begriffserklärung.....	111

1. Einführung

1.1 Kommunalrechtliche Grundlagen

Die Errichtung, Übernahme und Erweiterung von kommunalen Einrichtungen und Unternehmen fällt unter den Begriff der „wirtschaftlichen Betätigung“. In dem KVG LSA werden in den §§ 128 bis § 135 hierzu entsprechende Regelungen getroffen.

Der Begriff der „wirtschaftlichen Betätigung“ wird im Gesetz nicht definiert. Gleichwohl wird ein wirtschaftliches Unternehmen vermutet, wenn die Kommune eine organisatorische Einheit schafft, die mit der Zielstellung, eine kommunale Aufgabe zu erfüllen, unternehmerisch tätig ist und diese Leistung auch von Privaten erbracht werden kann.

Gemäß § 128 Abs. 1 KVG LSA ist die Zulässigkeit wirtschaftlicher Unternehmen an folgende Voraussetzungen geknüpft: Die Kommune darf sich in Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft auch außerhalb ihrer öffentlichen Verwaltung in den Rechtsformen des Eigenbetriebes, der Anstalt des öffentlichen Rechts oder in einer Rechtsform des Privatrechts wirtschaftlich betätigen, wenn

1. ein öffentlicher Zweck die Betätigung rechtfertigt,
2. wirtschaftliche Betätigungen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Kommune und zum voraussichtlichen Bedarf stehen und
3. der Zweck nicht besser und wirtschaftlicher durch einen anderen erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Alle Tätigkeiten oder Tätigkeitsbereiche, mit denen die Kommune an dem vom Wettbewerb beherrschten Wirtschaftsleben teilnimmt, um ausschließlich Gewinn zu erzielen, entsprechen keinem öffentlichen Zweck.

Der § 128 Abs. 2 KVG LSA führt weiter aus, dass Betätigungen in den Bereichen der Strom-, Gas- und Wärmeversorgung, der Wasserversorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Wohnungswirtschaft und des öffentlichen Verkehrs einem öffentlichen Zweck dienen und unter den Voraussetzungen des Absatzes 1, Satz 1, Nr. 2 zulässig sind.

Die wirtschaftliche Betätigung der Kommune außerhalb ihrer öffentlichen Verwaltung kann sehr vielfältig sein. Je nach dem verfolgten Zweck sind verschiedene Rechtsformen sinnvoll. Ihr stehen öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Organisationsformen zur Verfügung.

Nach § 130 Abs. 2 KVG LSA ist den Vertretern der Kommune mit dem Entwurf der Haushaltsatzung ein Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des öffentlichen Rechts und des Privatrechts, an denen die Kommune mit mindestens 5 v.H. beteiligt ist, vorzulegen. Der Beteiligungsbericht hat insbesondere Angaben zu enthalten über:

1. den Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligung des Unternehmens,
2. den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zweckes durch das Unternehmen,
3. die Grundzüge des Geschäftsverlaufes, die Lage des Unternehmens, die wichtigsten Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens, die Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Kommune und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft für das jeweilige Geschäftsjahr sowie im Vergleich mit den Werten des vorangegangenen Geschäftsjahres die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer,
4. die Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 Buchstabe a des Handelsgesetzbuches, die den Mitgliedern der Organe des Unternehmens zugeflossen sind; § 286 Abs. 4 des Handelsgesetzbuches findet sinngemäß Anwendung.

Der Beteiligungsbericht ist der Vertretung in der öffentlichen Sitzung zu erörtern; § 52 Abs. 2 KVG LSA findet Anwendung.

1.2 Wirtschaftliche Betätigung der Stadt Staßfurt

Die Stadt Staßfurt wird nicht nur in herkömmlichen Aufgabenbereich tätig, sie beteiligt sich auch am allgemeinen Wirtschaftsleben. Sie nimmt Aufgaben durch kommunale Unternehmen wahr, die ihr zu 100% gehören oder an denen sie zusammen mit anderen Gesellschaftern zu unterschiedlichen Anteilen partizipiert.

Einen Überblick über sämtliche Beteiligungen der Stadt Staßfurt liefert das den detaillierten Darstellungen der einzelnen Beteiligungen der Stadt Staßfurt in diesem Bericht vorangestellte Organigramm.

Die wirtschaftliche Betätigung der Kommunen außerhalb ihrer öffentlichen Verwaltung ist in den Rechtsformen des Eigenbetriebes, der Anstalt des öffentlichen Rechts oder in einer Rechtsform des Privatrechts möglich. Die Stadt Staßfurt hat als Form der wirtschaftlichen Betätigung neben der Form des Eigenbetriebes fast ausschließlich die Beteiligung an Kapitalgesellschaften in Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewählt.

Der Eigenbetrieb Stadtpflege verfügt über keine eigene Rechtspersönlichkeit. Er ist organisatorisch jedoch weitgehend eigenständig. Der Eigenbetrieb untersteht der Betriebsleitung, dem der Betriebsausschuss beigelegt ist. Der Betriebsausschuss ist ein Ausschuss des Stadtrates, so dass durch ihn die Verbindung zwischen Stadtrat und Eigenbetrieb sichergestellt ist. Der Eigenbetrieb wird als Sondervermögen der Stadt geführt.

Privatrechtliche Unternehmen und Beteiligungen der Stadt sind in der Regel Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), weil sie der Stadt die Möglichkeit bieten, ihren angemessenen Einfluss auf die Geschäftspolitik zu sichern. Dies geschieht durch Festlegungen im Gesellschaftsvertrag, durch die Besetzung des Aufsichtsrates und durch das Weisungsrecht der Gesellschafterversammlung gegenüber der Geschäftsführung.

Die Stadt Staßfurt ist des Weiteren Mitglied in Zweck- bzw. Unterhaltungsverbänden.

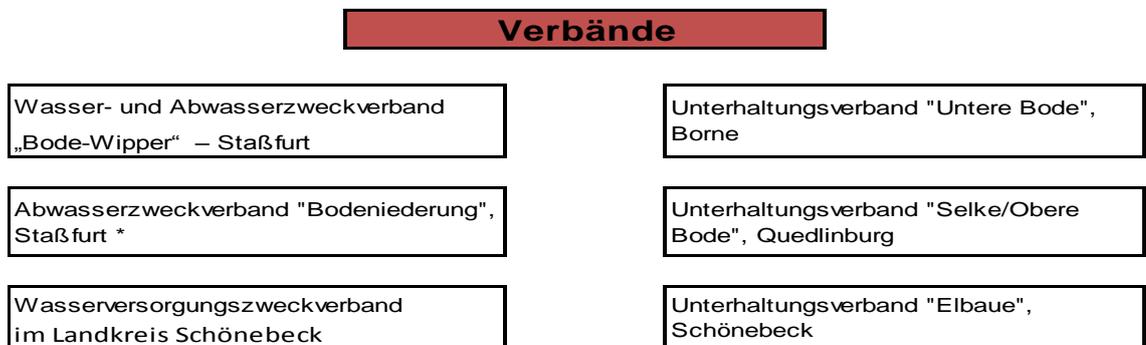
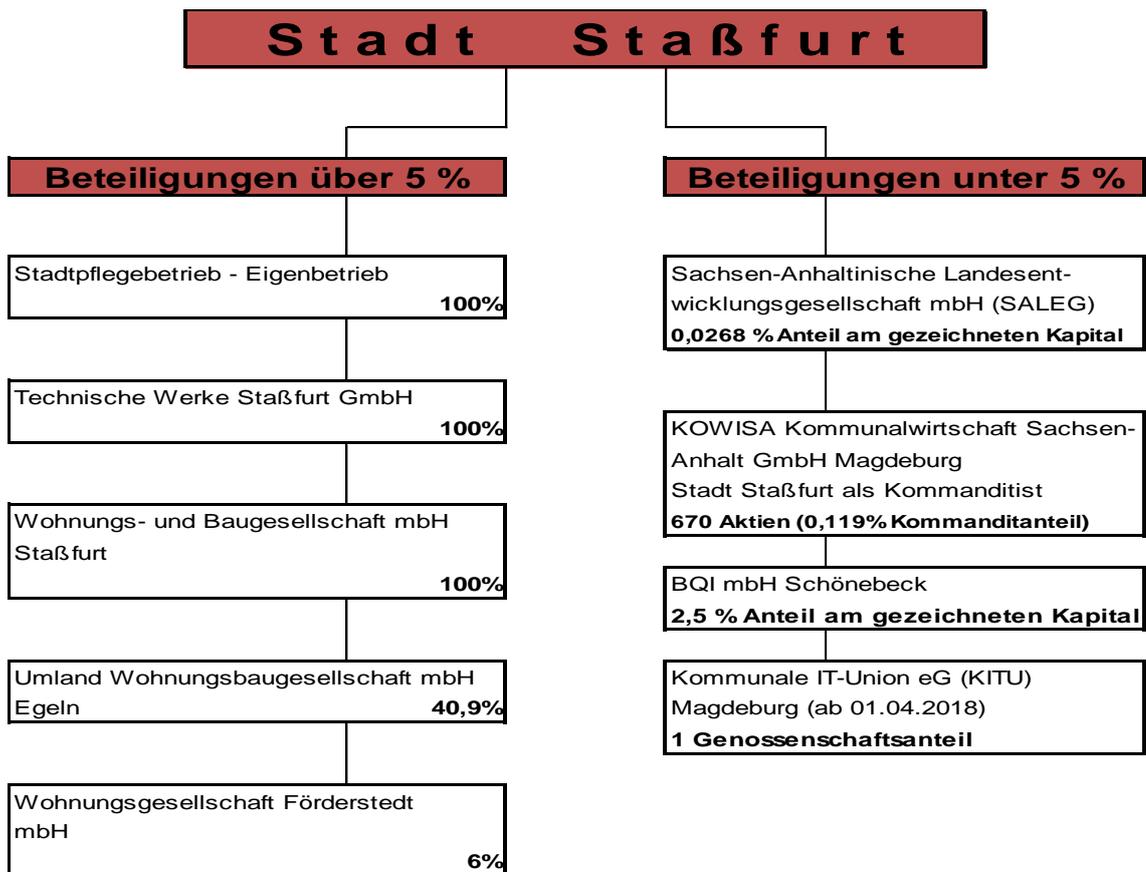
Der Verband bzw. Zweckverband ist ein Zusammenschluss mehrerer kommunaler Gebietskörperschaften zur gemeinsamen Erfüllung einer bestimmten Aufgabe. Organe eines Verbandes sind die Verbandsversammlung und der Geschäftsführer. Die Stadt ist Mitglied. Sie hat über die Verbandsversammlung weiterhin Einfluss auf die konkrete Aufgabenerfüllung des Verbandes. Der Zweckverband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, verfügt demnach über eine eigene Rechtspersönlichkeit.

Die Stadt legt hiermit den gemäß § 130 Abs. 2, Nr. 1 – 4 KVG LSA geforderten jährlichen Bericht über die wirtschaftliche Betätigung der Stadt Staßfurt im Jahr 2019 vor.

Grundlage der im Bericht aufgeführten betriebswirtschaftlichen Daten sind die Jahresabschlüsse der Unternehmen sowie die Jahresprüfberichte zum 31.12.2019.

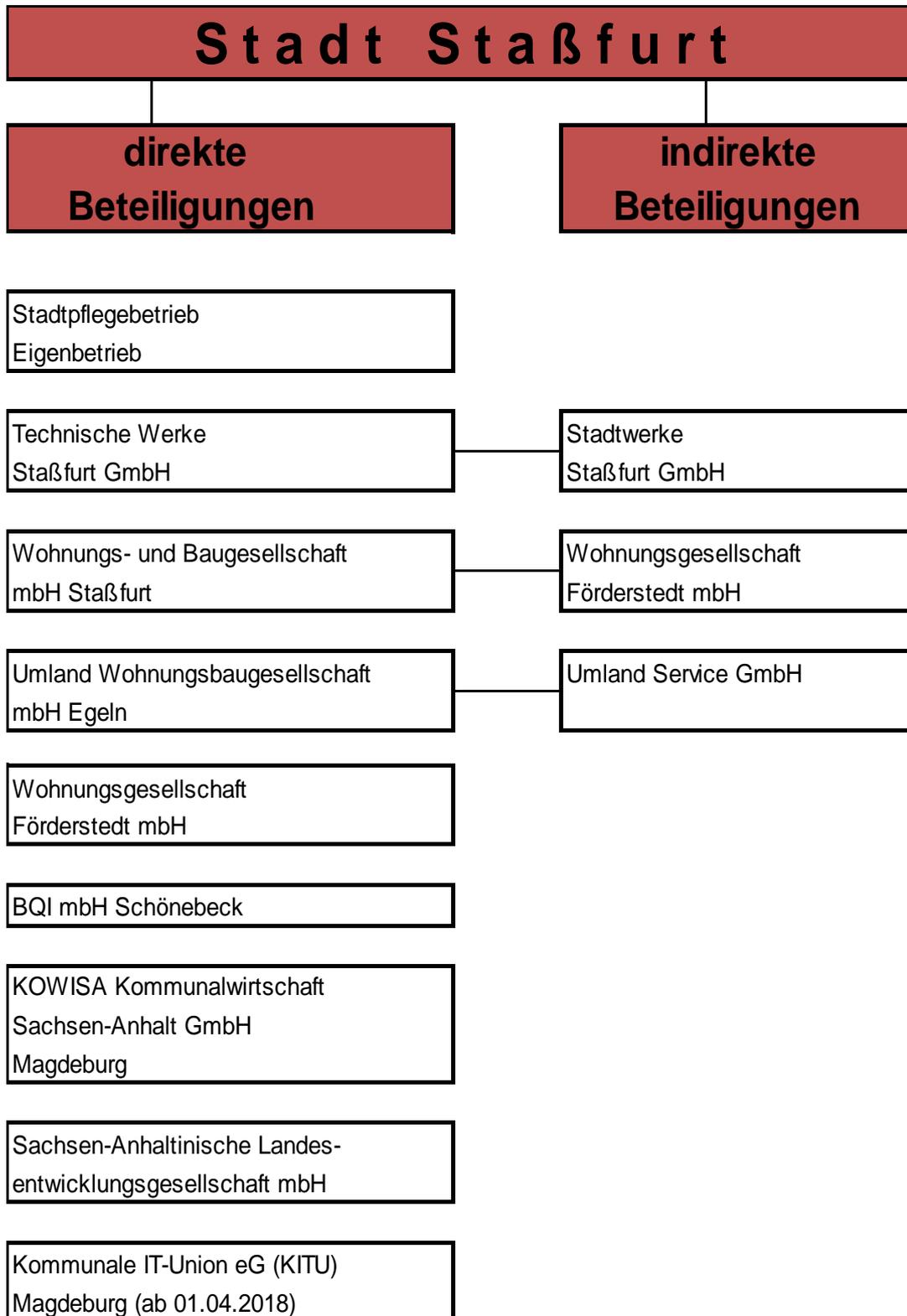
Im Rahmen der Erarbeitung des Prüfberichtes wurde geprüft, ob die Beteiligungen einen öffentlichen Zweck und damit die Grundvoraussetzung einer wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde gemäß § 128 Abs. 1, Nr. 1 – 3 KVG LSA erfüllen und ob die Wahrnehmung ihrer Aufgaben effektiv erfolgt (in Verbindung mit dem in § 98 Abs. 2 KVG LSA normierten Haushaltsgrundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit).

1.3 Gesamtüberblick der Beteiligungen und Verbände der Stadt Staßfurt



*seit 01.01.2011 Übernahme der Aufgaben der Abwasserentsorgung durch WAZV "Bode-Wipper"

1.4 Übersicht der direkten und indirekten Beteiligungen der Stadt Staßfurt



1.5 Beteiligungen der Stadt Staßfurt an Unternehmen des Privatrechts

Unternehmen	Rechtsform	Anteil TEUR	Anteil %
<u>direkte Beteiligungen</u>			
Technische Werke Staßfurt GmbH	GmbH	25,0	100,0
Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt	GmbH	10.230,0	100,0
Umland Wohnungsbaugesellschaft mbH Egelin	GmbH	367,3	40,9
Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH	GmbH	18,0	6,0
Sachsen-Anhaltinische Landesent- wicklungsgesellschaft mbH	GmbH	2,6	0,0268
KOWISA Kommunalwirtschaft Sachsen-Anhalt GmbH Magdeburg	GmbH	17,2	0,119
BQI mbH Schönebeck	GmbH	2,6	2,5
Kommunale IT-Union eG (KITU) Magdeburg (ab 01.04.2018)	eG	5,0	1 Genossenschaftsanteil
<u>indirekte Beteiligungen</u>			
Stadtwerke Staßfurt GmbH	GmbH	100% der Anteile der Stadtwerke Staßfurt GmbH werden von der TWS Staßfurt GmbH gehalten	
Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH	GmbH	94 % der Anteile der Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH werden von der Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt gehalten	
Umland Service GmbH	GmbH	100% der Anteile der Umland Sercive GmbH werden von der Umland Wohnungsba- gesellschaft mbH Egelin gehalten	

2. Stadtpflegebetrieb Staßfurt

2.1 Grunddaten

Firma:	Stadtpflegebetrieb Staßfurt
Rechtsform:	Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt
Sitz der Gesellschaft:	Athenslebener Weg 15 39418 Staßfurt
Gründung:	Der Stadtpflegebetrieb wurde am 1. Januar 1999 als Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt gegründet.
Satzung:	Die Satzung datiert vom 25. September 1998. Die Satzung ist durch Beschlüsse des Stadtrats vom 23. Oktober 1998, 17. Dezember 2001, 17. Dezember 2009 sowie 15. September 2011 geändert worden.
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Stammkapital:	Das Stammkapital beträgt gemäß § 3 der Betriebssatzung 0,00 €.

2.2 Gegenstand des Unternehmens

Gemäß § 1 Abs. 2 der Betriebssatzung ist der Zweck des Eigenbetriebes die Erfüllung von Aufgaben und Leistungen für die Stadt Staßfurt, insbesondere in den Bereichen:

- Straßenreinigung und Winterdienst,
- Unterhaltung und Instandsetzung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze,
- Anlage und Pflege öffentlicher Grünanlagen und Spielplätze,
- Pflege von Sportanlagen,
- Durchführung von Transportleistungen,
- Aufstellung und Unterhaltung von Verkehrsleiteinrichtungen,
- Instandhaltung von Buswartehallen,
- Instandhaltung von städtischem Mobiliar (Bänke, Papierkörbe),
- Maßnahmen zur Gefahrenabwehr,
- Gebäudeunterhaltung,
- Reinigungsmanagement,
- Hausmeisterleistungen,
- Hallenwarte
- Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Investitionsmaßnahmen nach Auftragserteilung durch die Stadt Staßfurt
- Friedhöfe
- Sonderaufgaben
- Gebäudemanagement

sowie Geschäfte, die unmittelbar oder mittelbar den Betriebsgegenstand fördern sowie ihn wirtschaftlich berühren.

2.3 Besetzung der Organe

Gemäß der Betriebssatzung sind die Organe des Eigenbetriebes der Betriebsleiter und der Betriebsausschuss.

Betriebsleitung:

Der Eigenbetrieb wird vom Betriebsleiter nach Maßgabe der bestehenden Rechtsvorschriften selbstständig geleitet. Er ist für die wirtschaftliche Führung des Eigenbetriebes verantwortlich. Die Geschäftsführung obliegt seit dem 01. September 2017 dem Betriebsleiter Herrn Ingo Brüggemann, Staßfurt. Der Betriebsleiter wird durch den technischen Leiter und Teamkoordinator Straße Herr Rainer Busse vertreten.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Betriebsleitung wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Betriebsausschuss:

Der Betriebsausschuss besteht aus dem Bürgermeister als Vorsitzenden und sieben Mitgliedern des Stadtrates, sowie drei Vertretern des Eigenbetriebes.

Der Betriebsausschuss bestand **bis zum 02. Juli 2019** aus folgenden Mitgliedern:

Herr Sven Wagner	Vorsitzender Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt
Herr Dr. Walter Blauwitz	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Rentner
Herr Jörg Bünemann	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Diplom-Ingenieur
Herr Günther Döbbel	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Bauleiter
Frau Bianca Görke	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Dozentin
Herr Thomas Klich	Arbeitnehmersvertreter Stadtarbeiter
Herr Hans-Jürgen Lärz	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Gastwirt
Herr Matthias Öhmig	Arbeitnehmersvertreter Stadtarbeiter
Herr Sebastian Sieglitz	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Sozialversicherungsfachangestellter
Herr Detlef Wagener	Arbeitnehmersvertreter Stadtarbeiter
Herr Harald Weise	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Verwalter
Herr Hartmut Wiest	beratendes Mitglied Dipl.-Ing./Verwaltungsfachwirt

Aufgrund von im Jahr 2019 stattgefundenen Kommunalwahlen besteht der Betriebsausschuss **ab dem 03. Juli 2019** aus folgenden Mitgliedern:

Herr Sven Wagner	Vorsitzender Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt
Herr Mathias Cosic	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Maler/Bauleiter
Herr Günther Döbbel	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Bauleiter
Frau Bianca Görke	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Dozentin
Herr Thomas Klich	Arbeitnehmersvertreter Stadtarbeiter
Herr Peter Maier	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Rentner
Herr Matthias Öhmig	Arbeitnehmersvertreter Stadtarbeiter
Frau Heike Schaaf	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Geschäftsinhaber Containerdienst
Herr Sebastian Sieglitz	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Sozialversicherungsfachangestellter
Herr Daniel Rausch	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt CNC-Programmierer
Herr Detlef Wagener	Arbeitnehmersvertreter Stadtarbeiter
Herr Harald Weise	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Beratendes Mitglied Verwalter

Sitzungsgelder wurden im Berichtsjahr an die Mitglieder des Betriebsausschusses nicht gezahlt.

Betriebsausschusssitzungen:

Im Berichtsjahr 2019 fanden fünf Betriebsausschusssitzungen statt, auf denen unter anderen folgende Beschlüsse gefasst wurden.

- Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2018 (Sitzung 4. September 2019)
- Beschluss über die Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2018 (Sitzung vom 4. September 2019)
- Beschluss über die Entlastung der Betriebsleitung für das Geschäftsjahr 2018 (Sitzung 4. September 2019)
- Beschluss über den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020 (Sitzung vom 27. November 2019)
- Beschluss über die Bestellung der ECOVIS WSLP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Magdeburg, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2019 Sitzung vom 27. November 2019)

2.4 Beteiligungen

Zum 31.12.2019 werden keine Anteile an verbundenen Unternehmen gehalten bzw. bestehen keine Beteiligungen.

2.5 Wichtige Verträge

Zielvereinbarung

Vertragspartner: Stadt Staßfurt

Gegenstand: Leistungs- und Finanzziele definiert, Beschreibung Kennzahlen zur qualitativen und quantitativen Aufgabenerfüllung, Vereinbarung messbarer Zielerreichungsgrade

Datum: 13. September 2012,
(aktuell gültige Zielvereinbarung vom 28. Juni 2018)

Kaufmännischer Betriebsführungsvertrag

Vertragspartner: Stadtwerke Staßfurt GmbH

Gegenstand: kaufmännische Betriebsführung

Datum: 28. August 1998 (1. Vertragsanpassung 01. Februar 2005, 2. Vertragsanpassung 01. März 2011)

Laufzeit: der Vertrag hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht 6 Monate vor Vertragsende gekündigt wird

Fahrzeugpoolingvertrag

Vertragspartner: Technische Werke Staßfurt GmbH

Gegenstand: Fahrzeugnutzung diverser Fahrzeuge

Datum: 13. Februar 2007 (1. Ergänzung vom 04. Februar 2011, 2. Ergänzung vom 19. Oktober 2011)

Laufzeit: abhängig vom jeweiligen Fahrzeug, aber mindestens sechs Jahre ab Erstzulassung

Dienstleistungsvertrag

Vertragspartner: Technische Werke Staßfurt GmbH

Gegenstand: Personalabrechnung und Betreuung

Datum: 18. Januar 2011

Laufzeit: Mindestlaufzeit 5 Jahre, Kündigungsfrist drei Monate zum Ende des Kalenderjahres

IT-Dienstleistungsvertrag

Vertragspartner: Technische Werke Staßfurt GmbH
Gegenstand: IT-Dienstleistungen und Vermietung von IT-Gegenständen
Datum: 31. März 2009 (Zusatzvereinbarung vom 29. März 2011)
Laufzeit: Mindestlaufzeit 5 Jahre, Kündigungsfrist drei Monate zum Ende des Kalenderjahres

Mietvertrag

Vertragspartner: Stadtwerke Staßfurt GmbH
Gegenstand: Vermietung von Büroräumen, diversen Funktionsräume und verschiedenen Außenanlagen
Datum: 01. September 2005 (Änderungen vom 01. September 2005, 01. Januar 2007, 01. Juni 2008 und der Ergänzung vom 22. August 2011 sowie 20. Januar 2016)
Laufzeit: verlängert sich jeweils um ein Jahr

2.6 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Im Rahmen der Erstellung des Beteiligungsberichtes war zu prüfen, ob die Beteiligung weiterhin dem öffentlichen Zweck dient und damit die Grundvoraussetzung einer wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde gemäß § 128 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 KVG LSA erfüllt.

Bei dem Stadtpflegebetrieb Staßfurt handelt es sich um einen nicht wirtschaftlichen Betrieb zur Deckung des Eigenbedarfes und der Daseinsvorsorge der Stadt. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks gemäß § 128 KVG LSA besteht in der Erfüllung von Aufgaben und Leistungen für die Stadt Staßfurt u. a. im Bereich der Pflege, Reinigung und Instandhaltung von öffentlichen Anlagen, Straßen, Wegen und Plätzen sowie ab 2011 im Bereich der gebäudewirtschaftlichen Dienstleistungen.

Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist somit weiterhin gewährleistet.

2.7 Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen

Bilanz zum 31. Dezember 2019		
	2019	2018
	EUR	EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	5.978,70	6.607,37
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	79.291,92	104.856,92
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.518,95	23.826,95
	<u>103.789,57</u>	<u>135.291,24</u>
	103.789,57	135.291,24
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	113.737,82	96.371,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33.301,47	27.583,30
2. Forderungen an den Aufgabenträger	33.630,07	23.371,32
3. Sonstige Vermögensgegenstände	836,30	3.438,03
	<u>67.767,84</u>	<u>54.392,65</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>407.247,81</u>	<u>301.466,04</u>
	588.753,47	452.230,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.150,05</u>	<u>1.246,96</u>
Bilanzsumme	<u>693.693,09</u>	<u>588.768,79</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2019		
	2019 EUR	2018 EUR
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Rücklagen		
Allgemeine Rücklage	311.520,52	311.520,52
II. Gewinn und Verlust		
Gewinn/Verlust des Vorjahres	48.108,43	22.255,29
Jahresgewinn	7.027,13	25.853,14
	<u>55.135,56</u>	<u>48.108,43</u>
	366.656,08	359.628,95
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	<u>228.000,00</u>	<u>131.600,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.843,13	73.920,50
2. Verbindlichkeiten ggü. Aufgabenträger (davon aus Steuern: 4.101,94 EUR) (Vorjahr: 0,00 EUR)	4.101,94	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 22.993,83 EUR (Vorjahr: 23.521,23 EUR)	23.091,94	23.619,34
	<u>99.037,01</u>	<u>97.539,84</u>
Bilanzsumme	<u>693.693,09</u>	<u>588.768,79</u>

Gewinn- und Verlustrechnung		
für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019		
	2019	2018
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	4.018.869,46	3.813.263,63
2. Sonstige betriebliche Erträge	13.120,90	57.574,67
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	285.172,12	280.806,78
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	598.845,94	575.596,23
	<u>884.018,06</u>	<u>856.403,01</u>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.241.174,78	2.104.222,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 88.709,75 EUR (Vorjahr: 87.437,25 EUR)	523.671,13	499.572,77
	<u>2.764.845,91</u>	<u>2.603.795,59</u>
5. Abschreibungen auf Sachanlagevermögen	49.955,03	66.058,10
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	324.459,62	316.813,70
7. Betriebsergebnis	8.711,74	27.767,90
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung 729,00 EUR (Vorjahr: 989,00 EUR)	850,35	1.176,14
9. Ergebnis nach Steuern	7.861,39	27.767,90
10. Sonstige Steuern	834,26	738,62
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>7.027,13</u>	<u>25.853,14</u>

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Die Forderungen haben eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die Forderungen an den Aufgabenträger enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 34 TEUR.

Wesentliche Posten der sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (24 TEUR), Rückstellungen für Altersteilzeit (136 TEUR), Erfüllungsrückstände aus Überstunden und nicht genommenem Urlaub (46 TEUR), für Jubiläumzahlungen (11 TEUR) sowie für Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung und die Erstellung der Steuererklärungen (12 TEUR).

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeit	31.12.2019	davon mit einer Restlaufzeit in Jahren		
		bis 1	über 1	über 5
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	72	72	0	0
	74	74	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	27	27	0	0
	24	24	0	0
Gesamt (Vorjahr)	99	99	0	0
	98	98	0	0

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte der Stadtpflegebetrieb Staßfurt Umsatzerlöse aus Bewirtschaftung und Leistungserbringung von 4.019 TEUR.

In den einzelnen Aufgabenbereichen wurden folgende Umsatzerlöse erzielt:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Zielvereinbarung mit der Stadt Staßfurt	2.116	1.983
Gebäudemanagement	1.581	1.531
Erlösberichtigung	0	-86
	3.697	3.428
Einzelaufgaben für die Stadt Staßfurt	191	259
Leistungen Dritter	131	127
Erlösberichtigung	0	-1
Gesamt	4.019	3.813

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u.a. Erträge aus Fördermitteln über 10 TEUR.

Größere Positionen des Materialaufwandes sind der Verbrauch von Direktmaterial für die Straßen- und Grünflächenunterhaltung (105 TEUR), der Verbrauch von Treibstoffen (100 TEUR), der Verbrauch von Verkehrszeichen (30 TEUR), der Verbrauch von Instandhaltungsmaterial (23 TEUR) und der Verbrauch von Ersatz- und Verschleißteilen für die technische Betriebsausstattung (10 TEUR).

Bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen entfallen als größere Posten auf Aufwendungen aus dem Fahrzeugpooling 296 TEUR, auf Reparaturleistungen für den Fuhrpark 36 TEUR und auf Verkippungsgebühren 28 TEUR sowie 12 TEUR auf Miete für Einsatzfahrzeuge

und Geräte. In den übrigen Dienst- und Fremdleistungen ist als größter Posten die Aufgabenerfüllung durch Fremdbetriebe mit 225 TEUR enthalten.

Im Personalaufwand sind unter anderem 2.135 TEUR für Löhne und Gehälter enthalten. Soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung und Beiträge zur Berufsgenossenschaft sind in Höhe von 524 TEUR geleistet worden. Darin enthalten ist der Jahresaufwand für die Zusatzversorgung mit 89 TEUR.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden planmäßig mit 50 TEUR vorgenommen.

Als wesentliche Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand sind das Betriebsführungsentgelt für die kaufmännische Betriebsführung und die IT-Dienstleistung des Eigenbetriebes mit 148 TEUR und der Mietaufwand für die Geschäftsräume und Ausstattungsgegenstände mit 107 TEUR zu nennen.

2.8 Beschäftigte Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten betrug im Jahr 2019 57 Mitarbeiter, davon 10 Angestellte und 47 gewerbliche Mitarbeiter.

2.9 Geschäftsverlauf 2019: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Aufgabenportfolio des Stadtpflegebetriebes umfasst wie in den Vorjahren, nachfolgende Inhalte:

- Straßenreinigung, Winterdienst
- Unterhaltung und Instandsetzung öffentlicher Wege, Plätze und Straßen
- Anlage und Pflege öffentlicher Grünanlagen und Spielplätze
- Pflege von Sportanlagen
- Durchführung von Transportleistungen
- Aufstellung und Unterhaltung von Verkehrsleiteinrichtungen
- Instandhaltung von Buswarteallen
- Instandhaltung von städtischem Mobiliar/Bänken und Papierkörben
- Gefahrenabwehr
- Gebäudeunterhaltung
- Reinigungsmanagement
- Hausmeisterdienstleistungen
- Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Investitionsleistungen
- Friedhöfe
- Sonderaufgaben
- Gebäudemanagement

Weiterhin führt der Stadtpflegebetrieb auch Leistungen für fremde Dritte aus.

Beispiele der Leistungserbringung des Stadtpflegebetriebes Staßfurt:

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurden 4.405 Stunden für die Abarbeitung von 202 Einzelaufträgen im Rahmen der Straßenunterhaltung geleistet.

Weiterhin wurden 96 Einzelaufträge für den Fachdienst Sicherheit und Ordnung (FD 32), Fachdienst Schule, Jugend und Kultur (FD 40) und den Fachdienst Planung, Umwelt und Liegenschaften (FD 61) der Stadt Staßfurt durch den Bereich der Straßen- und Tiefbauer abgearbeitet.

Für den Fachdienst Stadtsanierung und Bauen (FD 60), wurden die Grünfläche Bodestraße/Zollstraße (ehemaliges Pionierhaus) zu einer ansehnlichen Grünfläche mit Ruhezone in Form von Bänken umgestaltet.

Im Stadtgebiet wurden 160 Wurzeln gerodet zuzüglich der Folgearbeiten wie z.B. dem Pflastern an den Schadstellen oder dem Aufbringen von Muttererde (das waren teilweise auch Folgen einer Serie von Sturmtiefs).

Im Bereich Friedhöfe/Friedhofsgestaltung kam es zur Erweiterung der UGA-Paare und dem Abriss alter, verschlissener Wasserbecken sowie deren Neubau.

Auf dem Friedhof Atzendorf wurden Kiefernwald gerodet, Gräber eingeebnet und eine große, neue, leicht zu pflegende Wiese hergestellt.

Der Weiteren wurde der Stadtpflegebetrieb Staßfurt 2019 zusätzlich mit Leistungen im Zuge der Saisonvorbereitung der beginnenden Freiluftsaison im Strandbad Staßfurt und am Albertensee beauftragt.

In der Grünflächenpflege wurden ca. 15.596 h Fläche bearbeitet, u. a. mit Rasenmähd, Heckenschnitt, Pflege von Dauerbepflanzung, Baumschnitt sowie der Beseitigung von Sturm Schäden.

Weiterhin konnten durch das Team des Stadtpflegebetriebes Staßfurt

- 1.273 t Friedhofsabfälle und Grünschnitt als biologische Abfälle sowie
- 1.488 t Bauschutt als Abfall transportiert und entsorgt werden
- 38 t gemischte Siedlungsabfälle (wilde Verkipungen) und
- 97 t Asphalt in der Kernstadt und den OT verarbeitet werden.

Auf bzw. für 42 Spielplätze (öffentliche und einrichtungsbezogene) wurden 1.026 h für die Kontrolle und Pflege sowie 701 h für die Reparatur von bestimmten Einzelteilen geleistet.

Neben den Grünpflegearbeiten und Gestaltungsmaßnahmen auf den Friedhöfen wurden 418 Urnenbeisetzungen und 22 Erdbegräbnisse vorbereitet sowie 29 Einebnungen von Grabstellen ausgeführt.

Durch die Regelung der Samstagsbestattungen wurden an 29 Samstagen Begräbnisleistungen in Anspruch genommen, der Ausgleich der Stunden erfolgte in der regulären Arbeitszeit.

Wie auch in den Jahren zuvor, wurden konsequenterweise Einebnungen durchgeführt bei denen keine Angehörigen ermittelt werden konnten, um somit größere Grünflächen zu schaffen, welche sich einfacher pflegen lassen. An dieser Vorgehensweise sollte weiterhin verstärkt gearbeitet werden, da hiervon noch nicht alle 13 Friedhöfe der Stadt Staßfurt betroffen sind.

Das Thema Bestattungsleistungen und die entsprechende optimale Zuordnung, welche Leistungen letztendlich durch das Bestattungshaus bzw. durch den Stadtpflegebetrieb, die Verwaltung durchgeführt werden sollten, wird derzeit in einer neu gegründeten Projektgruppe geprüft und diskutiert mit dem Ziel eine für alle Seiten effektivere und kostengünstigere Variante zu finden.

Straßen und Gehwege werden gemäß der Satzung maschinell gereinigt.

Durch eine konsequente Aussonderung veralteter Technik sowie die entsprechende Anschaffung neuer, effektiverer Technik macht sich hier weiterhin besonders bemerkbar (geringe Ausfallzeiten, besseres Erscheinungsbild nach der Bearbeitung z.B. Grünflächen).

Zu den Reinigungsarbeiten gehören auch die Handreinigungen, die insgesamt 419 Papierkorbentleerungen pro Woche betragen. Die 106 Bushaltestellen, in Staßfurt (69) und im Bereich Förderstedt (37) werden 14-tägig gereinigt.

Sonderleistungen sowie die Beseitigung wilder Müllverkipungen erfolgen nach Beauftragung durch die entsprechenden Fachdienste.

Die Umsatzerlöse des Betriebes gewerblicher Art (BgA) sind auftragsabhängig.

Winterdienst, Baustellensicherung, Beschilderungen für Dritte oder Straßendeckenschließungen für Fremde steht immer in Abhängigkeit der Auftraggeber und auch der Witterung. Diese sind oft nicht beeinflussbar.

Es wurden wiederum 241 Baustellen innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes mit Sperrungen und Beschilderungen ausgestattet, welche ebenfalls in den Umsatzerlösen der gewerblichen Arbeit (BgA) ausgewiesen werden.

Die Planzahl konnte nicht erreicht werden.

2019 wurden im Winterdienst 706 Einsatzstunden getätigt. (davon im Zeitraum Januar-März 631 Stunden). Im 2. Halbjahr 2019 hatten wir keine typischen Wintereffekte.

Der Stadtpflegebetrieb hält, wie auch in den Jahren zuvor, einen Bereitschaftsdienst vor, der in vielen Ausnahmesituationen sicher und schnell reagiert und somit die Stadt Staßfurt vor weiteren, größeren Schäden schützt.

Leider nehmen Vandalismus und die allgemeine Zerstörungswut mehr und mehr zu. Wir verzeichnen Einsätze mit unterschiedlichsten Sachverhalten.

Die aktuellen Bereitschaftsstunden betragen 71 Stunden im Bereich Straße und 20 Stunden im Bereich Hausmeister.

Neben den allgemeinen Hausmeisterleistungen wurden in allen Einrichtungen der Stadt Staßfurt Renovierungsleistungen in einem Umfang von 309 h durchgeführt.

Die Hausmeister wurden während und nach der Arbeitszeit zum Beispiel bei Trauungen zur Objektsicherung oder zur Vor- und Nachbereitung von Wahlen eingesetzt. Für die Objektsicherung bei Trauungen fielen 43,5 Stunden an.

2 Hallenwarte mit Vollzeitbeschäftigung führen entsprechende Aufgaben, Hallenaufsicht sowie Kontrollfunktion in der Salzlandsporthalle durch. Die Vollzeitbeschäftigung führen sie in der Woche aus und am Wochenende kommt es zu weiteren Einsatzzeiten durch den stetigen Spielbetrieb. Somit entstehen Überstunden die entweder in Ferienzeiten und dem Schließen der Halle abgebaut werden können oder durch den Einsatz von Springern. Hier muss nach Lösungen gesucht werden, um die teilweise hohe Überstundenzahl abzubauen.

Bei den gebäudewirtschaftlichen Leistungen wurden bei der täglichen Arbeit vorrangig Gefahrenabwehrmaßnahmen ausgeführt.

Im Bereich der Verwaltung und des Gebäudemanagements konzentrierten sich die ingenieurtechnischen Lösungen wiederum auf die Erarbeitung von technischen Lösungen zur Reparatur von Schäden, Ausschreibungen und Angebotserstellungen sowie die Abwicklung und Koordinierung von einzelnen Maßnahmen der Stadt Staßfurt, wie der Maßnahme „Neubau eines Gebäudekomplexes am Großen Mart Bauteil II“, hier: Ausstellung/Stadtarchiv/Bibliothek. Weitergeführt wurde durch das Gebäudemanagement die Gebäudebewertung im Zuge der Eröffnungsbilanz.

Diese Stundenaufwendungen/Umsatzerlöse wurden auf die Produktnummern der Stadtverwaltung objektbezogen gebucht.

Auch im Geschäftsjahr 2019 reichte das Budget nicht aus, um den vorhandenen Sanierungsstau an den Gebäuden und Einrichtungen komplett zu beheben bzw. zur Abwicklung der Investitionsmaßnahmen. Die Leistungen der eingesetzten Architektur- bzw. Ingenieurbüros sind nicht ausgiebig bzw. auch fehlerbehaftet und erforderten somit ein höheres Maß an Aufwand für unsere Mitarbeiter im Gebäudemanagement.

Leider wird eine planmäßig vorbeugende Instandsetzung nicht durchgeführt.

Im Rahmen von Stark-III und Stark-V-Maßnahmen werden gegenwärtig durch das Gebäudemanagement die Kita „Pustelblume“ in Neundorf, die energetische Sanierung der Grundschule „Ludwig Uhland“ in Staßfurt, die energetische und allgemeine Sanierung des Schulzentrums

Nord (Plattenbau und Mehrzweckgebäude) in Staßfurt sowie der Neubau der Kita „Benjamin Blümchen“ in Förderstedt durchgeführt.

Aufgrund des weiterhin fehlenden Personals im Hausmeisterbereich/neue Hallenwarte, erfolgten Umsetzungen von Mitarbeiter aus anderen Bereichen.

Dies bedeutet einen erhöhten organisatorischen Aufwand sowie teilweise Zeitverluste und Motivationsverluste bei den Mitarbeitern.

Durch Krankheiten mussten im gesamten Eigenbetrieb im Wirtschaftsjahr 2019 insgesamt 4.637 Stunden an Ausfallzeiten registriert werden. Dies entspricht 580 Arbeitstagen.

Die Krankenquote beträgt mit Langzeiterkrankten 3,77 (nach Kalendertagen) bzw. 2,94 (nach Arbeitstagen).

Somit war ein erhöhter Koordinierungsaufwand zur Erledigung der Aufgaben nötig.

Die Zusammenarbeit mit der DEKRA, Niederlassung Magdeburg, in Hinsicht auf Arbeitssicherheit, Schulungen, Begehungen, Gefährdungsbeurteilungen und Betriebsanweisungen, verzeichnet positive Auswirkungen. Es wurden wiederum Begehungen, verstärkt im Hausmeisterbereich und somit in Schulen und Kitas mit der DEKRA gemeinsam durchgeführt.

In Bezug auf die notwendige arbeitsmedizinische Betreuung erfolgte ein Wechsel; die Zusammenarbeit mit dem Betriebsarzt Dr. Pätzelt wurde gekündigt und sie wird über die DEKRA, NL Magdeburg erbracht.

Die Betreuung durch den Betriebsarzt erfolgte mit dem Zentrum für Arbeits- und Präventivmedizin, Herrn Pätzelt, aus Magdeburg.

Zur Vorbeugung von Krankheiten erfolgten wiederum die Gripeschutzimpfung, Hepatitis-, Zeckenschutz- und Tetanusimpfung, diese sind teilweise durch den Eigenbetrieb finanziert worden.

Gleichzeitig kam es wiederholt zur Durchführung des betrieblichen Eingliederungsmanagements für Langzeiterkrankte.

In Zusammenarbeit mit dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Integrationsamt, wurde ein Antrag auf Förderung der Teilhabe schwerbehinderten Menschen am Arbeitsleben für einen Mitarbeiter des Stadtpflegebetriebes gestellt.

Hier erhielt der Stadtpflegebetrieb den entsprechenden Bewilligungsbescheid für Maßnahmen zur Unterstützung der Bewältigung der Arbeitsaufgaben

In regelmäßigen vierteljährlichen Arbeits- und Sicherheitsausschusssitzungen (ASA) wurden und werden im Sinne des Gesundheits- und Arbeitsschutzes prophylaktische Maßnahmen sowie gesetzlich geforderte Überprüfungen der Arbeitsmittel, Betriebsstätten und technischen Anlagen besprochen, protokolliert und durchgesetzt.

Im Berichtsjahr 2019 sind 11 Unfälle zu verzeichnen, hieraus entstanden 2 Krankmeldungen mit 13 Krankentagen.

Die Unfälle wurden z.B. in den Arbeitsschutzbelehrungen bzw. den vierteljährlich stattfindenden Arbeitsschutzausschüssen ausgewertet.

Der Stadtpflegebetrieb Staßfurt stellte den Antrag zur Ausbildung des Berufes Straßenwärter. Hier erfolgte eine Überprüfung durch die Landesstraßenbaubehörde und die Genehmigung zur Ausbildung. Somit wird die Ausbildung zum Straßenwärter vorbereitet mit dem Ziel, diesen in 2020 zu beginnen.

Die im Juni 2018 zwischen dem Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt und dem Betriebsleiter des Stadtpflegebetriebes unterzeichnete neue Zielvereinbarung über die unterschiedlichen Aufgabengebiete des Stadtpflegebetriebes wurde weiter aktualisiert.

Auf der Grundlage der grundsätzlichen Zielsetzungen wurden hier konkrete, generelle Leistungs- und Finanzziele definiert zur Einhaltung des Budgets, der Optimierung der Pflegestände und zur Erreichung der vereinbarten Organisations- und Leistungsziele.

Jede Auftragsverweiterung/Aufnahme neuer Flächen zur Pflege, Erweiterung des Anlagenbestandes (z. B. Pflege und Reparatur von Bänke, Leerung von Papierkörbe) und die Übernahme neuer Objekte, erhöhen den Aufwand und somit die Kosten.

Das zu vereinbarende Budget muss erhöht werden.

Vermögenslage

Es folgt eine Gegenüberstellung der zusammengefassten Bilanzen zum 31.12.2019 und 31.12.2018

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR	Veränderung TEUR
<u>Aktivseite</u>			
Sachanlagen	104	135	-31
langfristig gebundenes Vermögen	104	135	-31
Vorräte	114	96	18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	68	55	13
Liquide Mittel	407	302	105
Rechnungsabgrenzungsposten	1	1	0
kurzfristig gebundenes Vermögen	590	454	136
Vermögen gesamt	694	589	105
<u>Passivseite</u>			
Allgemeine Rücklagen	312	312	0
Gewinn	55	48	7
Eigenkapital	367	360	7
sonstige Rückstellungen	147	65	82
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	147	65	82
kurzfristige Verbindlichkeiten	99	97	2
sonstige Rückstellungen	81	67	14
Kurzfristiges Fremdkapital	180	164	16
Kapital gesamt	694	589	105

Finanzlage

Das Eigenkapital erhöhte sich mit dem Jahresgewinn (7 TEUR) von 359,6 TEUR auf 366,6 TEUR. Die Bilanzsumme stieg auf 693,7 TEUR von 588,8 TEUR im Vorjahr.

Entsprechend der geplanten Investitionsübersichten sind im Geschäftsjahr 2019 Maschinen und Geräte angeschafft worden. Diese gelten als Ersatzinvestitionen und sind auf den neuesten Stand der Technik ausgerüstet, was zu einer kontinuierlicheren Arbeit im Geschäftsjahr geführt hat.

Die übrigen Rückstellungen berücksichtigen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Finanzlage des Stadtpflegebetriebes Staßfurt war im Geschäftsjahr 2019 geordnet, die Liquidität war jederzeit gewährleistet.

Finanzbeziehungen mit der Stadt bestehen im Rahmen der Zielvereinbarung, der Serviceverträge sowie Einzelaufträge bzw. der Sonderaufträge.

Kapitalflussrechnung

Die finanzielle Situation der Gesellschaft stellt sich nach der Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Periodenergebnis	7	26
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	50	66
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	96	-107
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1	1
Cashflow	154	-14
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	21	10
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2	11
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	131	7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-19	-55
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19	-55
Einzahlungen/Auszahlungen vom/an den Haushalt des Aufgabenträgers	-6	69
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6	69
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	106	22
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	301	280
Finanzmittelbestand an Ende der Periode	407	302
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	407	302
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	407	302

Ertragslage

Es folgt eine Gegenüberstellung der nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefassten Gewinn- und Verlustrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2019 und 2018.

	2019	2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	4.019,0	3.813,0	206,0	5,4
Sonstige Betriebserträge	11,0	19,0	-8,0	-42,1
Betriebsleistung	4.030,0	3.832,0	198,0	5,2
Materialaufwand	884,0	856,0	28,0	3,3
Personalaufwand	2.765,0	2.604,0	161,0	6,2
Abschreibungen	50,0	66,0	-16,0	-24,2
sonstige betriebliche Aufwendungen	324,0	317,0	7,0	2,2
sonstige Steuern	1,0	1,0	0,0	0,0
Aufwendungen für Betriebsleistung	4.024,0	3.844,0	180,0	4,7
Ergebnis der Betriebsleistung	6,0	-12,0	18,0	-150,0
Neutrale Erträge	2,0	39,0	-37,0	-94,9
Neutrale Aufwendungen	1,0	1,0	0,0	0,0
Neutrales Ergebnis	1,0	38,0	-37,0	-97,4
Jahresgewinn	7,0	26,0	-19,0	-73,1

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresgewinn von 7027,13 EUR ab.

Die seit Jahren kontinuierliche Analyse der Aufwendungen, konsequente Erneuerung von Technik im Fahrzeugpooling, Zusammenarbeit mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb zur Nutzung von Ressourcen bei der Entsorgung von Abfall, die Kostenreduzierung für Fremdleistungen und der Einsatz multifunktionaler Technik, führten weiterhin zur Reduzierung von Aufwendungen und gleichzeitig zur effektiveren Ausnutzung der Arbeitsstunden.

Die befristete Einstellung von Arbeitnehmern (Krankenvertretung) trug dazu bei, die Umsatzerlöse zu erreichen. Dies war nicht in allen Sparten möglich, bzw. durch die Entgeltfortzahlungen im Krankheitsfall innerhalb der 6 Wochen sind Kosten entstanden, aber keine Umsatzerlöse erwirtschaftet worden.

2.10 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Durch die Beantragung von AGH Maßnahmen fallen Leistungen aus dem Leistungsumfang des Stadtpflegebetriebes Staßfurt heraus. Abzüglich dieser AGH-Maßnahmen werden auch die verbleibenden Aufgaben für den Stadtpflegebetrieb Staßfurt schwer bzw. nicht umfänglich zu erbringen sein, so dass hier immer eine Diskrepanz zwischen dem Wunsch und dem Möglichen bestehen wird. Die Stadt Staßfurt muss Vorgaben erarbeiten, die der Politik und den Finanzen Rechnung, tragen was ein schweres Unterfangen ist.

Der Stadtpflegebetrieb Staßfurt versucht, durch weitere Optimierung der Leistungen, Einsatz noch effizienterer Technik und der weiteren Spezialisierung der Mitarbeiter auf die entsprechenden Bereiche (Grün, Straße, Hausmeister), seinen Beitrag zu leisten.

Die Akquise, das Anbieten der Leistungen auch für Dritte, zur Erzielung von zusätzlichen Einnahmen und die noch bessere Auslastung unserer Technik, sind wichtige Punkte die betrachtet werden müssen. Allerdings stehen an erster Stelle die Arbeiten im Rahmen der Zielvereinbarungen und Budgetzuweisungen.

Ein großes Problem stellt in der Verwaltung die Abrechnung der Leistungen gegenüber der Stadt Staßfurt, aber auch gegenüber Dritten, dar.

Die Aufgaben hierfür sind zwar verteilt, aber auf zu wenig Mitarbeiter. Fällt hier ein Mitarbeiter z.B. durch Krankheit oder Urlaub aus, bleiben die Arbeiten liegen. Es gibt keine Möglichkeit, diese Arbeiten von anderen Mitarbeitern durchführen zu lassen.

Die akribische Erfassung der Stunden und Leistungen sowie deren Weiterbearbeitung erfolgt teilweise noch per Hand und in mehreren Schritten. Hier besteht Verbesserungsbedarf z.B. durch den Einsatz neuer Abrechnungsprogramme.

2.11 Ausblick 2020

Nachdem der Stadtpflegebetrieb Staßfurt mit der Stadt Staßfurt die Zielvereinbarungen neu definiert hat, müssen nun die Serviceverträge und Sonderleistungen ebenfalls neu abgestimmt werden. Die Stadtverwaltung mit ihren Fachämtern und Stadtpflegebetrieb sind hier aufgefordert, dies in naher Zukunft im gemeinsamen Interesse durchzuführen.

Mit der neuen Zielvereinbarung möchte der Stadtpflegebetrieb Staßfurt eine eindeutige Grundlage für das Handeln erwirken. Die Zielvereinbarung muss jährlich angepasst werden.

In der gegenwärtigen Haushaltsdiskussion für das Wirtschaftsjahr 2021 sollen die einzelnen Sparten des Wirtschaftsplanes, Einzel- und Sonderaufgaben sowie Verträge durch die jeweiligen Fachdienste und Serviceeinheiten neu geordnet werden. Die Aufgaben sollen konkreter definiert werden.

Der Stadtpflegebetrieb wird an Hand der finanziellen, personellen und technischen Möglichkeiten prüfen, welche Aufgaben/Leistungen ausgeführt werden können.

Derzeit bestehen keine gültigen Verträge zur Gebäudebewirtschaftung. Voraussetzung für den Abschluss neuer Dienstleistungsverträge für gebäudewirtschaftliche Leistungen ist die Überarbeitung dieser Dienstanweisung.

Nach wie vor wird in der Motivation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine nicht zu unterschätzende Aufgabe und somit großes Potential bei der Leistungserbringung gesehen.

Ein vertrauensvoller Umgang, Ermahnungen und auch Lob sollen eine Einheit bilden. Der Umgang mit Befindlichkeiten der Belegschaft in betrieblichen Aktionen, in privaten Situationen und in der Außenwirkung bei Lob und Kritik sind für die Betriebsleitung und die Teamkoordinatoren eine stetige Herausforderung bei der täglichen Arbeit.

Das Thema Personal, Personalfindung, Personalentwicklungsplan in der weiteren Zukunft ist durch den Stadtpflegebetrieb Staßfurt, Eigenbetrieb der Stadt erkannt und muss frühzeitig umgesetzt werden.

Die Zusammenarbeit mit den Vertretern der Belegschaft (Personalrat) gestaltet sich vertrauensvoll und dient den Interessen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und des Betriebes gleichermaßen.

Die Leistungen der Arbeit des Stadtpflegebetriebes Staßfurt werden anerkannt und zwischenzeitlich auch öffentlich gelobt. Der Stadtpflegebetrieb als Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt möchte in seinen Leistungsbereichen weiterhin zur Verschönerung des Stadtbildes, Verkehrssicherheit, für Ordnung und Sauberkeit in der Stadt Staßfurt und den Ortsteilen sowie den Friedhöfen, in den städtischen Objekten und bei Stadt- und Dorffesten im Rahmen der Daseinsfürsorge einer Kommune seinen Beitrag leisten.

Aus Sicht der Eigenbetriebsleitung kann festgestellt werden, dass aus dem Aufgabenportfolio heraus, aber auch begründet aus der betrieblichen Struktur, bisher keine Beeinflussung des Geschäftsverlaufes durch die Covid-19-Pandemie erkennbar ist.

2.12 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt

Die Betriebsleiterin schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 7.027,13 € auf neue Rechnung vorzutragen.

2.13 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Dem „Stadtpflegebetrieb Staßfurt“ Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt wurde für den Jahresabschluss zum 31.12.2019 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.019 durch die ECOVIS WSLP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Magdeburg, am 20. Juli 2020 geprüft.

3. Technische Werke Staßfurt GmbH

3.1 Grunddaten

Firma:	Technische Werke Staßfurt GmbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz der Gesellschaft:	Athenslebener Weg 15 39418 Staßfurt
Gründung:	Der Beschluss des Stadtrates Nr. 86/2005 über den Gesellschaftsvertrag vom 15.02.2006 und die Einbringung der Geschäftsanteile schufen die Voraussetzungen zur Gründung der „Technische Werke Staßfurt GmbH“. Die Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrages erfolgte am 18.07.2006 (UR-Nr. 703/2006), die Übertragung der Geschäftsanteile am 14.12.2006.
Handelsregistereintrag:	HRB 5768 beim Amtsgericht Stendal
Gesellschaftsvertrag:	gültig in der Fassung vom 15. August 2012 Die Änderungen des Gesellschaftsvertrages vom 15. August 2012 betreffen Anpassungen der §§ 2 (Gegenstand des Unternehmens), 8 (Bildung, Zusammensetzung und Amtsdauer des Aufsichtsrates) und 10 (Aufgaben des Aufsichtsrates).
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Stammkapital:	25.000,00 EUR (in voller Höhe eingezahlt)
Gesellschafter:	Stadt Staßfurt 100 %

3.2 Gegenstand des Unternehmens

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages ist der Gegenstand des Unternehmens wie folgt formuliert:

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und das Halten von Beteiligungen an kommunalen Unternehmen sowie ferner an Unternehmen, die im weiteren Sinne kommunale Aufgaben wahrnehmen oder Dienstleistungen für Unternehmen erbringen, die wiederum im kommunalen Interesse tätig sind. Aufgabe der Gesellschaft ist es, die Effizienz und Effektivität ihrer Beteiligungen zu erhöhen und einen dauerhaften Modernisierungsprozess in allen Geschäftsfeldern dieser Beteiligungen zu unterstützen und zu koordinieren. Insbesondere soll die Gesellschaft dafür Sorge tragen, die Zusammenarbeit zwischen den Beteiligungen zu fördern und Synergienmöglichkeiten umfassend auszuschöpfen.

Darüber hinaus erbringt die Gesellschaft betriebswirtschaftliche Beratungs- und Betreuungsleistungen für die Unternehmen, an denen Beteiligungen gehalten werden, soweit dies gesetzlich zulässig ist und nicht den rechts- und steuerberatenden Berufen vorbehalten bleibt.

Ferner übernimmt die Gesellschaft Dienstleistungen für die Stadt Staßfurt und/oder andere kommunale Unternehmen (der Stadt Staßfurt) soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Zum Geschäftszweck des Unternehmens gehören auch der Erwerb und die Vermietung von Immobilienvermögen.

Alle Organe der Gesellschaft sind im Rahmen des gesetzlich Zulässigen den kommunalpolitischen Zielfestlegungen der Stadt Staßfurt verpflichtet.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Geschäftszweck unmittelbar und mittelbar gefördert werden kann. Sie kann sich zu Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben und pachten, ferner Interessengemeinschaften eingehen.

3.3 Besetzung der Organe

Gesellschafterversammlung, Aufsichtsrat, Geschäftsführung

Aufsichtsrat:

Gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus sieben Mitgliedern.

Im Jahr 2019 fanden in der Stadt Staßfurt Kommunalwahlen statt. Daher kam es zu einer Neukonstituierung des Aufsichtsrates. Darüber hinaus fand ein Wechsel in der Position des Aufsichtsratsvorsitzenden und dessen Stellvertreters statt.

Bis zum 01.07.2019 setzte sich der Aufsichtsrat aus folgenden Mandatsträgern zusammen:

Herr Hans-Georg Köpper
Fachbereichsleiter I der Stadt Staßfurt

Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Klaus-Dieter Magenheimer
Fraktionsassistent Kreistag

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
ab 02.12.2014

Herr Olaf Lucas
Leiter Serviceeinheit Finanzen und
Beteiligungsmanagement der Stadt Staßfurt

Frau Bianca Görke
Sportwissenschaftlerin;
Mitglied des Landtages/Dozentin

Herr Michael Hauschild
Vorstandsvorsitzender BDU Magdeburg

Herr Siegfried Klein
Landwirt

Frau Heike Schaaf
Geschäftsinhaber Containerdienst
Schaaf GmbH

Ab dem 02.07.2019 setzt sich der Aufsichtsrat aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Herr Sven Wagner
Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt

Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Heike Schaaf
Geschäftsinhaber Containerdienst Schaaf GmbH

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Hans-Georg Köpper
Fachbereichsleiter I der Stadt Staßfurt

Herr Klaus-Dieter Magenheimer
Fraktionsassistent, Rentner

Herr Klaus Maaß
Rentner

Herr Hans-Günther Pilz
Rentner

Herr Johann Hauser
Unternehmer

Im Jahr 2019 wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 11 TEUR gezahlt.

Geschäftsführung:

Zum Geschäftsführer ist Herr Dipl.-Kaufmann Eugen Keller bestellt. Der Geschäftsführer ist im Geschäftsjahr 2019 im Hauptberuf ebenfalls Geschäftsführer der Stadtwerke Staßfurt GmbH.

Für die Durchführung der Geschäftsführung wurde ein Dienstleistungsvertrag mit der Stadtwerke Staßfurt GmbH geschlossen. Auf die Angabe der hieraus resultierenden Geschäftsführerbezüge wird unter Inanspruchnahme der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

3.4 Beteiligungen

Die TWS ist zum 31. Dezember 2019 mit einem Anteil von 100 % bzw. nominal 4.000.000,00 EUR am Stammkapital der Stadtwerke Staßfurt GmbH beteiligt.

3.5 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch die Gesellschaft

Im Rahmen der Erstellung des Beteiligungsberichtes war zu prüfen, ob die Beteiligung weiterhin dem öffentlichen Zweck dient und damit die Grundvoraussetzung einer wirtschaftlichen Betätigung der Kommune gemäß § 128 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 KVG LSA erfüllt.

Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks gemäß § 128 KVG LSA besteht in der Bereitstellung der zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben erforderlichen IT-Dienstleistungen sowie in der Erbringung der übrigen nach Gesellschaftsvertrag vorgegebenen Aufgaben. Mit der Vorhaltung von anwenderfreundlichen Tele- und IT-Kommunikationswegen zwischen den Bürgern und ihrer Stadtverwaltung sowie für Kultur, Tourismus und Wirtschaft wird eine infrastrukturelle Basis für die verschiedensten Bereiche des öffentlichen Lebens gesichert.

Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist somit weiterhin gewährleistet.

3.6 Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen

Bilanz zum 31. Dezember 2019		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltliche erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrecht und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	99.701,00	108.621,00
II. Sachanlagen		
Technische Anlagen und Maschinen	862.046,00	762.447,00
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	18.557.702,75	18.557.702,75
	19.519.449,75	19.428.770,75
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36.670,11	33.853,34
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	370.705,75
3. Forderungen gegen Gesellschafter	33.263,89	379.063,23
4. Sonstige Vermögensgegenstände	382.975,17	796.022,43
	452.909,17	1.579.644,75
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.095.154,65	1.290.190,55
	2.548.063,82	2.869.835,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten	142.295,76	68.063,70
Bilanzsumme	22.209.809,33	22.366.669,75

Bilanz zum 31. Dezember 2019		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	10.527.700,00	10.527.700,00
III. Gewinnvortrag	8.792.284,74	8.720.943,94
IV. Jahresüberschuss	94.456,33	471.340,80
	19.439.441,07	19.744.984,74
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	45.057,25	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	124.192,75	87.000,00
	169.250,00	87.000,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.975.000,00	2.175.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.869,92	27.276,81
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	53.538,22	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	523.903,40	320.693,15
davon aus Steuern:		
523.114,12 EUR (Vorjahr: 319.833,75 EUR)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
0,00 EUR (Vorjahr: 151,20 EUR)		
	2.584.311,54	2.522.969,96
D. Rechnungsabgrenzungsposten	16.806,72	0,00
E. Passive latente Steuern	0,00	11.715,05
Bilanzsumme	22.209.809,33	22.366.669,75

Gewinn- und Verlustrechnung		
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	1.974.147,60	1.754.126,67
2. Sonstige betriebliche Erträge	67.348,91	41.131,43
	2.041.496,51	1.795.258,10
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	13.029,27	13.462,32
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	428.160,27	363.238,88
	441.189,54	376.701,20
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	620.577,27	480.938,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 367,44 EUR (Vorjahr: 367,44 EUR)	144.416,19	111.880,19
	764.993,46	592.819,08
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	364.184,33	377.687,02
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	285.114,68	305.296,90
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,00	664.008,59
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.732,00	415,39
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 313,00 EUR (Vorjahr 423,00 EUR)	51.004,95	56.062,76
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latente Steuern -11.715,05 EUR (Vorjahr: -12.413,42 EUR)	35.454,22	271.915,32
11. Ergebnis nach Steuern	102.287,33	479.199,80
12. Sonstige Steuern	7.831,00	7.859,00
13. Jahresüberschuss	94.456,33	471.340,80

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Die Technische Werke Staßfurt GmbH hält am 31. Dezember 2019 folgende Anteile an verbundenen Unternehmen; dabei erfolgt die Angabe des Eigenkapitals vor Ergebnisverwendung. Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt:

Name, Sitz	Buchwert EUR	Anteil TWS GmbH %	Jahr	Eigenkapital EUR	Jahresergebnis EUR
Stadtwerke Staßfurt GmbH	18.557.702,75	100	2019	13.673.983,71	1.386.191,81

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände weisen – wie zum Vorjahresbilanzstichtag – eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr aus.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum 31. Dezember 2018 betrafen Forderungen aus Gewinnabführung (TEUR 664), Umsatzsteuerforderungen aus umsatzsteuerlicher Organschaft (TEUR 286) sowie sonstige Forderungen (TEUR 40) und wurden, um die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, saldiert um TEUR 610 dargestellt. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestanden aus Umsatzsteuerrechnungen (TEUR 294), Kapitalertragssteuerverrechnungen (TEUR 314) sowie aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 3).

Die Forderungen gegen Gesellschafter resultieren aus Lieferungen und Leistungen TEUR 33 (31. Dezember 2018 TEUR 19) sowie aus Steuern (TEUR 0; 31. Dezember 2018 TEUR 359).

Innerhalb der sonstigen Vermögensgegenstände werden im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 220 (31. Dezember 2018 TEUR 124) ausgewiesen, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.

Wesentliche Posten der sonstigen Rückstellungen betreffen personalbezogene Verpflichtungen, ausstehende Rechnungen und Aufwendungen für Prüfungskosten.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeit	31.12.2019 TEUR	davon mit einer Restlaufzeit in Jahren			31.12.2018 TEUR
		bis 1 TEUR	über 1 TEUR	mehr als 5 TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.975	200	1.775	975	2.175
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	32	0	0	27
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	53	53	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	524	524	0	0	321
Gesamt	2.584	809	1.775	975	2.523

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus Umsatzsteuerverrechnungen (TEUR 378), aus sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 3) sowie aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 1) und werden, um die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, saldiert um TEUR 328 dargestellt. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Forderungen aus Umsatzsteuerforderungen aus umsatzsteuerlicher Organisation (TEUR 311) sowie sonstige Forderungen (TEUR 17).

Im Rahmen einer Cash-Pooling-Vereinbarung haben sich die Technische Werke Staßfurt GmbH und die Stadtwerke Staßfurt GmbH verpflichtet, gegenseitig liquide Mittel als kurzfristige Liquiditätsdarlehen zur Verfügung zu stellen, soweit die finanzielle Situation der Gesellschaften dies zulässt. Zum 31. Dezember 2019 bestanden keine Darlehen zwischen den Gesellschaften.

Die Latenten Steuern haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2019	Veränderung	Stand 31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR
Aktive latente Steuer	207	441	642
Passive latente Steuer	219	-214	5
Saldo (Aktivüberhang)	-12	655	643

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Nachfolgend aufgliederte Umsätze wurden im Inland erzielt.

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

	2019 TEUR	2018 TEUR
IT-Dienstleistungen	1040	884
Dienstleistungen Fahrzeugpooling	381	377
Personalmanagement	133	134
Sonstige Dienstleistungsaufgaben	420	359

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Umlage U1 und U2 (28 TEUR; Vorjahr: 17 TEUR), Anlagenabgängen (24 TEUR; Vorjahr 6 TEUR), periodenfremde Erträge (5 TEUR; Vorjahr 2 TEUR) und aus der Auflösung von Rückstellungen (2 TEUR; Vorjahr 16 TEUR)

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen insgesamt in Höhe von TEUR 720. Der Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus einem Bestellobligo für Investitionen von TEUR 228, Zinsverpflichtungen für die bestehenden Darlehensverträge in Höhe von TEUR 251, vertraglich vereinbarten Dienstleistungen, einschließlich Miete, aus 2019 in Höhe von ca. TEUR 189 gegenüber der Stadtwerke Staßfurt GmbH und aus Leasingverträgen in Höhe von TEUR 52. Die Miet- und Leasingverträge betreffen die Geschäftsräume sowie bestimmte Büro- und Geschäftsausstattungen (Kopierer, Drucker, PKW). In allen Fällen handelt es sich um sog. Operating-Lease Verträge, die zu keiner Bilanzierung der Objekte bei der Gesellschaft führen. Der Vorteil dieser Verträge liegt in der geringeren Kapitalbindung im Vergleich zum Erwerb und im Wegfall des Verwertungsrisikos. Risiken könnten sich aus der Vertragslaufzeit ergeben, sofern die Objekte nicht mehr vollständig genutzt werden könnten, wozu es derzeit keine Anzeichen gibt.

Weiterhin besteht eine gesamtschuldnerische Haftung für ein KfW-Darlehen der Stadtwerke Staßfurt GmbH, Staßfurt. Der Saldo für dieses Darlehen beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 300. Das Haftungsverhältnis ist nicht in der Bilanz berücksichtigt, da mit einer Inanspruchnahme aufgrund der ausreichenden Ertrags- und Finanzlage der Stadtwerke Staßfurt GmbH nicht gerechnet wird.

3.7 Beschäftigte Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 16 Angestellte, davon 9 männliche und 7 weibliche Angestellte.

3.8 Geschäftsverlauf 2019: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Die Technische Werke Staßfurt GmbH wurde im Jahr 2006 gegründet und ist mit ihren Geschäftsfeldern im Dienstleistungsbereich bei kommunalen Auftraggebern tätig. Mit der Errichtung der ertragsteuerlichen Organschaft mit der Stadtwerke Staßfurt GmbH (StW) wurde im Jahr 2011 ein weiterer Baustein der strategischen Unternehmensentwicklung vollzogen.

Vermögenslage

Die nachfolgende Tabelle ist aus der Bilanz abgeleitet und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen					
Anlagevermögen	19.519	87,9	19.429	86,9	90
Kurzfristig gebundenes Vermögen					
Forderungen und sonstige Aktiva	595	2,7	1.648	7,4	-1.053
Flüssige Mittel	2.095	9,4	1.290	5,7	805
	2.690	12,1	2.938	13,1	-248
	22.209	100,0	22.367	100,0	-158
Passiva					
Lang- und mittelfristig verfügbare Mittel					
Eigenkapital	19.039	85,7	19.345	86,5	-306
Bankverbindlichkeiten	1.775	8,0	1.975	8,8	-200
	20.814	93,7	21.320	95,3	-506
Kurzfristig verfügbare Mittel					
Rückstellungen	169	0,8	87	0,4	82
Verbindlichkeiten	1.226	5,5	960	4,3	266
	1.395	6,3	1.047	4,7	348
	22.209	100,0	22.367	100,0	-158

Die Vermögensstruktur hat sich gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag nicht wesentlich verändert. Das Anlagevermögen umfasst mit rund 87,9 % aufgrund der an der StW gehaltenen Anteile einen großen Teil des Bilanzvolumens.

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen Aktiva beinhalten die Forderungen gegen verbundenen Unternehmen T€ 0 (31. Dezember 2018 T€ 371), Forderungen gegen Gesellschafter T€ 33 (31. Dezember 2018 T€ 379) und sonstige Vermögensgegenstände T€ 383 (31. Dezember 2018 T€ 796). Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind insbesondere aufgrund des Wegfalls der Ergebnisübernahme aufgrund des zum 31. Dezember 2018 gekündigten Ergebnisabführungsvertrags von der StW stark reduziert, so dass im Saldo sich eine Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen im Berichtsjahr ergibt. Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen Lieferungen und Leistungen. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Umsatzsteuer. Zur Veränderung der flüssigen Mittel verweisen wir auf die Analyse der Finanzlage im nachfolgenden Gliederungspunkt.

Die Kapitalstruktur ist durch eine hohe Eigenkapitalquote von 85,7 % (31. Dezember 2018: 86,5 %) gekennzeichnet. Der leichte Rückgang der Eigenkapitalquote resultiert aus einem geringeren Jahresüberschuss bei gleichzeitiger Ausschüttung von T€ 400 des Jahresüberschusses aus dem Vorjahr. Die Eigenmittel und die langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel finanzieren das langfristig gebundene Vermögen wie zum Vorjahresbilanzstichtag vollständig. Die Gesellschaft ist somit fristenkongruent finanziert.

Gegenüber dem 31. Dezember 2018 ergibt sich bei kurzzeitig verfügbaren Mitteln sowohl bei den Rückstellungen als auch bei den Verbindlichkeiten ein Anstieg. Neben ertragsteuerlichen Verpflichtungen resultiert der Anstieg aus umsatzsteuerlichen Verbindlichkeiten.

Finanzlage: Kapitalflussrechnung

Die finanzierungswirtschaftlich bedeutsamen Vorgänge sind für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 aus der in Anlehnung an DRS 21 erstellten folgenden Kapitalflussrechnung ersichtlich:

	2019 T€	2018 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	94	471
Abschreibungen	364	378
Verluste aus Anlagenabgängen	-23	-6
Veränderung der Rückstellungen	82	-244
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören	389	-289
Veränderung der Verbindlichkeiten und andere Passiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören	266	-219
Zinsaufwendungen/ -erträge	48	56
Sonstige Beteiligungserträge	0	-664
	1.220	-517
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlung aus Abgängen von Sachanlagen	32	46
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	-463	-171
Erhaltene Zinsen	3	0
	-428	-125
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung Gewinnabführung Vorjahr SWS	664	802
Auszahlung Gewinnausschüttung Vorjahr Stadt	-400	-700
Einzahlung Aufnahme Bankdarlehen	0	1.000
Auszahlung Tilgung Bankdarlehen	-200	-100
Gezahlte Zinsen	-51	-56
	13	946
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	805	304
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1290	986
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.095	1.290

Der Mittelzufluss aus der Gewinnabführung für das Vorjahr der StW von T€ 664 und der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 1.220) war ausreichend, um den Mittelabfluss aus Investitionen des Geschäftsjahres (T€ 428) sowie die Erfüllung der Darlehensverpflichtungen (T€ 251) und die Gewinnabführung an den Gesellschafter für das Vorjahr (T€400) zu finanzieren. Der verbleibende Deckungsüberhang von T€ 805 führt zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag. Aus diesem sollen Investitionen des Geschäftsjahres 2020 finanziert werden.

Ertragslage

Zum Einblick in die Ertragslage haben wir nachstehend die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung in zusammengefasster Form unter gesonderter Erfassung des Betriebsergebnisses und des Finanzergebnisses den Vergleichszahlen des Vorjahres gegenübergestellt:

	2019		2018		Veränderung TEUR
	T€	%	T€	%	
Betriebliche Erträge					
Umsatzerlöse	1974	96,7	1.754	97,7	220
Sonstige betriebliche Erträge	67,0	3,3	41,0	2,3	26
	2.041	100	1.795	100	246
Betriebliche Aufwendungen					
Materialaufwand	441	21,6	377	15,3	64
Personalaufwand	765	37,5	593	24,1	172
Abschreibungen	364	17,8	378	15,4	-14
Übrige Aufwendungen	293	14,4	313	12,7	-20
	1.863	91	1.661	67,5	202
Betriebsergebnis	178	9	134	7,5	44
Gewinnabführung	0	0	664	37,0	-664
Finanzergebnis	-48	-2	-55	-3,1	7
Ertragssteuern	35	2	272	15,2	-237
Jahresüberschuss	95	5	471	26,2	-376

Die betrieblichen Erträge der Gesellschaft haben sich insbesondere aufgrund von Preisanpassungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 246 erhöht.

Dagegen sind die betrieblichen Aufwendungen nicht im gleichen Umfang gestiegen, so dass ein verbessertes Betriebsergebnis erwirtschaftet wurde. Der Anstieg der betrieblichen Aufwendungen betrifft insbesondere die Personalaufwendungen aufgrund der Einstellung von Mitarbeitern.

Aufgrund der Kündigung des Ergebnisabführungsvertrags zum 31. Dezember 2018 sind für 2019 keine Erträge aus der Beteiligung an der StW zu verzeichnen.

Nach Zinsaufwendungen von T€ 48 und Ertragsteuern von T€ 35 schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 94 ab. Die Ertragsteuern sind infolge des Wegfalls der ertragsteuerlichen Organschaft (Gewinnabführung) rückläufig. Der Jahresüberschuss soll gemäß dem Vorschlag des Geschäftsführers vollständig ausgeschüttet werden. Um die geplante Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von insgesamt T€ 400 durchzuführen, ist aufgrund der Kündigung des Ergebnisabführungsvertrags zum 31. Dezember 2018 und dem dadurch für 2019 ausbleibenden Beteiligungsergebnis zusätzlich eine Entnahme aus dem Gewinnvortrag erforderlich.

Die Umsatzerlöse setzen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung TEUR
IT-Service	1.040	884	156
Personaldienstleistungen	133	134	-1
Fuhrparkmanagement	381	377	4
Controlling und Regulierungsmanagement	261	201	60
Sonstige Dienstleistungen	159	158	1
Summe	1.974	1.754	220

Im Geschäftsjahr wurde die stetige Umsatzentwicklung der einzelnen Dienstleistungssparten mit TEUR 1.974 fortgesetzt (Vorjahr TEUR 1.754). Die wichtigsten Sparten des Unternehmens verzeichnen eine stabile Umsatzentwicklung korrespondierend zum gestiegenen Bedarf hinsichtlich des Dienstleistungsumfangs und der gestiegenen Personalaufwendungen.

Der Materialaufwand liegt mit TEUR 441 über dem Niveau des Vorjahres (TEUR 377). Der Personalaufwand des Geschäftsjahres entwickelt sich mit TEUR 765 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 593) aufgrund der umgesetzten Neueinstellungen steigend.

Unter der Berücksichtigung der Erträge aus der Beteiligung an der Stadtwerke Staßfurt GmbH, die durch die Aufhebung des Ergebnisabführungsvertrages zum 31.12.2018 erst mit einem Zeitversatz von einem Jahr in die Gewinn- und Verlustrechnung einfließen, ergibt sich im Geschäftsjahr 2019 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 94 (Vorjahr TEUR 471).

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2019 beträgt das Investitionsvolumen TEUR 463 und liegt deutlich über dem Investitionsvolumen des Vorjahres (TEUR 171).

Ursächlich ist für diese Entwicklung zum einen der Investitionsumfang in der Dienstleistungssparte „Fuhrparkmanagement“. In dieser wurde mit der Umstellung von Fahrzeugen einiger kommunalen Fahrzeugflotten im Rahmen der Umsetzung der „E-Mobilität“ begonnen. Des Weiteren erfolgte die Beschaffung eines Spezialfahrzeuges für einen kommunalen Kunden, welche aus dem Vorjahr 2018 in das Geschäftsjahr 2019 verlagert wurde. Zum anderen kann das höhere Investitionsvolumen auf die Durchführung notwendiger Investitionen der Sparte „IT-Service“ in die Netzwerk- und Servertechnik zurückgeführt werden.

Des Weiteren erfolgte im Geschäftsjahr 2019 die Errichtung zweier WLAN-Hotspots in der Innenstadt der Stadt Staßfurt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die TWS zieht für ihre interne Unternehmenssteuerung die Kennzahlen EBIT im Verhältnis zum Rohergebnis (Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger betrieblicher Erträge und abzüglich Materialaufwendungen), die Personalaufwandsquote und die Zinsaufwandsquote heran. Die Personalaufwands- bzw. die Zinsaufwandsquote berechnet die TWS aus dem Personalaufwand bzw. dem Zinsaufwand im Verhältnis zum Rohergebnis.

Der EBIT (Jahresüberschuss vor Ertragssteuern abzgl. Finanzergebnis) im Verhältnis zum Rohergebnis liegt im Betrachtungszeitraum bei 11,1 % und somit 1,6 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert von 9,5 % sowie deutlich über dem mit 3,7 % prognostizierten Wert. Ursächlich ist die positive Entwicklung der Erträge. Im Jahr 2020 wird mit einer Entwicklung der Kennzahl in Höhe von 3,2 % gerechnet.

Die Personalaufwandsquote liegt im Geschäftsjahr 2019 mit 47,8 % über dem Vorjahresniveau (41,8 %). Damit wurde die definierte Zielstellung von 48,1 % verbessert. Der aktuelle Planwert für das Jahr 2020 liegt bei 50,4 %. Der Anstieg ist bedingt durch die notwendigen Neueinstellungen und Tarifentwicklung.

Die Zinskostenquote der TWS ist von 4,0 % auf 3,2 % gesunken. Somit wurde die Vorhersage aus dem Vorjahr (3,5 %) übererfüllt. Für das Jahr 2020 wird von einer Reduzierung dieser Kennzahl auf das Niveau von 2,9 % ausgegangen.

3.9 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Im Rahmen der sich jährlich wiederholenden Prüfung und Diskussion von Unternehmensrisiken wurden in Zusammenarbeit mit der TWS, potenzielle neue Risiken besprochen und die Bewertungen der aus dem Jahr 2018 bestehenden Risiken neu evaluiert. Im Risikobewertungs- und Risikoüberwachungsprozess sind alle Führungskräfte der beiden Unternehmen einbezogen.

In der Detailbetrachtung werden, aufgrund der steigenden innerbetrieblichen Bedeutung der stabilen und sicheren IT-Landschaft, das „IT-(Sicherheits-)Risiko“ als Prozessrisiko sowie das „Risiko durch Cyberkriminalität“ identifiziert und hochpriorisiert. Gleichbleibend gewichtet wie

im Vorjahr wird außerdem das „Risiko des Fachkräftemangels“ identifiziert, das insbesondere für Spezialisten-Profile zutrifft.

Für alle Risikoarten wurden Frühwarnindikatoren definiert, die sowohl im vereinbarten Turnus, als auch ad hoc überwacht werden. Insbesondere für interne und projektbezogene Risiken sind zudem Maßnahmen abgeleitet worden, die proaktiv zur Risikominimierung beitragen.

Als Ergebnis des Risikomanagements wurde auch für das Geschäftsjahr 2019 bewertet, dass keine bestandsgefährdenden Risiken für das Unternehmen erkennbar sind.

3.10 Ausblick 2020

Nach eigener Einschätzung agiert die TWS nach als moderner und qualitativer Dienstleister in einem herausfordernden kommunalen Umfeld. Die Sparte „IT-Service“ wird auch zukünftig die größte Dynamik verzeichnen bei der Umsetzung von steigenden Kundenanforderungen. Der Bedarf an digitalen Lösungen und entsprechenden Strukturen wird zunehmen, was auch Stringenz und Verbindlichkeit der Dienstleistungserbringung zu wesentlichen Voraussetzungen macht. Daher wird der IT-Bereich im Jahr 2020 das Helpdesk- /Ticketsystem und den korrespondierenden Prozess allen kommunalen Partnern zur Verfügung stellen und die IT-Ressourcen aufstocken. Insbesondere wird der IT-Bereich auch die Digitalisierung der Ratsarbeit in der Stadt Staßfurt aktiv unterstützen. Darüber hinaus wird die Errichtung von WLAN-Hotspots durch die TWS an ausgewählten Standorten der Stadt Staßfurt die Digitalisierung und die Attraktivität der Stadt fördern.

In der Sparte Fuhrparkmanagement wird neben den originären Aufgaben das Thema der E-Mobilität weiterhin wachsen. Im Jahr 2020 ist mit der Umsetzung des E-Mobilitätskonzepts zu rechnen.

Der Dienstleistungsbereich der Personaldienstleistungen wird sich mit dem aktiven und nachhaltigen Management der Auswirkungen des Fachkräftemangels sowie mit Maßnahmen zur Förderung der Gesundheit auseinandersetzen.

Für das Jahr 2020 ist geplant, die Umsätze in den originären Dienstleistungssparten, mit Ausnahme einer moderaten Anpassung der Umsätze im Personalmanagement aufgrund des gestiegenen Beratungsbedarfs für einen kommunalen Kunden, mindestens konstant zu halten und gemäß Kundenanforderungen auszubauen.

Als Auswirkung der Aufhebung des Ergebnisabführungsvertrages zum 31.12.2018 haben sich in der Gewinn- und Verlustrechnung der Ausweis und die Ergebnishöhe verändert. Ab dem Jahr 2019 wird die Höhe der wiederum vorzunehmenden Ausschüttung aus der Beteiligung jährlich festgelegt. Die dann abgeführten Beteiligungsergebnisse fließen mit einem Versatz von einem Jahr in die Gewinn- und Verlustrechnung ein. Zu bemerken ist, dass das Betriebsergebnis und die Liquidität der Gesellschaft dadurch nicht beeinflusst werden. Die Aufhebung des Ergebnisabführungsvertrages führte zur Auflösung der ertragsteuerlichen Organschaft, wobei die umsatzsteuerliche Organschaft weiterhin Bestand hat. Dies hat für die Gesellschaft im Hinblick auf die Allokation des zukünftigen steuerlichen Aufkommens positive Auswirkungen.

Im Geschäftsjahr 2020 wird unter Berücksichtigung des geplanten Beteiligungsertrags der StW voraussichtlich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 446 erzielt. Dabei wird nicht unmittelbar von einer Auswirkung der Corona-Pandemie auf die Planung der TWS ausgegangen.

3.11 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt

Stammkapital

Im Jahr 2019 erfolgten keine Stammkapitalzuführungen bzw. –entnahmen durch die Stadt.

Gewinnausschüttung

Die Geschäftsführung schlägt vor den Jahresüberschuss in Höhe von 94.456,33 EUR auszuschütten.

3.12 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Der Technische Werke Staßfurt GmbH wurde für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, am 10. Juni 2020 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

4. Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt

4.1 Grunddaten

Firma:	Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz der Gesellschaft:	39418 Staßfurt
Gründung:	Die Gründung der Gesellschaft erfolgte am 25. Juni 1993 rückwirkend zum 1. Januar 1993
Handelsregistereintrag:	HRB 105822 beim Amtsgericht Stendal
Gesellschaftsvertrag:	vom 25. Juni 1993, zuletzt geändert mit Beschluss vom 18. April 2013
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Stammkapital:	10.230.000,00 EUR (in voller Höhe eingezahlt)
Gesellschafter:	Stadt Staßfurt 100 %

4.2 Gegenstand des Unternehmens

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages ist der Zweck der Gesellschaft wie folgt formuliert:

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist die Vermietung und Verpachtung, Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und der Neubau von Wohnungen, insbesondere solcher, die im Eigentum der Gesellschaft oder ihrer Gesellschafter stehen, sowie Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten zum Zwecke der Sicherung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängenden Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen.
- (2) Die Gesellschaft ist berechtigt, zur Förderung des Gesellschaftszwecks sich an andere Unternehmen unmittelbar oder mittelbar zu beteiligen, derartige Unternehmen zu erwerben, anzupachten und ihre Geschäfte zu führen, soweit diese Unternehmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und denselben Gegenstand des Unternehmens haben.
- (3) Diese erwerbswirtschaftliche Tätigkeit erfolgt unter Beachtung des in Ziff. 1 bezeichneten Zwecks (Sicherung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Bevölkerung).

4.3 Besetzung der Organe

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist seit dem 01. August 2017 Herr Ralf Klar.

Der Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft allein und hat die Befugnis, Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter der Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH, Förderstedt, Rechtsgeschäfte abzuschließen (Befreiung von § 181 BGB). Die Befreiung erfolgt gemäß Beschluss der Aufsichtsratssitzung vom 17. Dezember 2018.

Die Befreiung von § 181 BGB ist im Handelsregister eingetragen

Prokura

Frau Ursula Diesl, Staßfurt, wurde auf Grundlage der Beschlüsse in den Aufsichtsratssitzungen vom 19. Juni 2017 und 11. Juni 2018 Einzelprokura mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken erteilt. Die Prokura ist im Handelsregister eingetragen.

Gemäß Umlaufbeschluss vom 13. Dezember 2019 wurde Frau Ursula Diesl die Prokura entzogen. Die Eintragung ins Handelsregister ist am 13. Januar 2020 erfolgt.

Aufsichtsrat:

Gemäß § 8 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus sieben Mitgliedern.

Aufgrund der Wahl eines neuen Stadtrates kam es im Geschäftsjahr zu einer Neubesetzung des Aufsichtsrates

Bis zum **31.Juli 2019** bestand der Aufsichtsrat ausfolgenden Mitgliedern:

Herr Klaus Dieter Stops
Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt

Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Gerhard Wiest
Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Ralf-Peter Schmidt
Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt

Herr Marco Kunze
Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt

Frau Karin Gründler
Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt

Herr Sven Wagner
Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt

Herr Hans-Georg Köpper
Mitarbeiter der Stadt Staßfurt

Ab dem **01. August 2019** setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Herr Sven Wagner
Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt

Aufsichtsratsvorsitzenden

Herr Michael Hausschild
Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt
Diplom Ingenieur

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Klaus Dieter Stops
Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt
Rentner

Herr Mattias Büttner
Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt
Informationselektroniker

Herr Gerhard Wiest
Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt
Rentner

Herr Johann Hauser
Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt
Landwirt

Herr Hans-Georg Köpper
Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt
Verwaltungsmitarbeiter

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 fünf Sitzungen und bis zum Prüfungszeitpunkt (27. März 2020) eine weitere Aufsichtsratssitzung abgehalten.

Gesellschafterversammlung:

Die Rechte, die der Gesellschafterin nach dem Gesetz und dem Gesellschaftervertrag zustehen, werden durch Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung ausgeübt.

Die Gesellschaftsversammlung hat im Berichtsjahr zwei Sitzungen abgehalten. Darüber hinaus wurde ein Umlaufbeschluss gefasst.

Die Gesellschafterversammlung vom 28. Oktober 2019 hat den Jahresabschluss und den Lagebericht zum 31.12.2018 festgestellt, den Aufsichtsrat entlastet und den Beschluss gefasst, den Jahresfehlbetrag 2018 (865,8 TEUR) auf neue Rechnung vorzutragen. Der Geschäftsführer sowie der Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2018 entlastet.

4.4 Beteiligungen

Die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt ist zu 94 % (282 TEUR) am Stammkapital der Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH, Staßfurt OT Förderstedt, beteiligt. Das Eigenkapital der Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH beträgt zum 31.12.2019 4.321 TEUR.

Aufgrund dauerhafter Wertminderung hat die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH eine außerplanmäßige Abschreibung auf Grundstücke mit Wohnbauten (Anlagevermögen) in Höhe von 1.146 TEUR vorgenommen. Die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Verlust in Höhe von 1.112 TEUR ab.

4.5 Wichtige Verträge

Die WOBAU hat mit der Stadt Staßfurt, zwei Wohnungseigentümergeinschaften und mehreren privaten Eigentümern Verwaltungsverträge für die Betreuung von Wohn- und Gewerbeeinheiten geschlossen.

Mit notarieller Beurkundung vom 15. Dezember 2011 wurde ein Grundstückskaufvertrag mit dem Gesellschafter über die Übernahme des Wohnungsbestandes Neundorf mit Wirkung zum 1. Januar 2012 zu einem Kaufpreis (Festpreis) in Höhe von 730,0 TEUR abgeschlossen.

Mit notarieller Beurkundung vom 3. August 2012 erfolgte die Übernahme von 94 % der Geschäftsanteile der Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH vom Gesellschafter mit sofortiger Wirkung.

4.6 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Im Rahmen der Erstellung des Beteiligungsberichtes war zu prüfen, ob die Beteiligung weiterhin dem öffentlichen Zweck dient und damit die Grundvoraussetzung einer wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde gemäß § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 KVG LSA erfüllt.

Nach § 128 Abs. 2 KVG LSA dienen Betätigungen vor allem in den Bereichen der Wohnungswirtschaft einem öffentlichen Zweck, da sie die Grundversorgung der Bevölkerung mit Leistungen im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge tragen und das Engagement der Gemeinde in diesem Bereich begründen.

Dem öffentlichen Zweck entspricht die Bereitstellung von sozialverträglichem Wohnraum, da diese Leistungen zur grundgerechten Lebensgestaltung der Bürger notwendig sind und nicht durch freie Unternehmen kostengünstig realisiert werden können.

Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung in der Stadt Staßfurt mit attraktivem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum ist eine anspruchsvolle Daueraufgabe, bei der technische, ökologische, volks- und betriebswirtschaftliche Aspekte miteinander in Einklang zu bringen sind. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist somit weiterhin gewährleistet.

4.7 Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen

Bilanz zum 31. Dezember 2019		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	29.455,79	11.876,30
<u>II. Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	40.570.035,11	40.879.856,86
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.315.287,19	779.132,24
3. Grundstücke ohne Bauten	1.225.057,23	1.209.805,45
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.878,34	30.842,13
6. Anlagen im Bau	836.995,47	769.650,08
7. Bauvorbereitungskosten	306.278,55	26.445,66
8. Geleistete Anzahlungen	503.466,11	0,00
	44.921.998,51	43.695.732,93
<u>III. Finanzanlagen</u>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00	1,00
	44.951.455,30	43.707.610,23
B. Umlaufvermögen		
<u>I. Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	2.357.851,03	2.390.523,94
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Vermietung	61.365,02	30.695,75
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	31.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.768,34	3.371,67
4. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	44.170,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	82.445,61	36.316,76
	147.578,97	145.554,18
<u>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.955.820,13	1.672.099,60
2. Bausparguthaben	247.060,77	225.888,72
	2.202.880,90	1.897.988,32
	4.708.310,90	4.434.066,44
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.852,08	10.890,04
Bilanzsumme	49.665.618,28	48.152.566,71

Bilanz zum 31. Dezember 2019		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	10.230.000,00	10.230.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>	5.744.121,22	5.744.121,22
III. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiLG	1.036.648,09	1.036.648,09
2. Andere Gewinnrücklagen	71.108,92	71.108,92
	<u>1.107.757,01</u>	<u>1.107.757,01</u>
IV. Verlus-/Gewinnvortrag	-690.302,09	175.505,22
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	40.323,85	-865.807,31
	<u>16.431.899,99</u>	<u>16.391.576,14</u>
B. Sonderposten Investitionszulage	<u>105.828,71</u>	<u>125.075,97</u>
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	<u>273.404,00</u>	<u>269.864,00</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.036.802,02	28.183.947,61
2. Erhaltene Anzahlungen	2.553.847,78	2.504.257,44
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.541,92	26.078,89
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	945.984,83	404.546,89
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	203.751,95	133.185,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	22.774,66	15.918,03
davon aus Steuern: 13.866,16 EUR (Vorjahr: 14.220,45 EUR)		
	<u>32.779.703,16</u>	<u>31.267.933,86</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>74.782,42</u>	<u>98.116,74</u>
Bilanzsumme	<u>49.665.618,28</u>	<u>48.152.566,71</u>

Gewinn- und Verlustrechnung		
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.850.090,81	8.167.762,46
b) aus Betreuungstätigkeit	203.277,84	217.605,57
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.047,52	21.378,30
	<u>8.077.416,17</u>	<u>8.406.746,33</u>
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-32.672,91	-177.830,67
3. sonstige betriebliche Erträge	658.557,73	240.413,81
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.541.738,49	3.604.998,04
5. Rohergebnis	4.161.562,50	4.864.331,43
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	893.132,15	872.776,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersvorsorge: 4.747,04 EUR (Vorjahr: 5.179,04 EUR)	200.045,98	191.549,10
	<u>1.093.178,13</u>	<u>1.064.325,42</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.320.362,93	2.729.831,39
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	552.252,43	749.585,73
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.825,53	2.703,11
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	988.019,83	1.015.772,14
11. Ergebnis nach Steuern	210.574,71	-692.480,14
12. Sonstige Steuern	<u>170.250,86</u>	<u>173.327,17</u>
13. Jahresfehlbetrag/-überschuss	<u>40.323,85</u>	<u>-865.807,31</u>

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Im Ergebnis von Ertragswertermittlungen wurden im Geschäftsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.358 TEUR (Vorjahr: 2.391 TEUR) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

In der Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 148 TEUR (Vorjahr: 146 TEUR) beinhaltet im Geschäftsjahr 2019 ausschließlich Forderungen mit der Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Rücklagenspiegel

	Stand am 01.01.2019 TEUR	Einstellung während des Geschäftsjahres TEUR	Entnahme für das Geschäftsjahr TEUR	Stand am 31.12.2019 TEUR
Kapitalrücklage	5.744.121,22	0,00	0,00	5.744.121,22
Sonderrücklage	1.036.648,09	0,00	0,00	1.036.648,09
Andere Gewinnrücklage	71.108,92	0,00	0,00	71.108,92

Die Entwicklung des Sonderpostens für Investitionszulage stellt sich wie folgt dar:

	<u>TEUR</u>
Stand 01.01.2019	125,0
Auflösung	19,0
Stand 31.12.2019	<u>106,0</u>

Die Auflösung der Investitionszulage erfolgt entsprechend der Restnutzungsdauer der begünstigten Anlagegüter. Der Ausweis der Auflösung erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten	210	215
Rückstellung im Personalbereich	38	28
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	22	20
Rückstellung für Prozesskosten	3	3
Rückstellung für Archivierung	0	4
	<u>273</u>	<u>270</u>

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten		davon mit einer Restlaufzeit					
			bis zu 1 Jahr		zw. 1-5 Jahren		mehr als 5 Jahren	
	31.12.2019 EUR	2018 TEUR	31.12.2019 EUR	2018 TEUR	31.12.2019 EUR	2018 TEUR	31.12.2019 EUR	2018 TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.036.802,02	28.184	1.891.809,51	1.647	6.814.171,36	6.104	20.330.821,15	20.433
2. erhaltene Anzahlungen	2.553.847,78	2.504	2.553.847,78	2.504	0,00	0	0,00	0
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.541,92	26	16.541,92	17	0,00	9	0,00	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	945.984,83	405	945.984,83	401	0,00	4	0,00	0
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	203.751,95	133	200.451,95	133	3.300,00	0	0,00	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	22.774,66	16	22.774,66	16	0,00	0	0,00	0
Summe	32.779.703	31.268	5.631.411	4.718	6.817.471	6.117	20.330.821	20.433

Die zum 31.12.2019 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundschuldeintragungen beurkundet. Zusätzlich sind 8 Darlehensverträge durch Abtretungen der Mieterträge diverser gesicherter Objekte gesichert.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietungen beinhalten im Wesentlichen noch nicht gezahlte Gutschriften aus der Betriebskostenabrechnung für 2018.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter beinhalten bereits gezahlte Fördermittel für noch nicht erfolgten Abriss 133,2 TEUR (Vorjahr: 133,2 TEUR).

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet für 2020 im Voraus bezahlte Mieten in Höhe von 75 TEUR (Vorjahr: 98 TEUR).

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

	31.12.2019		2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse aus				
- der Hausbewirtschaftung	7.850	97,20	8.168	97,20
- Betreuungstätigkeit	203	2,50	218	2,60
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	24	0,20	21	0,30
	8.077	99,90	8.407	100,10

Sonstige betriebliche Erträge

Es werden folgende wesentliche periodenfremde Erträge ausgewiesen:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
- aus abgeschriebenen Forderungen	148	65
- aus Gutschriften für frühere Jahre	103	14
- aus Verkauf Anlagevermögen	35	26
- Erträge Auflösung Rückstellungen	21	24
	307	129

Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen, Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschuss 19 TEUR (Vorjahr: 20 TEUR) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Abschreibungen auf Mietforderungen	137	80
Aufwendungen früherer Jahre	4	2
Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	27	295
	168	377

Abschreibungen

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2019 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Planmäßige Abschreibung	1.320	1.448
Außerplanmäßige Abschreibung	0	1.282
	1.320	2.730

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge sind Zinsen für Sparverträge in Höhe von 3 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR) enthalten.

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen für Darlehen in Höhe von 988 TEUR (Vorjahr: 1.016 TEUR) enthalten.

Sonstige Angaben

Latente Steuern

Zum 01.01.2019 und auch zum Bilanzstichtag bestehen zeitliche aktive Differenzen aus unterschiedlichen steuerlichen und handelsrechtlichen Abschreibungssätzen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie passiven Differenzen aus der unterschiedlichen Bewertung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

Auf Grund negativer steuerlicher Ergebnisse und bestehender hoher Verlustvorträge ist mit einer zukünftigen Steuerbelastung nicht zu rechnen. Auf die Bildung eines aktiven steuerlichen Abgrenzungspostens wird gem. § 274 HGB verzichtet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Unternehmen liegen Bürgschaften in Höhe von 14 TEUR (Vorjahr: 6 TEUR) und Kauttionen in Höhe von 27 TEUR (Vorjahr: 43 TEUR) vor.

Für die Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung werden Konten bei der Harzer Volksbank eG und der Salzlandsparkasse geführt. Die Guthaben betragen hier insgesamt 485 TEUR.

Die Kautionskonten, Fremdverwaltungskonten und Bürgschaften werden außerhalb der Bilanz geführt.

4.8 Beschäftigte Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019:

- 1 Geschäftsführer
- 16 Kaufmännische Mitarbeiter
- 4 Technische Mitarbeiter
- 2 Azubi
- 2 Geringfügig Beschäftigte

somit insgesamt 25 Mitarbeiter.

4.9 Geschäftsverlauf 2019: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft verfügt zum Ende des Jahres 2019 über 2.316 eigene Wohnungen (Wohnfläche 125.722,35 m²), 24 Gewerbeeinheiten (Gewerbefläche 3.601,01 m²), 171 Garagen, 319 Stellplätze, 17 Rollstuhlplätze und 15 sonstige Mieteinheiten (Hausgärten usw.). Des Weiteren hat sie 42 Fremdgaragen in ihrer Verwaltung.

Die Anzahl der eigenen Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr (2.415) um insgesamt 99 Wohnungseinheiten gesunken. Dabei wurden 70 Wohneinheiten in der Straße der Deutschen Einheit 1-5 abgerissen und 5 Wohneinheiten in der Bodestraße 28 zu einem Gewerbe umgebaut. Weitere 24 Wohneinheiten wurden verkauft:

<u>Verkaufsobjekt</u>	<u>Wohnungs-</u> <u>einheiten</u>
Steigerweg 3	4
Ackerstraße 11	4
Goethestraße 37	7
Hecklinger Straße 90+91	9
	24

Die Wohnungs- und Baugesellschaft Staßfurt mbH hat zum 31.12.2019 einen Leerstand von 729 WE (31,5%) (Vorjahr: 739 WE: 30,6 %) zu verzeichnen.

Im Kalenderjahr 2019 wurden insgesamt 251 Vertragsbeendigungen (Vorjahr 182) und 132 Neuvermietungen (Vorjahr 107) realisiert. Bezogen auf den Gesamtbestand von 2.316 Wohnungen (Vorjahr 2.415) erhöhte sich die Fluktuationsrate von 7,5% im Jahr 2018 auf 10,8%.

Die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt weist eine Durchschnittsmiete von 4,65 €/m² (Vorjahr 4,57 €/m²) kalt aus.

Im Rahmen der Fremdverwaltung wurden 122 Wohnungen, 20 Gewerbeeinheiten und 645 Garagen verwaltet.

Außerdem erfolgt die Verwaltung von 359 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten und 111 Garagen für die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH.

Die wesentlichsten Kennzahlen, die für die Entwicklung des Unternehmens von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen:

	Ist 2019	Plan 2019	Ist 2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	7.850,1	7.922,3	8.167,8	-317,7
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Abriss	1.765,5	1.136,6	804,9	960,6
Personalaufwand	1.093,2	1.176,0	1.064,3	28,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	988,0	1.019,9	1.015,8	-27,8
Jahresüberschuss	40,3	464,0	-865,8	906,1

Die erzielten Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung sind gegenüber dem Vorjahr um 317,7 TEUR gesunken. Die gesunkenen Mieteinnahmen resultieren im Wesentlichen aus dem Abgang der bereits genannten Objekte und aus der Erhöhung des Leerstandes.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 1.584,4 TEUR (ohne Abrisskosten) durchgeführt. Die Instandhaltungsaufwendungen (ohne Abrisskosten) ergaben einen Durchschnitt von 12,25 €/m² (Vorjahr: 5,51 €/m²). Aufwendungen im Zusammenhang mit dem geplanten Einbau von Personenaufzügen in der August-Bebel-Straße 16-22 wurden den Investitionen zugeordnet.

Die höheren Personalaufwendungen liegen darin, dass im Oktober 2019 bei den Mitarbeitern der Gesellschaft Gehaltsanpassungen durchgeführt wurden.

Der Personalbestand der Gesellschaft lässt sich wie folgt darstellen:

01.01.2019	26 Mitarbeiter
Neueinstellungen:	2 Mitarbeiter
Rückkehr aus Elternzeit:	1 Mitarbeiter
Abgang nach Elternzeit:	2 Mitarbeiter
<u>Abgang durch Kündigung:</u>	<u>2 Mitarbeiter</u>
31.12.2019	25 Mitarbeiter

Die Zinsaufwendungen für langfristige Finanzierungen des Anlagevermögens sind gegenüber dem Vorjahr auf 27,8 TEUR gesunken.

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2019 ergibt einen Jahresüberschuss von 40,3 TEUR. Die Zusammensetzung und die Veränderung ist unter dem Abschnitt Ertragslage ersichtlich.

Unter dem Fokus der weiteren wirtschaftlichen Stabilisierung des Unternehmens hat die Gesellschaft den Wirtschaftsplan der Geschäftsjahre 2020 bis 2024 am 09.12.2019 mit folgenden Maßnahmen beschlossen:

- den Neubau „Haus am See“, Holzmarkt 7
- die Fortführung des Einbaus von Personenaufzügen, August-Bebel-Str 18-20
- den Abriss Am Tierpark 51, 52-54, 61, 78-80, 81-83, 83a
- den Abriss der Straße der Völkerfreundschaft 49-51, 52-55
- und sonstige Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Vermögenslage

Die am 31.12.2019 vorhandenen Aktiva und Passiva sind in der folgenden Übersicht gruppenweise zusammengefasst und den entsprechenden Vermögens- und Kapitalgruppen der Bilanz zum 31.12.2018 gegenübergestellt. Zusammenfassend ergibt sich folgende Übersicht:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Aktiva			
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	29,5	11,9	17,6
Sachanlagen	44.922,0	43.695,7	1.226,3
Forderungen gegen Gesellschafter	0,0	0,0	0,0
	44.951,5	43.707,6	1.243,9
<u>Kurzfristiger Bereich</u>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	147,6	145,5	2,1
Flüssige Mittel inklusive Bausparguthaben	2.202,9	1.898,0	304,9
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	5,8	10,9	-5,1
	2.356,3	2.054,4	301,9
Bilanzvolumen	47.307,8	45.762,0	1.545,8
Passiva			
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>			
Eigenkapital	16.431,9	16.391,6	40,3
Sonderposten für Investitionszulagen	105,8	125,1	-19,3
Rückstellungen	13,60	17,90	-4,30
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	27.145,00	26.536,80	608,20
Verbindlichkeiten Gesellschafter	3,30	0,00	3,30
	43.699,60	43.071,40	628,20
<u>Kurzfristiger Bereich</u>			
Rückstellungen	259,80	252,00	7,80
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	1.891,80	1.647,10	244,70
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.456,60	791,50	665,10
	3.608,20	2.690,60	917,60
Bilanzvolumen	47.307,80	45.762,00	1.545,80

Das Bilanzvolumen beträgt zum Stichtag 47.307,8 TEUR (Vorjahr: 45.762,0 TEUR).

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten (43.110,4 TEUR), aus Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten (1.143,3 TEUR), aus geleisteten Anzahlungen (503,5 TEUR), aus Betriebs- und Geschäftsausstattungen (164,9 TEUR) und aus immateriellen Vermögensgegenständen (29,5 TEUR).

2019 verkaufte die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH insgesamt 4 Objekte mit 24 Wohnungseinheiten, die einer umfangreichen Sanierung bedurft hätten und für die ein ungünstiger zukünftiger Ertragswert erwartet wurde.

Für die Modernisierung der in den Anlagen im Bau befindlichen Objekte August-Bebel-Str. 16-22 und Steinstraße 40 wurden abzüglich Fördermittel 1.683,4 TEUR aufgewendet. Für das in den Bauvorbereitungskosten befindliche Objekt „Haus am See“ – Holzmarkt 7 wurden 258,1 TEUR aufgewendet. Es wurden Fördermittel in Höhe von 200,00 TEUR aktivisch abgesetzt.

Das Anlagevermögen beträgt 95 % des Bilanzvolumens und wird zu 36,6 % (Vorjahr: 37,5 %) durch Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Mittel- und langfristige ist die Finanzierung des

Anlagevermögens zu 97,2 % (Vorjahr: 98,5 %) mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital (Anlagendeckung II) gesichert.

Die Eigenkapitalquote (Verhältnis aus Eigenkapital inkl. Sonderposten zum Bilanzsumme) beträgt zum Stichtag 33,3 % (Vorjahr: 34,3 %). Die Fremdkapitalquote (Rückstellung und Verbindlichkeiten ohne Sonderposten zum Gesamtkapital) beträgt 66,5 % (Vorjahr: 65,5 %).

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital im Verhältnis zum Eigenkapital inkl. Sonderposten für Investitionszulage) beträgt 198,2 % (Vorjahr: 190,9%).

Der Unternehmen ist bestrebt, die Ausgaben den gegebenen Möglichkeiten der Ertragslage fortlaufend anzupassen, um das Verhältnis Fremdkapital zum Eigenkapital stetig zu verbessern.

Der Anstieg der Sachanlagen ist insbesondere auf Zugänge in Höhe von 2.760,3 TEUR, denen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.309,1 TEUR sowie Abgänge zu Restbuchwerten in Höhe von 224,9 TEUR entgegenstehen zurückzuführen. Ergänzend ist zu beachten, dass Fördermittel in Höhe von 200 TEUR von den Zugängen aktivisch abgesetzt wurden. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen die Veräußerung von mehreren Verkaufsgrundstücken. Aus den Abgängen des Sachanlagevermögens resultieren Buchgewinne in Höhe von 34,8 TEUR sowie Buchverluste von 27,3 TEUR.

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich aus Forderungen aus Vermietung (61,4 TEUR), Forderungen aus Betreuungstätigkeit (3,8 TEUR) sowie sonstigen Vermögensgegenständen (82,4 TEUR) zusammen. Die Abschreibungen auf Forderungen betragen insgesamt 137,1 TEUR (Vorjahr: 80,6 TEUR).

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben haben sich um insgesamt 304,9 TEUR auf 2.202,9 TEUR erhöht.

Die Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019 (40,3 TEUR).

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (insgesamt 852,9 TEUR) ist auf im Berichtsjahr erfolgte Darlehensaufnahmen (2.500,0 TEUR) zurückzuführen, denen planmäßige Tilgungen (1.647,1 TEUR) gegenüberstehen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten betreffen insbesondere Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (946,0 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (200,5 TEUR), sonstige Verbindlichkeiten (22,8 TEUR) sowie Rechnungsabgrenzungsposten (74,8 TEUR).

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das mittel- und langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz wird deshalb für Analysezwecke dem mittel- und langfristig gebundenen Vermögen und dem wirtschaftlichen Eigenkapital die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31.12.2019 und 31.12.2018 folgende Finanzierungsstrukturen:

	2019		2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	44.951,5	100,0	43.707,6	100,0
Eigenkapital	-16.431,9	36,6	-16.391,6	37,5
Unterdeckung I	28.519,6	63,4	-27.316,0	62,5
Mittel- und langfristiges Fremdkapital				
Dauerschulden	27.148,3	60,4	26.536,8	60,7
Übriges	-1.251,9	0,3	143,0	0,3
Unterdeckung II	-1.252,0	97,2	-636,2	98,5

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen und das übrige mittel- und langfristig gebundene Vermögen insgesamt zu 36,6 % (Vorjahr: 37,5 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 97,2 % (Vorjahr 98,5 %) durch mittel- und langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

Die Vermögenslage ist aufgrund der bestehenden Unterdeckung von -1.251,9 TEUR nicht ausgeglichen.

An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte in Höhe von 29.036,8 TEUR in Form von Grundpfandrechten eingeräumt. Des Weiteren sind 8 Darlehensverträge zusätzlich durch Abtretung von Mietverträgen diverser Objekte besichert.

Die Prolongation von Finanzierungsmitteln (u.a. Auslauf von Zinsbindungsfristen) steht nach den uns vorgelegten Unterlagen im Geschäftsjahr 2021 i.H.v. 14.002,0 TEUR) (Stand: 31. Dezember 2019) an.

Finanzlage

Zum 31.12.2019 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 1.955,8 TEUR. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammen.

Die Finanzanlage stellt sich im Rahmen einer Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresergebnis	40,3	-865,8
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	-19,3	-20,4
Abschreibungen im Anlagevermögen	1.320,4	2.729,8
Veränderung Rückstellungen	3,5	-18,8
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-7,5	269,0
Zinsaufwendungen	988,0	1.015,8
Zinserträge	-2,8	-2,7
Veränderung sonstiger Aktiva und Passiva	650,1	320,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.972,7	3.427,7
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Darlehensaufnahmen	2.500,0	0,0
Planmäßigen Tilgungen	-1.647,1	-1.492,7
Sondertilgung	0,0	-265,5
Gezahlte Zinsen	-988,0	-1.015,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-135,1	-2.774,0
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-28,8	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.760,3	-778,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	232,4	277,7
Erhaltene Zinsen	2,8	2,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.553,9	-497,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.672,1	1.516,0
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.955,8	1.672,1

Der Cashflow auslaufende Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 1.647,1 TEUR zu bedienen.

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten führt zu folgendem Ergebnis:

	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel (bereinigt um verpfändete Gelder)	1.955,8	1.672,1	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			283,70
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	147,6	145,5	2,10
Bausparguthaben (bereinigt um verpfändete Gelder)	247,1	225,9	21,20
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	5,8	10,9	-5,10
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	-259,8	-252,0	-7,80
Übrige Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-3.152,7	-2.324,8	-827,90
Unterdeckung 	-1.056,2	-522,4	
Veränderungen des Nettogeldvermögens			-533,80
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.357,9	2.390,5	-32,60
Erhaltene Anzahlungen	-2.553,8	-2.504,3	-49,50
Unterdeckung 	-1.252,1	-636,2	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-615,90

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Ermittlung. Die im Laufe des Geschäftsjahres aufgetretenen Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen. Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr nicht durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden enthaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Unterdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) von 1.251,9 TEUR (Vorjahr 636,2 TEUR)

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum und bis zum Prüfungsende (27. März 2020) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 bis 2024 zeigt, dass sich bei Eintritt der zugrunde gelegten Prämissen eine gesicherte Liquidität ergibt, die Liquidität der Gesellschaft jedoch deutlich reduziert wird.

Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
A. Betriebsleistung			
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	7.850,1	8.167,8	-317,7
2. Andere Umsatzerlöse und Erträge	560,7	330,4	230,3
3. Bestandsveränderungen	-32,7	-177,8	145,1
6. Summe der Erlöse	8.378,1	8.320,4	57,7
B. Aufwendungen			
1. Betriebskosten und Grundsteuern	-2.839,7	-2.904,0	64,3
2. Instandhaltungsaufwand	-1.584,4	-739,5	-844,9
3. Personalaufwendungen	-1.093,2	-1.064,3	-28,9
4. Abschreibungen	-1.320,4	-1.448,1	127,7
5. Zinsaufwand	-988,0	-1.015,8	27,8
6. übrige Aufwendungen	-490,3	-440,9	-49,4
7. Summe der Aufwendungen	-8.316,0	-7.612,6	-703,4
C. Betriebsergebnis	62,1	707,8	-645,7
D. Zinsergebnis	2,8	2,7	0,1
E. Neutrales Ergebnis	-24,6	-1.576,3	1.551,7
F. Jahresergebnis	40,3	-865,8	906,1

Das Jahresergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 906,1 TEUR auf 40,3 TEUR. Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des neutralen Ergebnisses um 1.551,7 TEUR auf -24,6 TEUR.

Das Betriebsergebnis wird insbesondere durch folgende Aspekte geprägt:

- Die Verminderung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 317,7 TEUR resultiert insbesondere aus verminderten Sollmieten für Mietwohnungen aufgrund von Objektverkäufen (159,1 TEUR) bei gleichzeitig erhöhten Erlösschmälerungen aus Mieten- und Betriebskosten (31,8 TEUR) sowie den verminderten Umlagen aus der Betriebskostenabrechnung (113,4 TEUR).
- Die Erhöhung der anderen Umsatzerlöse und Erträge um 230,3 TEUR resultiert insbesondere aus erhöhten Erträgen aus Zuschüssen für Wohnungsmodernisierungen (260,7 TEUR, Vorjahr: 0,0 TEUR)
- Die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen um 844,9 TEUR auf 1.584,4 TEUR (ohne Abrisskosten) resultiert im Wesentlichen aus erhöhter Aufwendungen für Wohnungsmodernisierungen (1.230,9 TEUR, Vorjahr: 365,8 TEUR).

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 TEUR erhöht.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Erträge		
Erträge aus abgeschriebenem Forderungen,		
Auflösung Wertberichtigungen	147,4	64,5
Auflösung Rückstellung	21,1	24,0
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	19,3	20,4
Buchgewinn aus Anlagenabgängen	34,8	26,3
Erträge früherer Jahre	102,7	13,7
Summe	325,3	148,9
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	-1.281,7
Abschreibung auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-137,1	-80,6
Verluste aus Anlagenabgängen	-27,4	-295,3
Instandhaltungskosten	-181,1	-65,4
Aufwendungen früherer Jahre	-4,3	-2,2
Summe	-349,9	-1.725,2
Neutrales Ergebnis	-24,6	-1.576,3

Die mittelfristige Planung der Gesellschaft weist auf Grundlage des überarbeiteten Restrukturierungskonzepts (Stand: November 2018) für die Geschäftsjahre 2020 bis 2024 Jahresüberschüsse in einer Bandbreite von 50,6 TEUR bis 474,6 TEUR aus.

4.10 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Entwicklung der Gesellschaft ist, wie in anderen Unternehmen, von der wirtschaftlichen Stabilität des Landes abhängig. Letztere wird aktuell durch die Corona-Pandemie stark beeinflusst. In Anbetracht der aktuellen Situation geht die Gesellschaft nicht davon aus, dass es sich bei der Corona-Pandemie um ein wirtschaftliches Risiko handelt, welches den Fortbestand der Gesellschaft gefährdet. Insgesamt hat die aktuelle Krise das Potenzial, die Entwicklung der Gesellschaft wesentlich beeinflussen. Sobald Entwicklungstendenzen für unsere Gesellschaft erkennbar sind, werden angepasst Prognoseszenarien erstellt

Von entscheidender Bedeutung für die Gesellschaft sind nach wie vor die Fortschreibung und Anpassung des Restrukturierungskonzeptes an sich ändernde Rahmenbedingungen.

Die Gesellschaft wird auch in den nächsten Jahren alle Anstrengungen unternehmen, attraktive und bezahlbare Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt anzubieten. Dabei werden auch in Zukunft gezielte Maßnahmen ergriffen, die zur positiven Beeinflussung des Leerstandes führen.

Leerstandsquote im Verhältnis zum Wohnungsbestand

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Ist	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Wohnungsbestand (WE)	2316	2147	2134	2153	1968	1968
Leerstand (WE)	729,0	586,0	614,0	606,0	524,0	563,0
Leerstand (%)	31,5	27,3	28,8	28,1	26,6	28,6

Der Kapitaldienst für aufgenommene Darlehen wird in den nächsten 5 Jahren auch weiterhin den größten Posten auf der Aufgabenseite darstellen.

Zur Durchführung von Investitionen im Zeitraum 2020 ist 2024 ist geplant, Darlehen mit einem Volumen von insgesamt 2,85 Mio. € aufzunehmen.

Basierend auf verschiedenen Planungsszenarien ist davon auszugehen, dass die Gesellschaft sich stetig weiterentwickelt. Auch in Zukunft rechnet die Gesellschaft mit einer gesicherten Liquidität.

Aus der mittelfristigen Planung 2020 bis 2024 ergeben sich Jahresüberschüsse, die weiterhin zur Stabilisierung der Gesellschaft führen werden.

Der Finanz- und Erfolgsplan der Gesellschaft weist für den Zeitraum 2020 bis 2024 in wichtigen Kennziffern folgende Entwicklung aus:

	2020 Plan	2021 Plan	2022 Plan	2023 Plan	2024 Plan
Jahresüberschuss in TEUR	50,6	297,0	474,6	330,9	58,8
Flüssige Mittel in TEUR	1.359,7	769,5	774,2	742,6	710,2
Eigenkapitalquote in %	34,5	35,2	37,7	39,8	41,4

4.11 Ausblick 2020

Im Geschäftsjahr 2020 plant das Unternehmen:

	2020 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirt.	7.492,6
Instandhaltung inklusive Abriss und Stilllegung	1.245,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.023,2
Jahresüberschuss	506,0

Das Risikomanagement umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattungen, welche fortlaufend aktualisiert werden. Vierteljährlich erfolgen Quartalsauswertungen mit einer Vorschau auf die Entwicklung zum Ende des Geschäftsjahres. Durch ein organisiertes Mahnwesen wird zeitnah auf zu erwartende Einnahmeverluste reagiert.

Im strukturierten Geschäftsverteilungsplan bzw. internen Dienstanweisungen sind die innerbetrieblichen Zuständigkeiten definiert und das 4-Augenprinzip in den risikobehafteten Bereichen, wie Auftragsvergabe, Rechnungsfreigabe und Zahlungsverkehr etc. gewahrt. Insbesondere ist als Korruptionsprävention die in 2017 erstellte Compliance- Dienstanweisung zu nennen.

4.12 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt

Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Staßfurt.

4.13 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Der Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt, Staßfurt, wurde für den Jahresabschluss zum 31.12.2019 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Zweigniederlassung Hannover, am 27.03.2020 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

5.2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Vermietung und Verpachtung, Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und der Neubau von Wohnungen, die im Eigentum der Gesellschaft oder ihrer Gesellschafter stehen, der Erwerb und Veräußerung von Grundstücken, Erbbaurechten und sonstigen grundstücksgleichen Rechten zum Zwecke der Sicherung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Bevölkerung, der Gesellschafter sowie der Verwaltung von Wohnungen, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für Dritte.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängenden Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, zur Förderung des Gesellschaftszwecks sich an anderen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar zu beteiligen, derartige Unternehmen zu erwerben, anzupachten und ihre Geschäfte zu führen, soweit diese Unternehmen der Erfüllung öffentlicher Zwecke im Sinne der kommunalrechtlichen Vorschriften dienen und denselben Gegenstand des Unternehmens haben.

5.3 Besetzung der Organe

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer:

Herr Dipl.-Betriebswirt Jürgen Wedekind, Löderburg, bis zum 31. Januar 2018
(Eintragung im Handelsregister: 25. Februar 1992)

Herr Sebastian Alpers, Magdeburg, Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK), ab 01. Februar 2018
(Eintragung im Handelsregister: 12. Februar 2018)

Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wird gemäß § 286 Abs. 4 in Verbindung mit § 288 HGB verzichtet.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat ist entsprechend dem § 11 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages mit 6 Mitgliedern besetzt.

Herr Sven Wagner	Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt
Herr Reinhard Luckner	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender Bürgermeister der Stadt Egel Pensionär
Herr Peter Fries	Bürgermeister der Gemeinde Bördeau Rentner
Herr Günther Hoffmann	Stadtrat der Stadt Hecklingen Rentner – bis 29.08.2019
Herr Dr. Roger Stöcker	Stadtrat der Stadt Hecklingen Dozent – ab 29.08.2019
Herr Detlef Kasten	Gemeinderat der Gemeinde Börde-Hakel Rentner

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Herr Joachim Willamowski

Bürgermeister der Stadt Kroppenstedt
Rentner

Im Geschäftsjahr 2019 fanden nach den uns vorliegenden Protokollen fünf Sitzungen des Aufsichtsrates statt, an denen jeweils die Geschäftsführung teilnahm

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 12.000,00 EUR (Vorjahr: 10.805,33 TEUR)

Gesellschafterversammlung:

Gesellschafter:

- Stadt Egel
- Gemeinde Börde-Hakel (Westeregeln, Etgersleben, Hakeborn)
- Gemeinde Bördeau (Tarthun, Unseburg)
- Stadt Hecklingen (durch Eingemeindung der Gemeinden Groß Börnecke und Schneidlingen)
- Stadt Gröningen
- Stadt Kroppenstedt
- Stadt Staßfurt (durch Eingemeindung der Gemeinde Löderburg)
- Gemeinde Wolmirsleben

Die Rechte, die den Gesellschaftern nach dem Gesetz und dem Gesellschaftervertrag zustehen, werden durch Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung ausgeübt.

Im Geschäftsjahr 2019 fanden zwei Gesellschafterversammlung statt.

In der Gesellschafterversammlung vom 29. August 2019 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Feststellung und Bestätigung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018
- Verrechnung des Jahresüberschusses 2018 mit dem bestehenden Verlustvortrag und Vortrag auf neue Rechnung
- Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2018

In der Gesellschafterversammlung vom 18. Dezember 2019 erfolgte der Beschluss zur Vergabe der Jahresabschlussprüfung 2019.

5.4 Beteiligungen

Mit Wirkung zum 01. Dezember 2017 hat die Gesellschaft sämtliche Geschäftsanteile der AERMA Wartungs- und Reparaturgesellschaft für Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen mbH, Staßfurt, erworben. Zum Geschäftsführer wurde ab 01. Dezember 2017 Herr Kienzler, in Personalunion Abteilungsleiter Finanzen der Umland- Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, bestellt.

Im Jahr 2019 erfolgte eine Umfirmierung der AERMA Wartungs- und Reparaturgesellschaft für Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen mbH in die Umland Service GmbH.

Die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH besitzt 100 Prozent der Anteile des Stammkapitals (51,2 T€) der Umland Service GmbH. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2019 0,3 TEUR. Im Geschäftsjahr 2019 verzeichnete die Umland Service GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 23,0 TEUR.

5.5 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Im Rahmen der Erstellung des Beteiligungsberichtes war zu prüfen, ob die Beteiligung weiterhin dem öffentlichen Zweck dient und damit die Grundvoraussetzung einer wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde gemäß § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 KVG LSA erfüllt.

Nach § 128 Abs. 2 KVG LSA dienen Betätigungen vor allem in den Bereichen der Wohnungswirtschaft einem öffentlichen Zweck, da sie die Grundversorgung der Bevölkerung mit Leistungen im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge tragen und das Engagement der Gemeinde in diesem Bereich begründen.

Dem öffentlichen Zweck entspricht die Bereitstellung von sozialverträglichem Wohnraum, da diese Leistungen zur grundgerechten Lebensgestaltung der Bürger notwendig sind und nicht durch freie Unternehmen kostengünstig realisiert werden können. Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung in der Stadt Staßfurt mit attraktivem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum ist eine anspruchsvolle Daueraufgabe, bei der technische, ökologische, volks- und betriebswirtschaftliche Aspekte miteinander in Einklang zu bringen sind.

Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist somit weiterhin gewährleistet.

5.6 Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen

Bilanz zum 31. Dezember 2019		
AKTIVA	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	18.903,00	15.132,00
	<u>18.903,00</u>	<u>15.132,00</u>
<u>II. Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	29.483.708,59	30.460.000,58
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	431.328,68	459.923,20
3. Grundstücke ohne Bauten	130.954,21	160.702,85
4. Technische Anlagen und Maschinen	8,00	8,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.717,00	58.038,00
6. Bauvorbereitungskosten	176.339,81	228.223,38
	<u>30.275.056,29</u>	<u>31.366.896,01</u>
<u>III. Finanzanlagen</u>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	52.063,46	52.063,46
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	18.771,13	26.989,76
	<u>70.834,59</u>	<u>79.053,22</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>30.364.793,88</u>	<u>31.461.081,23</u>
B. Umlaufvermögen		
<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>		
1. Grundstücke ohne Bauten	111.634,84	111.634,84
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	76.567,67	76.567,67
3. Unfertige Leistungen	1.422.186,27	1.484.916,87
4. Andere Vorräte	5.239,58	6.354,07
	<u>1.615.628,36</u>	<u>1.679.473,45</u>
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Vermietung	44.164,03	55.858,43
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	84.501,39	46.289,94
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.168,48	4.440,24
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	782,83	1.800,84
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	26.683,82	12.103,30
6. Sonstige Vermögensgegenstände	96.610,92	80.241,43
	<u>257.911,47</u>	<u>200.734,18</u>
<u>III. Flüssige Mittel</u>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	237.382,60	320.156,63
Umlaufvermögen insgesamt	<u>2.110.922,43</u>	<u>2.200.364,26</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	422,31	689,03
2. Andere Rechnungsabgrenzungskosten	15.992,78	17.587,50
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	<u>16.415,09</u>	<u>18.276,53</u>
Bilanzsumme	<u>32.492.131,40</u>	<u>33.679.722,02</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2019		
PASSIVA	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	898.150,00	898.150,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>	10.371.862,76	10.371.862,76
III. <u>Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG</u>	11.221.595,51	11.221.595,51
IV. <u>Verlustvortrag</u>	-12.527.202,43	-12.553.212,87
V. <u>Jahresüberschuss</u>	-298.143,41	26.010,44
Eigenkapital insgesamt	9.666.262,43	9.964.405,84
B. Sonderposten für Investitionszulage	150.980,46	163.325,34
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	102.707,60	102.665,97
Rückstellungen insgesamt	102.707,60	102.665,97
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.991.622,47	21.818.395,46
2. Erhaltene Anzahlungen	1.410.095,41	1.436.298,57
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.009,21	7.063,51
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	1.969,45
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.128,59	144.126,67
6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	17.665,00	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.762,66 EUR (Vorjahr: 8.784,28 EUR)	1.843,16	8.784,28
Verbindlichkeiten insgesamt	22.540.363,84	23.416.637,94
E. Rechnungsabgrenzungsposten	31.817,07	32.686,93
Bilanzsumme	32.492.131,40	33.679.722,02

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Gewinn- und Verlustrechnung		
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.557.727,18	4.615.405,59
b) aus Betreuungstätigkeit	90.112,99	87.474,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	827,36	974,95
	<hr/> 4.648.667,53	<hr/> 4.703.955,35
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-62.730,60	-27.157,61
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.662,23	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	136.072,25	492.104,20
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.358.114,90	2.461.141,09
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	1.898,89
	<hr/> 2.358.114,90	<hr/> 2.463.039,98
6. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	105,05	7.640,59
Rohergebnis	2.367.451,46	2.698.221,37
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	504.838,12	511.663,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung: 7.005,00 €</i> <i>Vorjahr: 6.345,89 €</i>	127.304,90	124.060,87
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.091.537,30	977.952,92
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	377.771,92	433.832,28
10. Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens <i>davon aus verbundenen Unternehmen: 614,02 €</i> <i>Vorjahr: 498,96 €</i>	614,02	498,96
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.043,96	1.617,09
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	454.426,82	509.170,71
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3,06	0,00
14. Ergebnis nach Steuern	-186.766,56	143.657,40
15. Sonstige Steuern	111.376,85	117.646,96
16. Jahresüberschuss/-Fehlbetrag	<hr/> -298.143,41	<hr/> 26.010,44

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert (Ertragswert) bei Objekten des Anlagevermögens vorgenommen (Vorjahr: 0,00 TEUR) und keine Wertaufholungen gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB (Vorjahr: 342,3 TEUR) vorgenommen.

Die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH besitzt 100 Prozent der Anteile des Stammkapitals (51,2 T€) der Umland Service GmbH. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2019 0,3 TEUR. Im Geschäftsjahr 2019 verzeichnete die Umland Service GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 23,0 TEUR.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 1.422,2 TEUR (Vorjahr: 1.484,9 TEUR) beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Forderungen aus Vermietung	6,3	6,3
Forderung aus Verkauf von Grundstücken	0,0	2,2
	6,3	8,5

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt seit 01.01.2007 insgesamt 898.150,00 EUR.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand am 01.01.2018 TEUR	Bilanzberichtigung gemäß § 36 Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 DMBiG TEUR	Einstellung während des Geschäftsjahres TEUR	Stand am 31.12.2018 TEUR
Kapitalrücklage	10.371,90	0,00	0,00	10.371,90
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG	11.221,60	0,00	0,00	11.221,60

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 29. August 2019 wurde der Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 26.010,44 € mit dem bestehenden Verlustvortrag in Höhe von 12.553.212,87 € zusammen auf neue Rechnungen vorgetragen.

Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

	2019 TEUR	2018 TEUR
ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	64,6	64,9
Prüfungs- und Beratungskosten	19,2	18,2

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

	31.12.2019	davon mit einer Restlaufzeit in Jahren			31.12.2018
	EUR	< 1 EUR	1 bis 5 EUR	> 5 EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitutionen	20.991.622,47	911.766,31	4.384.018,01	15.695.838,15	21.818.395,46
Erhaltene Anzahlungen	1.410.095,41	1.410.095,41	0,00	0,00	1.436.298,57
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	6.009,21	6.009,21	0,00	0,00	7.063,51
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	1.969,45
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.128,59	113.128,59	0,00	0,00	144.126,67
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	17.665,00	17.665,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	1.843,16	1.843,16	0,00	0,00	8.784,28
Gesamtbetrag	22.540.363,84	2.460.507,68	4.384.018,01	15.695.838,15	23.416.637,94

Die zum 31. Dezember 2019 bestehenden Darlehensverbindlichkeiten von 20.991,6 TEUR sind in Höhe von 4.552,4 TEUR durch Kommunalbürgschaften und in Höhe von 16.433,3 TEUR durch Grundschuldeintragungen gesichert.

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Umsatzerlöse	2019 TEUR	2018 TEUR
aus der Hausbewirtschaftung	4.557,7	4.615,4
aus Betreuungstätigkeit	90,1	87,6
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,8	1,0
	<u>4.648,6</u>	<u>4.704,0</u>

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Sonstige betriebliche Erträge

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind 12,3 TEUR (Vorjahr: 6,8 TEUR) aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszulagen enthalten.

Abschreibungen

Im Anlagevermögen erfolgten im Geschäftsjahr 2019 außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 120,6 TEUR gemäß HGB § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB (Vorjahr: 0,0 TEUR). Ein Zuschreibungsbedarf nach § 253 Abs. 5 Satz 1 ergab sich im Berichtsjahr nicht (Vorjahr: 342,3 TEUR).

Erträge und Aufwendungen

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

<u>Erträge</u>	<u>TEUR</u>
Erträge aus Anlagenverkäufen	73,5
Versicherungsentschädigungen	12,8
<u>Aufwendungen</u>	<u>TEUR</u>
direkte und indirekte Abschreibungen auf Forderungen	28,2

Finanzinstrumente

Folgende Forward-Darlehen bestehen zum 31.12.2019:

Art	Restschuld zum 31.12.2019 TEUR	Zinsen %	Laufzeit
6 öffentliche Baudarlehen	4.760,6	2,50	ab 01.01.2021

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr 2020 werden voraussichtlich Leasinggebühren in Höhe von 28,7 TEUR anfallen.

Latente Steuern

Die Gesellschaft ist als kleine Kapitalgesellschaft von der Anwendung des § 274 HGB befreit.

5.7 Beschäftigte Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 7 Mitarbeiter in Vollzeit, davon 4 kaufmännische Mitarbeiter und 3 Handwerker/Hausmeister, 9 Teilzeitbeschäftigte, davon 6 kaufmännische Mitarbeiter, 2 Hausmeister und 1 Sozialarbeiterin. Im Berichtsjahr war außerdem eine Auszubildende eingestellt. Weitere 5 Mitarbeiter wurden für Hausmeisterdienste geringfügig beschäftigt

5.8 Geschäftsverlauf 2019 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Umland Wohnungsbaugesellschaft mbH, als kommunales Wohnungsunternehmen der Gesellschafter– Egel, Börde-Hakel, Bördeaue, Hecklingen, Wolmirsleben, Gröningen sowie Kroppenstedt bietet der Bevölkerung bedarfsgerechtes, bezahlbares Wohnen in Verbindung mit wohnungsnahen Diensten sowie einem verlässlichen Service. Dieses zu Sichern und zu entwickeln ist die Hauptaufgabe der Gesellschaft.

Auch Menschen, die sich eine Wohnung aus eigenen Einkünften nicht leisten können, sollen eine attraktive sowie bezahlbare Wohnung finden. Hierzu gehört auch, das – vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung – Barrieren innerhalb der Immobilie reduziert werden sowie auch der Zugang der Wohnung selbst möglichst barrierefrei gestaltet werden muss. Auch in Bezug auf die Wohnungsabriss werden durch verschiedene Mieterklientel unterschiedliche Anforderungen gestellt, welche es zu bedienen gilt.

Die demographische Entwicklung unserer ländlich geprägten Region wirkt sich weiterhin auf das Handeln der Gesellschaft aus. So bleibt es weiterhin eine der Hauptaufgaben, die vorhandenen Bestände sowohl technisch und optisch auf einen marktgerechten Stand zu bringen, als auch stet an die Bedürfnisse der Mieterklientel anzupassen. Ein wichtiger Aspekt ist hierbei zweifelsohne der sukzessive Abbau von Barrieren im Bereich der Hauszugangsbereiche innerhalb der Wohnräume. Dies erfolgt durch Einbau breiterer Innentüren, das Entfernen von Schwellen sowie die Schaffung möglichst bodengleicher Duschen. Im Bereich der Hauseingänge wird den Mietern zudem die Möglichkeit zur Anmietung von Rollatorenboxen geboten. Darüber hinaus erfolgt in Löderburg der Anbau eines Aufzuges zur barrierearmen Erschließung eines Hauseinganges.

Neben der Steigerung der Objektattraktivität soll durch die vorgenannten Maßnahmen insbesondere der älteren Mieterschaft ein längst möglich selbstbestimmtes Wohnen in deren gewohnten Wohnumfeld ermöglicht werden.

Der Wohnungsbestand der Umland Wohnungsbaugesellschaft mbH umfasste zum 31.12.2019 1.390 Wohn- sowie 23 Gewerbeeinheiten. Die Gesellschaft unterhält 5 Gästewohnungen in den Ortschaften Löderburg und Egel. Weiterhin werden 2 Einheiten eigengenutzt. Im Berichtsjahr erfolgte der Verkauf von zwei leerstehenden Objekten mit insgesamt vier Wohneinheiten.

Im Rahmen der Fremdverwaltung werden insgesamt 197 Wohn- sowie 13 Gewerbeeinheiten durch die Umland Wohnungsbaugesellschaft mbH betreut.

Die Leerstandsquote betrug zum Bilanzstichtag 24,77 % (Vorjahr: 23,95 %). Dementsprechend waren zum Stichtag 31.12.2019 319 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten leerstehend. Bei dieser Betrachtung wurden alle zum Soll gestellten Wohn- und Gewerbeeinheiten des Unternehmens berücksichtigt. Bei der Betrachtung des kompletten Wohnbestandes und aller leerstehenden Einheiten ergibt sich eine Leerstandsquote von 30,8 % (Vorjahr: 29,9 %).

Insgesamt stehen im Berichtsjahr 120 Neuvermietungen (Vorjahr: 110) 139 Kündigungen (Vorjahr: 129) gegenüber. Hiervon wurden 111 Kündigungen von Mietern ausgesprochen, welche nun keine Mieter der Gesellschaft mehr sind (Vorjahr: 99). Bei den ausgesprochenen Kündigungen handelte es sich in 16 Fällen um eine Kündigung infolge des Umzuges in ein Pflegeheim sowie in 22 Fällen um Todesfälle. Insgesamt kündigten im Berichtsjahr 17 Mieter aufgrund des Umzuges in ein Eigenheim. Weitere 47 Mieter verließen gänzlich die Region. Darüber hinaus wurden im Jahr 2019 sieben fristlose Kündigungen durch die Gesellschaft gegenüber zahlungssäumigen Mietern ausgesprochen.

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Entwicklung des Unternehmens von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	3.103,0	3.091,7	3.129,3
Instandhaltungsaufwendungen	570,0	750,9	811,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	455,2	454,4	509,2
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	33,4	-298,1	26,0

Im Geschäftsjahr 2019 ergab sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 298,1 TEUR. Im Vergleich zum geplanten Jahreswert weicht dieser um 331,5 TEUR ab. Diese Abweichung beruht auf mehreren hervorzuhebenden Faktoren.

So wurden im Wirtschaftsplan 2019 Mittel für die Umsetzung von aktivierungsfähigen Baumaßnahmen in Höhe von 340 TEUR, berücksichtigt. Aufgrund des verzögerten Baubeginns wurden diese Mittel im Jahr 2019 zum Teil im Bereich der Einzelsanierung sowie Wohnungsherrichtungen eingesetzt. Dies führt zu einer Abweichung der Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 180,9 TEUR.

Darüber hinaus wurden Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 120,2 TEUR vorgenommen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage ist geordnet und stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Aktiva			
<u>Mittel- und langfristiges gebundenes Vermögen</u>			
Finanz-/Sachanlagen und immaterielles Vermögensgegenstände	30.364,8	31.461,1	-1.096,3
Forderungen	6,3	8,5	-2,2
Verkaufsgrundstücke	188,3	188,2	0,1
	<u>30.559,4</u>	<u>31.657,8</u>	<u>-1.098,4</u>
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>			
Andere Vorräte	5,2	6,3	-1,1
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	280,2	259,1	21,1
Flüssige Mittel	237,4	320,2	-82,8
	<u>522,8</u>	<u>585,6</u>	<u>-62,8</u>
Bilanzvolumen	<u>31.082,2</u>	<u>32.243,4</u>	<u>-1.161,2</u>
Passiva			
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>			
Eigenkapital	9.741,9	10.046,1	-304,2
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	75,5	81,6	-6,1
Verbindlichkeiten	20.969,4	21.802,1	-832,7
	<u>30.786,8</u>	<u>31.929,8</u>	<u>-1.143,0</u>
<u>Kurzfristiges Kapital</u>			
Rückstellungen	102,7	102,7	0,0
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	192,7	210,9	-18,2
	<u>295,4</u>	<u>313,6</u>	<u>-18,2</u>
Bilanzvolumen	<u>31.082,2</u>	<u>32.243,4</u>	<u>-1.161,2</u>

Der Rückgang der Bilanzsumme der Gesellschaft um 1.188 TEUR ist auf der Aktivseite im Wesentlichen auf die Verringerung des Anlagevermögens (-1.096 TEUR) und der liquiden Mittel (-83 TEUR) zurückzuführen. Dabei stehen Zugängen von 121 TEUR, Abgänge von 125 TEUR und Abschreibungen von 1.092 TEUR gegenüber.

Auf der Passivseite resultiert der Rückgang der Bilanzsumme der Gesellschaft im Wesentlichen aus den um 851 TEUR verringerten Verbindlichkeiten. Der Rückgang betrifft insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-827 TEUR) infolge von Tilgungen und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (-31 TEUR). Die Rückstellungen in Höhe von 103 TEUR beinhalten insbesondere zurückgestellte Kosten für die Hausbewirtschaftung (65 TEUR), soweit sie auf das Berichtsjahr oder frühere Jahre entfallen.

Das Bilanzvolumen (exklusive der erhaltenen Anzahlungen bzw. unfertigen Leistungen) beträgt zum Stichtag 31.082,2 TEUR (Vorjahr: 32.243,4 TEUR).

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten (30.046,0 TEUR), dem übrigen Anlagevermögen (229,1 TEUR) und dem im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsgrundstücken (188,3 TEUR).

Im Geschäftsjahr wurden zwei Gebäude mit vier Wohnheiten und drei Baugrundstücke des Anlagevermögens veräußert. Weiterhin wurden neun Dachgeschosswohnungen aufgrund bautechnischer Anforderungen nicht weiter zur Vermietung angeboten und aus dem Bestand genommen.

Das Anlagevermögen beträgt 97,7 % des Bilanzvolumens und wird zusammen mit dem übrigen mittel- und langfristig gebundenen Vermögen zu 31,9 % (Vorjahr 31,7 %) mit Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 100,7 % (Vorjahr: 100,9 %) mit Eigen- bzw. mittel- und langfristigem Fremdkapital gesichert (Anlagendeckung II). Somit konnte das Verhältnis wie bereits im Vorjahr nahezu konstant gehalten werden. Die Fristenkongruenz der Finanzierung wird gewahrt.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 31,3 % (Vorjahr: 31,2 %) und konnte im Jahr 2019 gesteigert werden.

Finanzlage

In dem nachfolgenden Liquiditätsstatus zu Buchwerten werden die Veränderung des Nettogeldvermögens bzw. des Netto Umlaufvermögens und deren Komponenten währendes des Geschäftsjahres gezeigt.

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR	Veränderung TEUR
Liquide Mittel	237,0	320,0	-83,0
Kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	252,0	192,0	60,0
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten (-)	-1.154,0	-1.108,0	-46,0
Netto-Geldvermögen	-665,0	-596,0	-69,0
Vorräte	1.428,0	1.492,0	-64,0
Erhaltene Anzahlungen (-)	-1.410,0	-1.436,0	26,0
Netto-Umlaufvermögen	-647,0	-540,0	-107,0

Es bestehen keine Kreditlinien zum Bilanzstichtag.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsjahr sowie gegenüber Kreditgebern termingerecht nachzukommen. Neben der Sicherung der kurzfristigen Liquidität werden zukunftsorientierte Liquiditätsplanungen vorgenommen.

Der Finanzmittelbestand beträgt zum Bilanzstichtag 237,4 TEUR (Vorjahr: 320,2 TEUR). Davon stehen 150,5 TEUR als liquide Mittel zu Verfügung. Weitere Mittel in Höhe von 86,9 TEUR sind zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen zweckgebunden.

Mit den flüssigen Mitteln in Höhe von 150,5 TEUR können 50,9 % (Liquidität 1. Grades) der kurzfristigen Schulden beglichen werden. Zusätzlich mit den anderen kurzfristigen Vermögenswerten sind die kurzfristigen Schulden zu 132,7 (Liquidität 2. Grades) gedeckt.

In der folgenden Darstellung werden die Mittelherkunft und die Mittelverwendung dargestellt:

	31.12.2019
	TEUR
Jahresergebnis	-298,1
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.091,5
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen	-12,3
Zunahme der Rückstellungen	0,1
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-73,5
Zunahme (-)/Abnahme des Umlaufvermögens und sonstiger Aktiva	
- Vorräte	63,8
- Forderungen und sonstige Vermögensstände	-57,2
- Rechnungsabgrenzungsposten	1,9
Zunahme (-)/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	
- Erhaltenen Anzahlungen	-26,2
- verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-31,0
- Übrige Verbindlichkeiten	7,7
- Rechnungsabgrenzungsposten	-0,9
Erträge aus Zuschüssen	-2,4
Zinsaufwendungen	453,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.116,8</u>
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-20,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	185,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-95,3
Auszahlungen aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-4,9
Einzahlungen aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen	13,1
Erhaltene Zinsen	1,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>79,2</u>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-826,8
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen	2,4
Gezahlte Zinsen	-454,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-1.278,8</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-82,8
Finanzmittelbestand am 1. Januar	129,4
Veränderung der zweckgebundenen/verpfändeten Guthaben	103,9
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>150,5</u>

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Im Berichtsjahr wurden insgesamt fünf Darlehen – teils kurzfristig – im Rahmen des Unternehmenskonzeptes prolongiert. Die Tilgungsleistung wird bei fünf kommunalverbürgten Darlehen bis zum 31.12.2020 ausgesetzt.

Für sechs öffentliche Baudarlehen bestehen Forward-Vereinbarungen zum 01.01.2021 mit einem Zinssatz von 2,5 %. Diese Darlehen haben zum Bilanzstichtag eine Restschuld in Höhe von 4.760,6 TEUR. Die Darlehen sind bis zum 31.12.2020 zinsfrei gestellt.

Ertragslage

Die Entstehung des Jahresergebnisses wird anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt.

	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	4.649,0	4.704,0	-55,0
Bestandsveränderung	-63,0	-27,0	-36,0
andere aktivierte Eigenleistungen	4,0	0,0	4,0
Andere Erträge	136,0	492,0	-356,0
Betriebsleistung	4.726,0	5.169,0	-443,0
Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen	1.709,0	1.753,0	-44,0
Betriebskosten (einschließlich Grundsteuer)			
Instandhaltungskosten	751,0	812,0	-61,0
Personalaufwand	632,0	636,0	-4,0
Abschreibungen	1.092,0	978,0	114,0
Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung	454,0	508,0	-54,0
Erfolgsunabhängige Steuern	9,0	14,0	
Andere Aufwendungen	378,0	443,0	-65,0
Betriebsaufwand	5.025,0	5.144,0	-119,0
Betriebsergebnis	-299,0	25,0	-324,0
Zinserträge	1,0	2,0	-1,0
Übrige Zinsaufwendungen	0,0	1,0	0,0
Übriges Finanzergebnis	1,0	1,0	0,0
Ergebnis der ordentlichen Rechnung	-298,0	26,0	-324,0
Jahresergebnis	-298,0	26,0	-324,0

Die Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten und Umlagen setzen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Sollmieten	3.787,0	3.795,0	-8,0
Erlösschmälerung	-810,0	-780,0	-30,0
Abgerechnete Betriebskosten	1.443,0	1.471,0	-28,0
Sonstiges	139,0	131,0	8,0
	4.559,0	4.617,0	-58,0

5.9 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Das bestehende Risikomanagementsystem umfasst eine regelmäßige interne Berichterstattung sowie ein halbjährliches Controlling, welches zudem gegenüber den Kreditinstituten als Berichtsinstrument dient. Mit Hilfe von internen Dienstanweisungen sind die innerbetrieblichen Zuständigkeiten definiert und das Vier-Augen-Prinzip in den risikobehafteten Bereichen, wie beispielsweise Rechnungsfreigabe, Zahlungsverkehr etc. gewahrt.

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Aktuell sind keine Risiken im Geschäftsverlauf zu erkennen. Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsmaßnahmen sind nicht zu verzeichnen. Hier bleibt abzuwarten, inwiefern es infolge der Pandemie zu sich ergebenden Kostensteigerungen kommt.

Ein Anstieg der Mietausfälle haben wir bisher nicht festgestellt. Resultieren aus einer möglichen Wirtschaftsschwächung bestünde das Risiko einer diesbezüglichen verzögerten Auswirkung auf die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter.

5.10 Ausblick 2020

Die Gesellschaft befindet sich – in Zusammenarbeit mit der Dr. Winkler GmbH – in der Erstellung eines Restrukturierungskonzeptes bis zum Jahr 2030. Durch die Gesellschaft erfolgten in diesem Zusammenhang eine Neubetrachtung des vorhandenen Immobilienportfolios. Die zukünftige Fokussierung auf den nunmehr herausgestellten Kernbestand wird das Handeln der Gesellschaft bestimmen sowie Investitionsentscheidungen maßgeblich beeinflussen.

Der Fortbestand von Objekten, deren Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben ist, wird fortlaufend überprüft und die Immobilien sodann für den Verkauf beziehungsweise einen möglichen Abriss vorgesehen. Diese Desinvestitionsmaßnahmen führen neben direkten Einsparungen im Bereich der Betriebskosten zu möglichen Erlösen durch Objekt- sowie Grundstücksverkäufe. Neben diesen sodann vorhandenen – teilweise durch Abriss entstandenen – Baugrundstücken, wird durch die Gesellschaft die Entwicklung zweier Bebauungspläne vorangetrieben.

Infolge einer aktiven Unterstützung des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. durch Einbindung in den Prozess der Fortschreibung des Unternehmenskonzeptes, insbesondere mittels der Kontakte zu ministeriellen Stellen und Entscheidungsträgern – insbesondere das Ministerium für Finanzen sowie das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr – auf Landesebene, ergeben sich Chancen für die Gesellschaft. Dabei geht es sowohl um konkrete, auf die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH zugeschnittene Lösungsansätze, als auch um die gemäß Koalitionsvereinbarung in Rede stehende Neuregelung der Altschuldenproblematik. Durch die Nutzung der durch die Investitionsbank Sachsen-Anhalt auf den Markt gebrachten Programmen „IB Quartier“ sowie „IB Altschulden“ soll eine zukunfts-

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

fähige Restrukturierung der Darlehen der Umland Wohnungsbaugesellschaft mbH herbeigeführt werden. Die Verwaltungsvereinbarung – Städtebauförderung 2020 – wurde zudem nunmehr unterzeichnet und sieht neben einer Abrissförderung auch Investitionshilfen vor. Dementsprechend werden hier, neben dem aktuell noch niedrigen Zinsniveau, auch Chancen für positive Unterstützungsmöglichkeiten auf politischer Ebene gesehen, sodass eine zielführende Ausgestaltung einer Unternehmenskonzeptzision über das Jahr 2020 hinaus erwartet wird.

Infolge der – bei Auslaufen des für das Jahr 2020 bestehenden Kapitaldienstmoraatoriums – planmäßig einsetzenden Tilgungsleistungen für die bestehenden kommunalverbürgten Darlehen sowie der Zinszahlungen der Darlehen aus dem Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus würden hier verstärkte Einschränkungen im Bereich der Instandhaltungsmittel notwendig werden. Bis zu einer endgültigen Lösungsfindung im Gläubigerkreis muss hier von einer Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft ausgegangen werden. Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit – bis zur Umsetzung des Restrukturierungskonzeptes – für das Jahr 2021 – wurde wie bereits für das Jahr 2020 – eine dementsprechende Verlängerung des Kapitaldienstmoraatoriums bei allen beteiligten Kreditinstituten beantragt.

Im Zuge der Anpassung von internen Handlungsabläufen erarbeitet die Gesellschaft einen Zielmietenkatalog, verbunden mit dem Ziel einer konsequenten Anpassung des Mietniveaus, insbesondere im Rahmen von durchgeführten Neuvermietungsprozessen. Mögliche Mieterhöhungspotenziale werden zudem stets überprüft sowie gegenüber bestehenden Wohn- sowie Gewerbemietern durchgesetzt. Eine Steigerung der Sollmiete im Bestand soll hier stetig vorangetrieben werden. Eine effektive Gestaltung beim Abschluss von Dienstleistungsverträgen soll durch eine stetige Marktüberwachung gewährleistet werden. Auch hier wurden neue Prozesse eingeführt und stetig vorangetrieben.

Die Planung für das nächste Jahr geht von folgenden wesentlichen Unternehmenskennzahlen aus:

	Plan 2020	Ist 2019
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	3.015,4	3.091,7
Instandhaltungsaufwendungen	550,0	750,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	385,4	454,4
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-96,6	-298,1

Es ist geplant, im Jahr 2020 wiederum in den Bestand zu investieren. So wird beispielsweise der Aufzugsanbau in der Friedensstraße 1-3 in Löderburg 12 Wohnungseinheiten barrierearm erschließen. Im Rahmen dieser Maßnahmen werden Grundrissänderungen der Wohnungen vorgenommen und eine Sanierung nach dem aktuellen Stand der Technik durchgeführt. Damit werden die Wohnungen an die Marktbedürfnisse angepasst. Bei dieser umfassenden Modernisierungsmaßnahme soll es sich um nachträgliche Herstellungskosten handeln.

Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung dienen hauptsächlich dem Herrichten von Wohnungen zur Wiedervermietung und Substanzerhaltung bzw. –Aufwertung und sind wichtig Schaffung moderner Objektausstattungen.

Die Gesellschaft steht zudem vor der Herausforderung der sogenannten zweiten Sanierungswelle, welche zusätzlich Investitionen erfordert. Der nächste Sanierungszyklus beinhaltet die Instandsetzung verschlissener Bauteile und die Anpassung der Gebäude an die gestiegenen Anforderungen im Bereich der energetischen Sanierungen von Gebäuden und damit verbundener sukzessive steigender Baupreise liegt zudem eine Herausforderung in einer auch zukünftigen Gewährleistung der Bezahlbarkeit, insbesondere für eine oftmals von geringen Altersrenten sowie Transfergeldern geprägtem Mieterschaft.

Die Gesellschaft legt ihr Hauptaugenmerk darauf, dass trotz dieser dringend notwendigen Sanierungen der Wohnungen sowie der Modernisierungen der Immobilien in jeder Hinsicht, einen für alle Bevölkerungsschichten bezahlbaren Mietpreis bieten zu können. Zudem erfordert die demografische Entwicklung andere Wohnungszuschnitte.

Das tägliche Handeln der Gesellschaft wird auch zukünftig durch notwendige Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung sowie Instandsetzung insbesondere im Kernbestand der Objekte bestimmt werden. Hier sind unter anderem Erneuerungsmaßnahmen im Bereich der Haustechnik konsequent umzusetzen. Heizungsanlagen sind unter wirtschaftlichen Maßgaben zu erneuern, Dachneueindeckungen zu realisieren sowie die energetische Sanierung der Immobilien umzusetzen. Infolge der vorgenannten Gründe, muss von einem erhöhten Bedarf an Mitteln der Instandhaltung beziehungsweise Instandsetzung ausgegangen werden. Die Möglichkeit der Erhöhung der Mittel muss dementsprechend zukünftig gegeben sein.

Eine Konzentration auf Maßnahmen in den Kernbestand der Gesellschaft, verbunden mit einer Stärkung der Region durch Schaffung möglicher Baugebiete, wird zukünftig die Strategie des Unternehmens prägen.

Darüber hinaus soll auch zukünftig der Service für unsere Mieterschaft weiter ausgebaut werden und somit die Bindung an das Unternehmen konsequent gestärkt werden. Neben der durch die Umland Service GmbH gewährleisteten 24/7 Bereitschaft sowie deren Präsenz in den einzelnen Wohngebieten – unter anderem durch die Mitarbeiter der grünflächenpflege – zählt hierzu auch die weiter ausgebauten Präsenz in den sozialen Medien zu dieser Strategie. Neben der Bewerbung von Mietangeboten beziehungsweise den Einsatz von Gewinnspielen als Marketinginstrument soll hier zudem die Verbundenheit zur Region gestärkt werden.

Die Umland Service GmbH bietet der Gesellschaft zudem die Möglichkeit im Falle von notwendigen Reparaturen einen schnellen sowie zuverlässigen Service für unsere Mieter zu bieten, dies zudem vor dem Hintergrund von zunehmenden Handwerkerengpässen. Auch hierdurch erwartet sich die Gesellschaft eine Steigerung des örtlichen Images. Zudem bietet die Servicegesellschaft die Möglichkeit, verschiedene Dienstleistungen im Kontext der Wohnraumvermietung wirtschaftlich optimal zu erbringen beziehungsweise diese auszulagern. Dienstleistungsaktivitäten können so gesteuert werden, die Mieterzufriedenheit erhöht sowie die Abhängigkeit von externen Dienstleistern gemindert werden.

Neben den vorausgenannten Wegen der Vermarktung von Wohnimmobilien sowie Baugrundstücken wird die Gesellschaft auch über konventionelle Medien. Zudem soll der Bekanntheitsgrad der Region durch gezielte Maßnahmen zum Beispiel in der Landeshauptstadt forciert werden.

Hier muss als große Herausforderung die insbesondere in unserem ländlichen Raum Sachsen-Anhalts weiterhin bestehende Disparität von Angebot und Nachfrage genannt werden. Grund sind hier die Einwohnerverluste sowie ein geringes Mietniveau, das Investitionen nur eingeschränkt ermöglicht. Die Stärkung der Wohnungswirtschaft im ländlichen Raum ist ein Weg zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Als eine Antwort auf diese Entwicklung muss der Stadtumbau in vielen Regionen neu aktiviert werden, nicht benötigter Wohnungsbestand muss abgerissen, zukunftsfähiger Wohnungsbestand attraktiv entwickelt werden können.

Die Erzeugung von Anreizen zur Realisierung eines Zuzuges beziehungsweise Verbleibens von jungen Familien mit Kindern in unseren Ortschaften, durch eine Umgestaltung sowie Anpassung von vorhandenen Immobilien an eine familiengerechte Umgebung beziehungsweise die Schaffung von Bauland in den einzelnen Kommunen, gilt es auch zukünftig zu unterstützen. So ist und bleibt das Gut des Wohnens der entscheidende Faktor für die Zukunftsplanung von Familien. Bei den durch Familien vermehrt nachgefragten größeren Wohnungen werden Grundrissänderungen beziehungsweise Wohnraumzusammenlegungen vorgenommen. Auch die Nachfrage nach familienfreundlichen Umgestaltungen der Außenanlagen steigt in diesem Zusammenhang an.

Im Rahmen der betrieblichen Optimierung kann zudem die Digitalisierung entlang der typischen Geschäftsprozesse einen Beitrag zu Verringerung von Kosten, aber auch zur Verbesserung von Durchlaufzeiten und Qualität beitragen. Hierzu zählt die Optimierung betriebswirtschaftlicher und kaufmännischer Prozesse. Die bereits eingeführten Programme zur Erfassung der Wohnungsbestände beziehungsweise die digitale Wohnungsabnahme und -übergabe sollen hier weiter ausgebaut werden.

5.11 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt.

Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt.

5.12 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Egeln, wurde für den Jahresabschluss zum 31.12.2019 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 durch die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Magdeburg, am 01.Dezember 2020 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

6. Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH

6.1 Grunddaten

Firma:	Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH	
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
Sitz der Gesellschaft:	39418 Staßfurt	
Gründung:	21. Februar 1992	
Handelsregistereintrag:	HRB 102641 beim Amtsgericht Stendal	
Gesellschaftsvertrag:	<p>Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft ist zuletzt durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 07. März 2012 vollständig neu gefasst und am 08. März 2012 in das Handelsregister eingetragen und zuletzt durch Beschluss vom 02. August 2012 geändert (Erhöhung Stammkapital auf 300,0 TEUR).</p> <p>Mit Beschluss der Stadtratssitzung vom 19. Mai 2011 wurden ab dem 01. Januar 2012 die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt mit 94,0 % und die Stadt Staßfurt mit 6,0 % Anteilseigner.</p>	
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr	
Stammkapital:	300.000,00 EUR	
Gesellschafter:	Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt	
	94 %	282.000,00 EUR
	Stadt Staßfurt	
	6 %	18.000,00 EUR

6.2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages die Vermietung und Verpachtung, Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und der Neubau von Wohnungen, insbesondere solcher, die im Eigentum der Gesellschaft oder ihrer Gesellschafter stehen, sowie Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten zum Zwecke der Sicherung einer sozial verantwortbaren Wohnungsverorgung der Bevölkerung.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängenden Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, zur Förderung des Gesellschaftszwecks sich an andere Unternehmen unmittelbar oder mittelbar zu beteiligen, derartige Unternehmen zu erwerben, anzupachten und ihre Geschäfte zu führen, soweit diese Unternehmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und denselben Gegenstand des Unternehmens haben.

6.3 Besetzung der Organe

Geschäftsführung, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung

Seit dem 1. August 2017 ist Herr Ralf Klar Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH.

Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wird gemäß § 286 Abs. 4 in Verbindung mit § 288 HGB verzichtet.

Ferner wurde mit Wirkung zum 01. Juli 2015 ein Wohnungsverwaltungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt abgeschlossen. Der Wohnungsverwaltungsvertrag umfasst die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der Gesellschaft durch die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt. Die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH verfügt seit dem 01. Juli 2015 über kein eigenes Personal mehr.

Der Geschäftsführer ist befugt, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Vertretung

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch 2 Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung hat im Berichtsjahr auskunftsgemäß 3 Sitzungen abgehalten und 7 Umlaufbeschlüsse gefasst.

Gesellschafterversammlung am 18. Februar 2019

Beschlüsse:

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2018

Gesellschafterversammlung am 28. Oktober 2019

Beschlüsse:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2018
- Ergebnisverwendungsbeschluss
- Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2018

Gesellschafterversammlung am 28. Oktober 2019

Beschlüsse:

- Beschluss über Grundstücksverkäufe

Im Übrigen wurden Umlaufbeschlüsse zu Grundstücksverkäufen beschlossen.

6.4 Beteiligungen

Zum 31.12.2019 werden keine Anteile an verbundenen Unternehmen gehalten bzw. bestehen keine Beteiligungen.

6.5 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Im Rahmen der Erstellung des Beteiligungsberichtes war zu prüfen, ob die Beteiligung weiterhin dem öffentlichen Zweck dient und damit die Grundvoraussetzung einer wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde gemäß § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 KVG LSA erfüllt.

Nach § 128 Abs. 2 KVG LSA dienen Betätigungen vor allem in den Bereichen der Wohnungswirtschaft einem öffentlichen Zweck, da sie die Grundversorgung der Bevölkerung mit Leistungen im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge tragen und das Engagement der Gemeinde in diesem Bereich begründen.

Dem öffentlichen Zweck entspricht die Bereitstellung von sozialverträglichem Wohnraum, da diese Leistungen zur grundgerechten Lebensgestaltung der Bürger notwendig sind und nicht durch freie Unternehmen kostengünstig realisiert werden können. Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung in der Stadt Staßfurt mit attraktivem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum ist eine anspruchsvolle Daueraufgabe, bei der technische, ökologische, volks- und betriebswirtschaftliche Aspekte miteinander in Einklang zu bringen sind.

Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist somit weiterhin gewährleistet.

6.6 Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen

Bilanz zum 31. Dezember 2019		
	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	0,00	2,00
II. <u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.913.518,80	8.512.811,86
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.517,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	277,77	5.297,59
	6.924.313,57	8.518.109,45
	6.924.313,57	8.518.111,45
B. Umlaufvermögen		
I. <u>Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	303.137,47	311.177,48
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Vermietung	9.036,47	6.094,80
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	61.756,00	10.312,00
3. Forderungen aus Lieferung und Leistung	0,00	23.180,84
4. Sonstige Vermögensgegenstände	9.350,85	8,76
	80.143,32	39.596,40
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	1.423.749,83	1.230.234,38
	1.807.030,62	1.581.008,26
Bilanzsumme	8.731.344,19	10.099.119,71

Bilanz zum 31. Dezember 2019		
	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	300.000,00	300.000,00
II. Kapitalrücklage	41.358,91	41.358,91
III. Gewinnrücklage Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	5.424.768,00	5.414.251,00
VI. Gewinnvortrag	-333.248,96	112.114,42
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-1.111.549,15	-445.363,38
	4.321.328,80	5.422.360,95
B. Sonderposten Investitionszulage	100.191,22	104.963,69
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	42.402,09	44.197,92
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.883.377,10	4.120.556,81
2. Erhaltene Anzahlungen	319.082,19	353.630,47
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.475,61	6.265,25
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.256,72	36.372,81
	4.256.191,62	4.516.825,34
E. Rechnungsabgrenzungsposten	11.230,46	10.771,81
Bilanzsumme	8.731.344,19	10.099.119,71

Gewinn- und Verlustrechnung		
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.152.839,70	1.220.875,68
b) aus Betreuungstätigkeit	1.246,85	1.113,95
	<u>1.154.086,55</u>	<u>1.221.989,63</u>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-8.040,01	-2.316,68
3. Sonstige betriebliche Erträge	84.173,68	58.808,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	617.066,86	758.224,06
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	145.165,29	162.705,43
	<u>762.232,15</u>	<u>920.929,49</u>
5. Rohergebnis	467.988,07	357.552,39
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.363.068,44	564.927,97
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	87.391,85	107.416,20
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	99.870,89	104.601,30
	<u>99.870,89</u>	<u>104.601,30</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.082.343,11	-419.393,08
10. sonstige Steuern	29.206,04	25.970,30
	<u>29.206,04</u>	<u>25.970,30</u>
11. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-1.111.549,15	-445.363,38

Angaben und Erläuterungen zur BilanzAnlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäfts 2019 sind aus dem Anlagespiegel ersichtlich. Die Bewertung der Gebäude wurde unter Beachtung der Verlautbarungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) RS IFA 2 vorgenommen. Der beizulegende Wert der Gebäude wurde grundsätzlich auf der Grundlage des Ertragswertes der Gebäude wie folgt ermittelt: Bewertungsbasis waren die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, die mit einem Diskontierungsfaktor von 7,0 % auf den Bilanzstichtag abgezinst wurden. Die Mieteinnahmen wie auch der Leerstand wurden über den Betrachtungszeitraum konstant gehalten. Die Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten orientieren sich an der ii. Berechnungsverordnung. Im Ergebnis wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von Tsd. € 1.146,0 (Vorjahr: Tsd. € 328,0) vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen ergeben sich aufgrund von Leerstand (Tsd. € 881,9) sowie aufgrund von geplanten Abriss (Tsd. € 264,1).

Umlaufvermögen

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind 303 TEUR (Vorjahr: 311 TEUR) umlagefähige Betriebs- und Heizkosten enthalten.

In der Position Forderung und sonstige Vermögensgegenstände 80 TEUR (Vorjahr 40 TEUR) sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 3 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR) enthalten. Die sonstigen Vermögensgegenstände weisen insbesondere Forderungen gegenüber Versorgungsträger aus.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der Jahresüberschuss aus 2018 in Höhe von 445 TEUR wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung auf neue Rechnung vorgetragen.

Das Geschäftsjahr 2019 wurde ein bislang versehentlich nicht im Vermögen der Gesellschaft ausgewiesenes unbebautes Grundstück in Höhe von 11 TEUR über eine Korrektur der Sonderrücklage erstmalig bilanziert.

Sonderposten für Investitionszulage

Der in den Sonderposten eingestellte Betrag beläuft sich auf 100 TEUR (Vorjahr: 105 TEUR). Der Sonderposten wird analog der Restnutzungsdauer der geförderten Sachanlagen aufgelöst. Der Ausweis der Auflösung erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzten sich wie folgt zusammen:

	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten	18	19
Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	12	12
Rückstellung Jahresabschlusskosten	13	13
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	0	1

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten		davon mit einer Restlaufzeit			
			bis zu einem Jahr		mehr als fünf Jahren	
	31.12.2019 EUR	2018 TEUR	31.12.2019 EUR	2018 TEUR	31.12.2019 EUR	2018 TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *)	3.883.377,10	4.120,50	180.979,50	175,50	2.934.118,67	3.199,80
2. Erhaltene Anzahlungen	319.082,19	353,60	319.082,19	353,60	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.475,61	6,3	3.475,61	6,3	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	50.256,72	36,40	50.256,72	36,40	0,00	0,00
Summe	4.256.191,62	4.516,80	553.794,02	571,8	2.934.118,67	3.199,80

*) Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde von den vertraglich vorgesehenen Restlaufzeiten ausgegangen.

Die zum 31.12.2019 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 3.883 TEUR sind in Höhe von 3.204 TEUR durch Grundschuldenträgungen und in Höhe von 660 TEUR (Vorjahr: 679 TEUR) durch Bürgschaften der Kommunen gesichert.

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen für 2019 im Voraus bezahlte Mieten in Höhe von 11 TEUR (Vorjahr: 11 TEUR).

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Umsatzerlöse aus		
- der Hausbewirtschaftung	1.153	1.221
- der Betreuungstätigkeit	1	1
	1.154	1.222

Sonstige betriebliche Erträge

Es werden folgende wesentliche periodenfremde Erträge ausgewiesen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
- aus abgeschriebenem Mietforderungen	2	18
- aus Gutschriften für frühere Jahre	9	2
- aus Verkauf Anlagevermögen	62	18
- aus Auflösung von Rückstellungen	4	5
	77	43

Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen, Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr: 5 TEUR) sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 2 TEUR (Vorjahr: 11 TEUR) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Abschreibungen auf Mietforderungen	8	18
Verlust aus Abgang von Anlagevermögen	53	48
Aufwendungen früherer Jahre	1	4
	62	70

Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 1.363 TEUR (Vorjahr: 565 TEUR) durchgeführt. Dieser Betrag beinhaltet außerplanmäßige Abschreibungen mit einem Wert von 1.146 TEUR (Vorjahr: 328 TEUR).

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen für Darlehen in Höhe von 100 TEUR (Vorjahr: 105 TEUR) enthalten.

Latente Steuern

Zum Bilanzstichtag bestehen zeitliche aktive Differenzen im Sachanlagevermögen aus unterschiedlichen steuerlichen und handelsrechtlichen Abschreibungssätzen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Aufgrund negativer steuerlicher Ergebnisse und bestehender Verlustvorträge ist mit einer zukünftigen Steuerbelastung nicht zu rechnen. Auf die Bildung eines aktiven steuerlichen Abgrenzungspostens gem. § 274 HGB wird verzichtet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Bürgschaften für Gewährleistungen liegen im Unternehmen in Höhe von 4 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR) vor. Diese Gewährleistungsbeträge werden außerhalb des eigenen Vermögens geführt und nachgewiesen.

6.7 Beschäftigte Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte 2019 keine Mitarbeiter. Sie wurde durch die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt verwaltet.

6.8 Geschäftsverlauf 2019: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft verfügt zum Ende des Jahres 2019 über 359 (Vorjahr 467) eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 20.629,97 m², 4 Gewerbeeinheiten (Gewerbefläche 200,48 m²), 32 Garagen und 4 sonstige Mieteinheiten (Rollstuhlplätze, Hausgärten usw.). Des Weiteren befinden sich 79 Fremdgaragen in der Verwaltung der Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH. Der Veraltungsbestand hat sich aufgrund von Verkäufe und abrisse gegenüber dem Vorjahr gemindert.

Die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH hat per 31.12.2019 einen Leerstand von 108 WE (Leerstandsquote 30,1 %) (Vorjahr 189 WE, Leerstandsquote 40,5 %) zu verzeichnen. Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen ist um 10,4 %- Punkte gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Im Kalenderjahr 2019 wurden insgesamt 38 Vertragsbeendigungen und 14 Neuvermietungen festgestellt. Bezogen auf den Gesamtbestand von 359 Wohnungen beläuft sich die Fluktuationsrate auf 10,5 % (Vorjahr: 11,8 %)

Die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH weist eine Durchschnittsmiete von 4,29 €/m² (Vorjahr 3,50 €/m²) kalt aus.

Die wesentlichsten Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst nachfolgende Tabelle zusammen.

	Plan 2019 TEUR	Ist 2019 TEUR	Ist 2018 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	1.222,1	1.152,8	1.220,9
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Abriss und Versicherungsschäden)	358,0	262,1	387,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	100,5	99,9	104,6
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-54,0	-1.111,5	-445,4

Im Kerngeschäft der Vermietung und Verpachtung ergaben sich im Geschäftsjahr 2019 gegenüber dem Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen (ohne Abrisskosten) betragen im Durchschnitt 12,59 €/m² (Vorjahr 14,63 €/m²).

Das Geschäftsjahr 2019 schließt die Wohnungsgesellschaft mit einem Jahresfehlbetrag von 1.112 TEUR (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von 445 TEUR) ab. Die Zusammensetzung und die Veränderung ist unter dem Abschnitt Ertragslage ersichtlich.

Zum Ende des Geschäftsjahres erfolgte die Erstellung der mittelfristigen Unternehmensplanung.

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	6.924,3	82,2	8.518,1	87,0	-1.593,8
Forderungen	3,2	0,0	4,3	0,1	-1,1
	<u>6.927,5</u>	<u>82,2</u>	<u>8.522,4</u>	<u>87,1</u>	<u>-1.594,9</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	77,2	0,9	35,3	0,3	41,7
Liquide Mittel	1.423,7	16,9	1.230,2	12,6	193,5
	<u>1.500,7</u>	<u>17,8</u>	<u>1.265,5</u>	<u>12,9</u>	<u>235,2</u>
Bilanzvolumen	<u>8.428,2</u>	<u>100,0</u>	<u>9.787,9</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.359,7</u>

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Passiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	4.321,3	51,3	5.422,4	55,5	-1.101,1
Sonderposten für Investitionszulagen	100,2	1,2	105,0	1,0	-4,8
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	<u>3.702,4</u>	<u>43,9</u>	<u>3.945,0</u>	<u>40,3</u>	<u>-242,6</u>
	8.123,9	96,4	9.472,4	96,8	-1.348,5
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	42,4	0,5	44,2	0,4	-1,8
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	181,0	2,2	175,5	1,8	5,5
Übrige Verbindlichkeiten	69,7	0,8	85,0	0,9	-15,3
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>11,2</u>	<u>0,1</u>	<u>10,8</u>	<u>0,1</u>	<u>0,4</u>
	304,3	3,6	315,5	3,2	-11,2
Bilanzvolumen	<u>8.428,2</u>	<u>100,0</u>	<u>9.787,9</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.359,7</u>

In der aufgeführten Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Bilanzsumme	8.731,3	10.099,1
Erhaltene Anzahlungen mit unfertigen Leistungen	-303,1	-311,2
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	8.428,2	9.787,9

Der Rückgang der Sachanlagen ist auf planmäßige Abschreibungen (217,1 TEUR) und außerplanmäßige Abschreibungen (1.146,0 TEUR) sowie Restbuchwertabgänge insbesondere aus Verkäufen (237,5 TEUR) und Aussonderungen von nicht mehr genutzten Anlagegütern (3,7 TEUR) zurückzuführen, denen eine Aktivierung aus der erstmaligen Erfassung eines bislang nicht im Vermögen der Gesellschaft ausgewiesenen unbebauten Grundstückes (10,5 TEUR) gegenübersteht. Aus den Verkäufen wurden bei vereinbarten Kaufpreisen in Höhe von insgesamt 250,1 TEUR Buchgewinne und Buchverluste in Höhe von 61,6 TEUR bzw. 49,0 TEUR erzielt. Aus den Aussonderungen wurden Buchverluste in Höhe von 3,7 TEUR realisiert.

Die kurzfristigen Forderungen haben sich um 41,7 TEUR erhöht und setzten sich zum 31. Dezember 2019 aus Forderungen aus Vermietung (9,0 TEUR), kurzfristige Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken (58,6 TEUR) sowie sonstigen Vermögensgegenstände (9,4 TEUR) zusammen. Die flüssigen Mittel haben sich um 193,5 TEUR erhöht.

Die Verminderung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2019 (1.111,5 TEUR) sowie der Erhöhung der Sonderrücklage aus dem erstmaligen Ausweis eines unbebauten Grundstückes im Vermögen der Gesellschaft (10,5 TEUR), das bislang versehentlich nicht ausgewiesen wurde.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beruht auf den im Berichtsjahr erfolgten Tilgungen (237,2 TEUR; davon planmäßig 184,2 TEUR).

Die kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten haben sich um 15,3 TEUR vermindert und setzen sich zum 31. Dezember 2019 aus Verbindlichkeiten aus Vermietung (3,5 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (50,3 TEUR) und dem Saldo aus der Verrechnung der erhaltenen Anzahlung und mit den unfertigen Leistungen (15,9 TEUR) zusammen.

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das mittel- und langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz wird für Analysezwecke dem mittel- und langfristigen gebundenen Vermögen und dem wirtschaftlichen Eigenkapital die bestimmungsgemäße nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldenposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31.12.2019 und 31.12.2018 folgende Finanzierungsstrukturen:

	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung TEUR
Lang- und mittelfristiges Vermögen	6.927,5	8.522,4	-1.594,9
Eigenkapital	4.321,3	5.422,4	-1.101,1
Deckungslücke	11.248,8	-3.100,0	14.348,8
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten	3.702,4	3.945,0	-242,6
Sonderposten	100,2	105,0	-4,8
Überdeckung/Finanzierungslücke	1.196,4	950,0	246,4

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen und das übrige mittel- und langfristig gebundene Vermögen insgesamt zu 62,4 % (Vorjahr: 63,6 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 117,3% (Vorjahr: 111,1 %) durch mittel- und langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte in Form von Grundpfandrechten eingeräumt.

Kurz- und mittelfristig stehen nach den von uns vorgelegten Unterlagen keine Finanzierungsmittel zur Prolongation bzw. zur Umschuldung an. Ergänzend wird angemerkt das im Geschäftsjahr 2020 ein Darlehen mit einem Finanzierungssaldo zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 292,0 TEUR vorzeitig ohne Vorfälligkeitsentscheidung abgelöst werden soll.

Finanzlage

Zum 31. Dezember 2019 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 1.423,7 TEUR. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-1.111,5	-445,4
Abschreibung/Zuschreibung beim Anlagevermögen	1.363,1	564,9
Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-1,7	-6,3
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8,9	29,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-0,7	-8,8
Zinsaufwendungen	99,9	104,6
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	10,7	91,1
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	-8,6	-24,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	342,3	305,5
<u>II. Finanzierungstätigkeit</u>		
Planmäßigen Tilgungen	-184,2	-171,4
Sondertilgungen	-53,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-99,9	-104,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-337,1	-276,0
<u>III. Investitionsbereich</u>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	188,3	28,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	-0,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	188,3	28,4
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	193,5	57,9
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.230,2	1.172,3
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.423,7	1.230,2

Der Cashflow auslaufender Geschäftstätigkeit abzüglich gezahlter Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 184,2 TEUR zu bedienen.

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten dient zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität und führt zu folgendem Ergebnis:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	1.423,7	1.230,2	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			193,5
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen einschließlich Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	77,0	35,3	41,7
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-181,0	-175,5	-5,5
Rückstellungen	-42,4	-44,2	1,8
Übrige Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-64,9	-72,4	7,5
<u>Überdeckung I</u>	<u>1.212,4</u>	<u>973,4</u>	
Veränderungen des Nettogeldvermögens			239,0
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	303,1	311,2	-8,1
Erhaltene Anzahlungen	-319,1	-334,6	15,5
<u>Überdeckung II</u>	<u>1.196,4</u>	<u>950,0</u>	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			246,4

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Ermittlung. Die im Laufe des Geschäftsjahres aufgetretenen Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrad zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebung zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen. Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) von 1.196,4 TEUR.

Die Gesellschaft war im Berichtsraum und bis zum Prüfungsende (12. Mai 2020) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Planungsrechnung für die Jahre 2020 bis 2024 zeigt, dass sich bei Eintritt der zugrunde gelegten Prämissen eine gesicherte Liquidität ergibt.

Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.152,8	100,4	1.220,9	99,1	-68,1
Andere Umsatzerlöse und Erträge	3,9	0,3	13,0	1,1	-9,1
Bestandsveränderung	-8,0	-0,7	-2,3	-0,2	-5,7
	<u>1.148,7</u>	<u>100,0</u>	<u>1.231,6</u>	<u>100,0</u>	<u>-82,9</u>
Betriebskosten und Grundsteuern	-364,2	-31,7	-370,2	-30,1	6,0
Instandhaltungsaufwand	-273,3	-23,8	-407,6	-33,1	134,3
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (Geschäftsbesorgung)	-145,2	-12,6	-162,7	-13,2	17,5
Abschreibungen	-217,1	-18,9	-236,9	-19,2	19,8
Zinsaufwand	-99,9	-8,7	-104,6	-8,5	4,7
Übrige Aufwendungen	-42,1	-3,7	-62,9	-5,1	20,8
	<u>-1.141,8</u>	<u>-99,4</u>	<u>-1.344,9</u>	<u>-109,2</u>	<u>203,1</u>
Betriebsergebnis	6,9	<u>0,6</u>	-113,3	<u>-9,2</u>	120,2
Zinsergebnis	0,0		0,0		0,0
Neutrales Ergebnis	-1.118,4		-332,1		-786,3
Jahresergebnis	<u>-1.111,5</u>		<u>-445,4</u>		<u>-666,1</u>

Die Gesellschaft schließt das Berichtsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von 1.111,5 TEUR (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 445,4 TEUR) ab. Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 666,1 TEUR vermindert.

Innerhalb des Betriebsergebnisses haben sich die Betriebsleistungen um 82,9 TEUR vermindert bei gleichzeitigem Anstieg der Betriebsaufwendungen um 203,1 TEUR.

Der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 68,1 TEUR auf 1.152,8 TEUR resultiert insbesondere aus der Verminderung der Sollmieten für Wohnungen um 133,2 TEUR auf 1.036,0 TEUR sowie die verminderten Umlagen Erlöse um 6,8 TEUR auf 358,9 TEUR, wobei rückläufige Erlösschmälerungen der Sollmieten um 93,5 TEUR auf 321,3 TEUR gegenläufig wirken.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich um 134,3 TEUR auf 273,3 TEUR vermindert.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen haben sich um 17,5 TEUR auf 145,2 TEUR vermindert und beinhalten Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung der Gesellschaft.

Seit dem 1. Juli 2015 wird die Gesellschaft durch die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt verwaltet, so dass im Berichtsjahr keine eigenen Personalaufwendungen angefallen sind.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
<u>Erträge</u>		
Buchgewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	61,6	18,0
abgeschriebene Forderungen	2,0	17,7
Auflösung Rückstellung	3,8	4,8
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	4,8	4,6
Erträge früherer Jahre	9,3	1,8
Summe	81,5	46,9
<u>Aufwendungen</u>		
Außerplanmäßige Abschreibung	1.146,0	328,0
Buchverlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	52,8	47,5
Aufwendungen früherer Jahre	1,1	3,5
Summe	1.199,9	379,0
neutrales Ergebnis	-1.118,4	-332,1

Das Jahresergebnis ist durch die außerplanmäßigen Abschreibungen von 1.146,0 TEUR negativ beeinflusst.

Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen betragen im Geschäftsjahr 2,0 TEUR (Vorjahr: 18,2 TEUR).

Die Ertragssituation in den Folgejahren bleibt weiterhin stark von der weiteren Entwicklung der Vermietungssituation, insbesondere in Hinblick auf die Entwicklung des Wohnungsleerstandes, abhängig.

6.9 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Risiken der Gesellschaft liegen wie bei der gesamten Wohnungswirtschaft im Osten Deutschlands in den nächsten zwei Jahrzehnten in der demografischen Entwicklung und in der damit zusammenhängenden weiteren Schrumpfung des Nachfragemarktes. Dem ist jedoch nur durch eine politische Gesamtlösung zu begegnen.

Die Entwicklung der Gesellschaft ist, wie in anderen Unternehmen, von der wirtschaftlichen Stabilität unseres Landes abhängig. Letztere wird aktuell durch die CORONA-Pandemie stark beeinflusst. In Anbacht der aktuellen Situation geht die Gesellschaft nicht davon aus, dass es sich bei der Corona-Pandemie um ein wirtschaftliches Risiko handelt, welches den Fortbestand der Gesellschaft gefährdet. Insgesamt hat die aktuelle Krise das Potenzial, die Entwicklung der Gesellschaft wesentlich zu beeinflussen. Sobald Entwicklungstendenzen für die Gesellschaft erkennbar sind, werden angepasste Prognoseszenarien erstellt.

Ein Finanzierungskostenrisiko ist in dem Auslaufen von Zinsbindungen zu sehen. Um den anstehenden Prolongationsrisiken vorzubeugen, wird die Zinsentwicklung ständig beobachtet.

6.10 Ausblick 2020

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auch zukünftig auf die Vermietung eines konkurrenzfähigen Kernbestandes konzentrieren. In Anbacht dessen, wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2019 die mittelfristige Planung für den Zeitraum 2020 bis 2024 erstellt. Durch

Modernisierungsmaßnahmen und Verkauf ist es das Ziel der Gesellschaft, den Leerstand zu reduzieren.

Im Geschäftsjahr 2020 plant das Unternehmen:

	2020 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirt.	1.134,6
Instandhaltung	344,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	96,3
Jahresfehlbetrag	7,1

6.11 Auswirkung auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt

Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt.

6.12 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Der Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH, Staßfurt, OT Förderstedt, wurde für den Jahresabschluss zum 31.12.2019 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Zweigniederlassung Hannover, am 12. Mai 2020 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

7. Stadtwerke Staßfurt GmbH

7.1 Grunddaten

Firma:	Stadtwerke Staßfurt GmbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz der Gesellschaft:	Athenslebener Weg 15 39418 Staßfurt
Gründung:	29.11.1991
Handelsregistereintrag:	HRB 103431 beim Amtsgericht Stendal
Gesellschaftsvertrag:	Bis zum 06. Mai 2015 galt der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 15. August 2012.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 7. Mai 2015 erfolgte die Neufassung des Gesellschaftsvertrages. Hintergrund der Neufassung ist die Einziehung der eigenen Anteile, die Anpassung an geänderte landesrechtliche Bestimmungen sowie die Anpassung von Einzelregelungen, die die Gesellschafterversammlung und den Aufsichtsrat betreffen. Hierbei wurden folgende Änderungen des Gesellschaftsvertrags vorgenommen:

- Anpassungen in den vormaligen §§ 3 (Stammkapital, Stammeinlage, Bezugsrecht), 10 (Innere Ordnung des Aufsichtsrates), 11 (Aufgaben des Aufsichtsrates) und 12 (Gesellschafterversammlung)
- Streichung des § 6 (Verfügungen über Geschäftsanteile, Vorkaufsrecht)
- Die vormaligen §§ 7 bis 13 werden in der Neufassung des Gesellschaftsvertrages als §§ 6 bis 12 geführt
- Einfügung des neuen § 13 (Einziehung von Geschäftsanteilen)

Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Stammkapital:	4.000.000,00 EUR (in voller Höhe eingezahlt)

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 17. März 2015 erfolgt die Einziehung der eigenen Anteile im Wege einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln in entsprechender Anwendung des § 28 Abs. 1 KStG. Die Einziehung erfolgte unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung der Änderung des Gesellschaftsvertrages in das Handelsregister, welche am 11. Mai 2015 erfolgte. Nach Einziehung der Eigenen Anteile wird das gesamte Stammkapital in Höhe von 4.000.000,00 EUR von der Technischen Werke Staßfurt GmbH gehalten.

Gesellschafter:	Technische Werke Staßfurt GmbH, Staßfurt	100 %
-----------------	--	-------

7.2 Gegenstand des Unternehmens

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages ist der Gegenstand des Unternehmens wie folgt formuliert:

Gegenstand des Unternehmens einschließlich seiner Hilfs- und Nebenbetriebe ist die Versorgung der Bevölkerung mit Elektrizität, Gas und Fernwärme. Es wird auf eine sparsame, rationelle sozial- und umweltverträgliche Nutzung von Elektrizität und Fernwärme hingewirkt. Die Gesellschaft dient der Stadt bei der Versorgung mit Telekommunikationsleistungen zum eigenen Bedarf. Dafür plant, errichtet und betreibt sie für die Stadt und deren Einrichtungen im Stadtgebiet Telekommunikationsanlagen und Telekommunikationsnetze und erbringt damit zusammenhängende Dienstleistungen. Planung, Errichtung und Betrieb von Telekommunikationsanlagen und -netzen für Dritte (einschl. evtl. Mitgesellschafter) sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit diese Drittnutzung gegenüber der Deckung des Eigenbedarfs nicht in Gewicht fällt.

Das Unternehmen ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar dem Gegenstand des Unternehmens dienen, ihn fördern oder wirtschaftlich berühren. Das Unternehmen kann sich zur Erfüllung seiner Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an anderen Unternehmen beteiligen oder solche erwerben, mieten oder pachten. Ferner übernimmt die Gesellschaft Dienstleistungen für die Stadt Staßfurt und/oder andere kommunale Unternehmen (der Stadt Staßfurt) soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Die Gesellschaft kann weitere Aufgaben für die Stadt Staßfurt übernehmen. Insbesondere die Durchführung von Dienstleistungen im Bereich der Stadtpflege sowie die Betriebsführung anderer Einrichtungen der Stadt Staßfurt oder solcher, an denen die Stadt Staßfurt beteiligt ist.

7.3 Besetzung der Organe

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Seit dem 01. Dezember 2017 ist Herr Dipl.-Kaufmann Eugen Keller zum Geschäftsführer bestellt.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Im Jahr 2019 fanden in der Stadt Staßfurt Kommunalwahlen statt, wodurch es zu einer Neukonstituierung des Aufsichtsrates kam. Darüber hinaus fand ein Wechsel in der Position des Aufsichtsratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter statt.

Aufsichtsrat:

Gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus sieben Mitgliedern.

Bis zum 01.07.2019 setzte sich der Aufsichtsrat aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Herr Hans-Georg Köpper
Fachbereichsleiter I der Stadt Staßfurt

Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Klaus-Dieter Stops
Dipl.-Betriebswirt, Verwaltungsfachwirt

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Dr. Walter Blauwitz
Rentner

Herr Olaf Lucas
Leiter Serviceeinheit Finanzen und
Beteiligungsmanagement der Stadt Staßfurt

Frau Angelika Flügel
Industriekauffrau

Frau Karin Gründler
Rentnerin

Frau Heike Schaaf
Geschäftsinhaberin Containerdienst Schaaf GbR

Ab dem 02.07.2019 bildete sich der Aufsichtsrat in folgender Zusammensetzung:

Herr Sven Wagner (ab 25.09.2019)
Oberbürgermeister Stadt Staßfurt

Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Günter Döbbel (ab 25.09.2019)
Bauleiter

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Hans-Georg Köpper
Fachbereichsleiter I der Stadt Staßfurt

Herr Mathias Cosic
Maler/Bauleiter

Frau Bianca Görke
Standortleiterin bbi-Filiale
Berufseinstiegsbegleiterin

Herr Frank Röger
Polizeibeamter

Herr Matthias Büttner
Berufspolitiker

Im Jahr 2019 wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 11 TEUR gezahlt.

7.4 Beteiligungen

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Die Gesellschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 15,05 % an der Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Sitz in Staßfurt, Brumby. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug am 31.12.2018 39.196 TEUR und das Jahresergebnis 2018 4.444 TEUR.

7.5 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Im Rahmen der Erstellung des Beteiligungsberichtes war zu prüfen, ob die Beteiligung weiterhin dem öffentlichen Zweck dient und damit die Grundvoraussetzung einer wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde gemäß § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 KVG LSA erfüllt.

Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks gemäß § 128 KVG LSA besteht in der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung vornehmlich der Stadt Staßfurt mit Strom, Gas und Fernwärme.

Die Gesellschaft dient weiterhin der Stadt Staßfurt bei der Versorgung mit Telekommunikationsleistungen zum eigenen Bedarf. Dafür plant, errichtet und betreibt sie für die Stadt und

deren Einrichtungen im Stadtgebiet Telekommunikationsanlagen und Telekommunikationsnetze und erbringt damit zusammenhängende Dienstleistungen.

Die Gesellschaft kann weitere Aufgaben für die Stadt Staßfurt übernehmen. Insbesondere die Durchführung von Dienstleistungen im Bereich der Stadtpflege sowie die Betriebsführung anderer Einrichtungen der Stadt Staßfurt oder solcher, an denen die Stadt Staßfurt beteiligt ist.

Darüber hinaus setzt sich die Gesellschaft mit ihren verschiedensten Aktivitäten für eine nachhaltige, umweltschonende sowie sichere Energieversorgung ein.

Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist somit weiterhin gewährleistet.

7.6 Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlage, Kennzahlen

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Baukostenzuschüsse	3.513,00	941,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	120.203,04	107.732,04
3. Geschäfts- und Firmenwert	0,00	0,00
	<u>123.716,04</u>	<u>108.673,04</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.243.048,61	3.259.500,31
2. Technischen Anlagen und Maschinen	21.913.338,87	22.577.651,28
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.892,11	141.323,11
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	114.561,93	246.784,84
	<u>25.416.841,52</u>	<u>26.225.259,54</u>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	3.622.237,33	3.622.237,33
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	529.948,15	529.948,15
	<u>4.152.185,48</u>	<u>4.152.185,48</u>
	<u>29.692.743,04</u>	<u>30.486.118,06</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	<u>120.600,17</u>	<u>115.837,34</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.357.258,21	2.829.419,87
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	53.538,22	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	191.356,08	53.483,01
	<u>3.602.152,51</u>	<u>2.882.902,88</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.848.809,43	3.325.880,03
	<u>6.571.562,11</u>	<u>6.324.620,25</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	<u>74.678,19</u>	<u>73.058,79</u>
Bilanzsumme	<u>36.338.983,34</u>	<u>36.883.797,10</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2019		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.000.000,00	4.000.000,00
II. Kapitalrücklage	6.416.932,20	6.416.932,20
III. Gewinnrücklage andere Gewinnrücklagen	1.870.859,70	1.870.859,70
IV. Jahresüberschuss	1.386.191,81	0,00
V. Bilanzgewinn	0,00	0,00
	13.673.983,71	12.287.791,90
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		
	973.224,00	925.305,00
C. Empfangene Ertragszuschüsse		
	13.224,00	28.977,00
D. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	630.188,00	580.814,00
2. Steuerrückstellungen	332.240,58	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.659.571,42	1.270.186,00
	2.622.000,00	1.851.000,00
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.833.832,42	17.897.531,36
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.264.793,00	1.653.982,07
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	370.705,75
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	447.839,75	326.112,97
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 281.233,29 EUR; 31.12.2018 270.322,43 EUR)	1.510.085,46	1.542.391,05
	19.056.550,63	21.790.723,20
Bilanzsumme	36.338.982,34	36.883.797,10

Gewinn- und Verlustrechnung		
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse	29.102.225,40	28.402.191,08
b) Strom- und Energiesteuer	-1.244.301,48	-1.291.815,08
	27.857.923,92	27.110.376,00
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	126.613,34	100.441,23
3. Sonstige betriebliche Erträge	306.840,71	290.075,18
	28.291.377,97	27.500.892,41
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	18.721.537,39	19.060.078,40
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	443.918,27	358.412,76
	19.165.455,66	19.418.491,16
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.111.663,06	2.051.065,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	499.817,23	513.407,99
davon für Altersversorgung		
59.268,68 € (Vorjahr: 85.662,73 €)	2.611.480,29	2.564.473,24
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.949.033,21	1.917.744,59
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.963.342,13	2.561.015,50
8. Erträge aus Beteiligungen	651.445,27	656.736,85
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.356,10	12.558,91
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	328.686,24	390.547,71
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		
27.222,18 € (Vorjahr 34.114,00 €)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	493.954,46	0,00
12. Ergebnis nach Steuern	1.440.227,35	1.317.915,97
13. Sonstige Steuern	54.035,55	53.907,38
14. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	0,00	664.008,59
15. Jahresüberschuss	1.386.191,80	600.000,00
16. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	0,00	600.000,00
17. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Die Gesellschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 15,05 % an der Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Sitz in Staßfurt, Brumby. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug am 31.12.2018 39.196 TEUR und das Jahresergebnis 2018 4.444 TEUR.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände weisen – wie zum Vorjahresbilanzstichtag – eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr aus.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Forderungen gegen den Gesellschafter Technische Werke Staßfurt GmbH aus Umsatzsteuerforderungen der umsatzsteuerlichen Organschaft (378 TEUR) sowie sonstige Forderungen (4 TEUR) und werden, um die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, saldiert um 328 TEUR dargestellt. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus Umsatzsteuerverrechnungen (311 TEUR) und aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 17).

Innerhalb der sonstigen Vermögensgegenstände werden Forderungen aus geleisteter Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag (173 TEUR; 31. Dezember 2018 „Null“ EUR), die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen, ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen u.a. personalbezogene Verpflichtungen, ausstehende Lieferantenrechnungen für Strombezug, Verpflichtungen aus dem Regulierungskonto sowie sonstige ausstehende Rechnungen.

Die Verpflichtungen aus den Altersteilzeitzusagen sind teilweise durch zweckexklusive, verpfändete und insolvenzgeschützte Vermögensgegenstände gesichert und wurden gemäß § 246 Abs. 2 HGB mit den zugrundeliegenden Verpflichtungen verrechnet.

	<u>TEUR</u>
Erfüllungsbetrag der Altersteilzeitrückstellung	637
Anschaffungskosten/Zeitwert der Versicherung	226
Nettobetrag der Altersteilzeitrückstellung	<u>411</u>

Die Erträge aus dem Deckungsvermögen (7 TEUR) wurden mit den Zinszuführungen (6 TEUR) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB saldiert. Der sich ergebende Saldo von 1,0 TEUR ist im Finanzergebnis unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeit	31.12.2019 TEUR	davon mit einer Restlaufzeit in Jahren			31.12.2018 TEUR
		bis 1 TEUR	über 1 TEUR	mehr als 5 TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.834	1.768	14.066	7.583	17.898
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.265	1.265	0	0	1.654
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	371
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	488	488	0	0	326
Sonstige Verbindlichkeiten	1.510	1.510	0	0	1.542
Gesamt	19.057	5.031	14.066	7.583	21.791

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zum 31. Dezember 2018 entfallen in voller Höhe auf den Gesellschafter Technische Werke Staßfurt GmbH. Sie betreffen mit TEUR 664 die Ergebnisabführung und mit TEUR 286 Steuern sowie mit TEUR 30 sonstige Verbindlichkeiten. Es erfolgte ein saldierter Ausweis mit den Forderungen gegen verbundene Unternehmen, die unter anderem mit TEUR 294 auf Steuern, TEUR 313 auf Kapitalertragsteuer sowie TEUR 3 auf Lieferungen und Leistungen entfallen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten.

Im Rahmen einer Cash-Pooling-Vereinbarung haben sich die Stadtwerke Staßfurt GmbH und die Technische Werke Staßfurt GmbH verpflichtet, gegenseitig liquide Mittel als kurzfristige Liquiditätsdarlehen zur Verfügung zu stellen, soweit die finanzielle Situation der Gesellschaften dies zulässt. Der Rahmen für die Bereitstellung der Mittel kann durch die Geschäftsführung individuell entsprechend dem Bedarf angepasst werden. Zum 31. Dezember 2019 bestanden keine Darlehen zwischen den Gesellschaften.

Die latenten Steuern im Jahr 2019 resultieren aus Bewertungs- und Ansatzunterschieden für Rückstellungen und aufgrund Rücknahme der Sonderabschreibung nach dem Fördergebietsgesetz. Insgesamt ergibt sich ein Aktivüberhang. Die Gesellschaft nutzt das Bilanzierungswahlrecht und hat keine aktiven latenten Steuern bilanziert.

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Nachfolgend aufgegliederte Umsätze wurden im Inland erzielt:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Stromverkauf an Sondervertragskunden	2.093	2.052
Stromverkauf an Privat- und Gewerbekunden	6.259	6.112
Weiterberechnungen EEG	6.862	6.602
Erlöse aus Netznutzung	5.314	5.249
sonstige Erlöse Strom	571	665
Wärmeverkauf	3.464	3.361
Gasverkauf	2.382	2.160
Dienstleistungsentgelte	712	715
Erlöse aus Nebengeschäften	9	9
Mieterlöse	192	185

Die Aufteilung der Umsatzerlöse im Strombereich wurde, wie im Vorjahr, anhand der Verbrauchsstatistiken ermittelt. Die Strom- und Energiesteuer wird von den Umsatzerlösen offen abgesetzt.

In den Umsatzerlösen sind Auflösungen der empfangenen Ertragszuschüsse in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr TEUR 27) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit TEUR 72 Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen (Vorjahr TEUR 77), Versicherungsentschädigungen mit TEUR 51 (Vorjahr 24) sowie mit TEUR 52 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (Vorjahr TEUR 22).

Der Strombezug für die Sparte Stromversorgung beträgt TEUR 13.855. Größere Positionen des Materialaufwandes sind daneben die Aufwendungen für den Erdgasbezug (TEUR 4.074), für die Wärmeerzeugung und den Gasvertrieb sowie die Aufwendungen für den Fernwärmebezug (TEUR 680).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit TEUR 730 Konzessionsabgaben an die Stadt Staßfurt, mit TEUR 202 Forderungsabschreibungen und mit TEUR 177 Verluste aus Anlagenabgang.

7.7 Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2019 beschäftigten die Stadtwerke im Durchschnitt 50 Mitarbeiter, davon 39 Angestellte, 11 gewerbliche Mitarbeiter sowie zusätzlich 4 Auszubildende bzw. Studenten im dualen Studiengang. Das Durchschnittsalter der Belegschaft betrug 43,19 Jahre. Die Krankenquote lag u.a. beeinflusst durch Langzeiterkrankungen bei ca. 6 %.

Das Unternehmen plant rechtzeitig die Deckung des Personalbedarfs. Es ist festzustellen, dass die Personalsuche für „Spezialprofile“ der Fachkräfte länger andauern kann. Vor diesem Hintergrund wird an dem Konzept der hauseigenen Aus- und Weiterbildung festgehalten. So konnten im Geschäftsjahr 2019 zwei duale Studenten der Betriebswirtschaftslehre das Studium erfolgreich beenden und ihre Laufbahn bei den Stadtwerken fortführen. Um frühzeitige Fachkräftebindung voranzutreiben, werden die Stadtwerke das Angebot an dualen Studiengängen ausbauen und unter anderem das Studium der Elektronik anbieten.

Im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements wurden im Jahr 2019 in Zusammenarbeit mit den Krankenkassen prophylaktische Vorsorgemaßnahmen angeboten und auf die gesamte Belegschaft ausgeweitet. Am Ende des Jahres wurden diese Maßnahmen mit einem vielfältig gestalteten Gesundheitstag abgerundet, der regen Zuspruch fand.

Die Stadtwerke antizipieren die veränderten Bedürfnisse der Mitarbeiter nach flexiblen Arbeitszeitmodellen mit ersten Ansätzen zum sogenannte „Homeoffice“. Zudem beleuchten die Stadtwerke aktuell gesondert mögliche Maßnahmen zur gesundheitlichen Prävention der Belegschaft. Mit den ersten Ergebnissen wird im Jahr 2020 gerechnet.

7.8 Angaben gemäß § 6b EnWG

Geschäfte größeren Umfangs mit verbundenen Unternehmen bestehen gegenüber der Technischen Werke Staßfurt GmbH aufgrund des Bezuges von Dienstleistungen (451 TEUR).

7.9 Geschäftsverlauf 2019: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Stadtwerke beenden das Geschäftsjahr 2019 mit Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 27.858 (Vorjahr TEUR 27.110) und mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.386 (Vorjahr TEUR 1.264 vor Ergebnisabführung). Mit diesen Ergebnissen knüpfen die Stadtwerke, in einem wettbewerblich und regulatorisch herausfordernden Umfeld an die positive Entwicklung der letzten beiden Jahre an. Insbesondere vor dem Hintergrund der steuerlichen Auswirkungen der umgesetzten Aufhebung des Ergebnisabführungsvertrags zum 31.12.2018 und somit der steuerlichen Belastung der Stadtwerke im Jahr 2019, wie in der oberen Darstellung ausgewiesen, ist das Ergebnis des Jahres 2019 als erfolgreich einzustufen.

Das energiewirtschaftliche Umfeld des Jahres 2019 war durch regulatorische, marktliche und wettbewerbliche Herausforderungen geprägt. Beispielhaft dafür können anhaltende, u. a. gerichtlich anhängende Klärungen zur anzuwendenden Regulierung der Stromnetze und die gesetzlich geforderten Umstellungen sowie damit verbundenen Implementierungsaufwände zur Einführung der Marktkommunikation („MaKo 2020“) im Zuge der Umsetzung des Messstellenbetriebsgesetzes (MsbG) im Strombereich genannt werden. Die relevanten Commodity-Märkte (Strom, Gas, Rohöl, Kohle und Emissionszertifikate) waren durch ausgeprägte Volatilität gekennzeichnet. So verzeichneten Gasnotierungen nach einem Anstieg im Jahr 2018 (für Gaslieferungen im Jahr 2019) regelrecht einen Preisverfall als sich ein Überangebot abzeichnete. Die Jahreskontrakte für Strom waren durch politische Einflussfaktoren geprägt, wie Rezessionsängste aufgrund des unregelmäßigen „Brexit“, oder mögliche kurzfristige Auswirkungen der möglichen Ergebnisse der Kohlekommission. Die Preise für Emissionszertifikate haben sich auf einem hohen Niveau stabilisiert.

Die durchschnittlichen Temperaturen des Jahres 2019 fallen mit 11,54 Grad Celsius sehr mild aus, wodurch der Temperaturtrend der letzten zwei Jahre fortgesetzt wird. Dank einer leichten Steigerung der Verbrauchsstellen, aufgrund der Neukundenabschlüsse, liegt der Gesamtwärmeabsatz des Jahres 2019 mit 45.963 T kWh nahezu auf dem Vorjahresniveau (Vorjahr 46.442 T kWh). Preisseitig werden die Erlöse und die Wirtschaftlichkeit der Wärmesparte durch die Entwicklung der relevanten Gaspreisnotierungen und der Preise für Emissionszertifikate beeinflusst. Beide Preis- bzw. Kostenbestandteile stiegen für das Jahr 2019. Der Anstieg der Kosten für die Emissionszertifikate ist vor dem Hintergrund des politischen Willens als nachhaltig anzusehen. Unabhängig von dieser Entwicklung setzten die Stadtwerke einige kundenindividuelle Projekte um, worunter auch das Projekt „Haus am See - Bauteil II“ zu zählen ist. In enger kommunaler Kooperation entsteht im Stadtzentrum eine Bibliothek und das Stadtarchiv, die mit Wärme (und Strom) von den Stadtwerken versorgt werden.

Die Stromsparte der Stadtwerke umfasst den Stromvertrieb und die Erbringung der damit verbundenen Dienstleistungen, als auch den Betrieb des Stromnetzes im Stromnetzgebiet der Stadt Staßfurt. Die zu Grunde liegende Stromabgabe im Netzgebiet lag im Geschäftsjahr bei 97.516 T kWh und somit unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr 99.963 T kWh). Die Entwicklung bestätigt den bundesweiten Trend des Jahres 2019 mit dem Rückgang der Messgrößen „Primärenergieverbrauch“ und „Nettostromverbrauch“ im Vergleich zu korrespondierenden Werten des Vorjahres 2018. Der deutschlandweite Nettostromverbrauch des Jahres 2019 weist in der Größe von 512.000.000 T kWh im Jahresvergleich der letzten 20 Jahre einen Tiefstwert (mit Ausnahme der Auswirkung der Finanzkrise im Jahr 2009) aus.

Der Mengenrückgang im Netzgebiet der Stadtwerke ist sowohl im Segment der Haushaltskunden (HH), als auch im Segment der Gewerbe- und Industriekunden (als Sonderkunden) zu verzeichnen. Der Stromabsatz im Sonderkundenbereich weist eine konjunkturell bedingte, rückläufige Tendenz auf und liegt bei 55.680 T kWh (Vorjahr 57.190 T kWh). Im HH-Bereich wird ein Stromabsatz in Höhe von 41.837 T kWh erzielt, der ebenso ca. 2% unter dem des Vorjahres liegt (Vorjahr 42.773 T kWh). Im HH-Kundensegment sind solche Faktoren wie anhaltender demographischer Wandel und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen seit Jahren ausschlaggebend für die Stagnation der Energieabgabe im Stromnetzgebiet. Im Segment der Sonderkunden können sowohl die Schwankungen in der Auslastung der Produktion (Konjunkturbedingt), als auch die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen (darunter auch Eigenversorgung) die Entwicklung prägen. Der vertriebliche Stromabsatz der Stadtwerke liegt im Jahr 2019 bei 48.377 T kWh und somit gleichlaufend mit dem Gesamttrend unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr 51.018 T kWh). Die Entwicklung ist zum einen auf die oben beschriebenen gesamtmärklichen Einflussfaktoren zurückzuführen. Zum anderen, ist im Sonderkundensegment das Auslaufen von einzelnen Altverträgen zu verzeichnen. Für das Geschäftsjahr 2020 wird dank der erfolgreichen Kundenakquise im Jahr 2019 der Anstieg der Kundenanzahl im HH-Kundensegment erwartet.

In der Gassparte konnte der Mengenabsatz mit 45.927 T kWh (Vorjahr 44.903 T kWh) weiter gesteigert werden. Somit setzte sich der Absatztrend der letzten Jahre trotz milden Witterungsbedingungen und dank der Erschließung weiterer Vertriebskunden fort.

Folgende weitere Sachverhalte haben den Geschäftsverlauf und die Ergebnisse der Stadtwerke im Jahr 2019 maßgeblich beeinflusst.

Mit den Beschlüssen der Gremien der Stadtwerke Staßfurt GmbH und der Technische Werke Staßfurt GmbH wurde zum 31.12.2018 die Aufhebung des Ergebnispflichtabführungsvertrags erwirkt. Die Umsetzung des Beschlusses ermöglicht den Stadtwerken ab dem Geschäftsjahr 2019 sich noch konsequenter strategisch und finanziell auf die veränderten Herausforderungen des Energiesektors auszurichten und damit wiederum einen größeren Beitrag für die Stadt Staßfurt als Eigentümer sowie lokale Akteure zu leisten.

Mit dem Geschäftsjahr 2019 hat die 3. Regulierungsperiode Strom begonnen. Die Prüfung der beantragten Netzkosten des relevanten Basisjahres 2016 für diese neue Regulierungsperiode findet aktuell durch die Landesregulierungsbehörde statt. Durch die zeitlichen Verzögerungen des Prüfprozesses und die Vorschriften zur Handhabung der Erlösobergrenze konnten die Netzentgelte für 2019 nur auf Basis der beantragten Netzkosten kalkuliert werden. Eventuelle

Abweichungen zu nachträglich genehmigten Netzkosten dürfen nur über das Regulierungskonto abgewickelt werden. Dies erschwert die Prozesssteuerung und führt zu einem erhöhten Risiko für die Preisbildung im Vertrieb und Netzbetrieb.

Die Stadtwerke konnten im Geschäftsjahr ihren Fokus auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit weiter ausbauen. Zum einen nahmen die Stadtwerke im Sommer 2019 eine Photovoltaikanlage mit ca. 100 KWp auf dem Dach des Firmensitzes in Betrieb. Zum anderen wurden auf dem Feld der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität weitere Fortschritte gemacht. Im Herbst 2019 wurden zwei weitere Schnellladesäulen in zentraler städtischer Lage in Betrieb genommen. In diesem Sinne sind auch die Bestrebungen der Stadtwerke zu sehen, das interne Umweltmanagementsystem (UMS) einzuführen. Als Ergebnis haben die Stadtwerke sich im April 2019 nach ISO 14001:2015 erfolgreich zertifizieren lassen.

Über das Jahr hinaus und im Zuge der jährlichen Preisanpassung 2019 fand die weitere Umsetzung der Produktlinie „LieblingsEnergie“ statt, die neben den konkurrenzfähigen Preisen auch werthaltige regionale Prämien eines lokalen Qualitätsherstellers bot. Dank des vertrieblichen Erfolgs konnten ca. 8.000 Kunden für die Produktlinie neu gewonnen, oder aus bestehenden Produkten überführt werden.

Das Projekt der Netzverluste konnte im Jahr 2019 dahingehend Erfolge verzeichnen, dass einige physische Abgänge analysiert und lokalisiert werden konnten. Die Beseitigung dieser Abgänge wird mit Stringenz verfolgt, um das Aufkommen der Netzverluste weiter zu reduzieren.

Vermögenslage

Die nachfolgende Tabelle ist aus der Bilanz abgeleitet. Die kurzfristigen Posten (Fristigkeit bis zu einem Jahr) sind zusätzlich vermerkt.

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung gesamt TEUR
	gesamt		gesamt		
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
Langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Anlagen	124	0,3	109	0,3	15
Sachanlagen	25.417	69,9	26.225	71,1	-808
Finanzanlagen	4.152	11,4	4.152	11,3	0
	29.693	81,6	30.486	82,7	-793
Kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte	121	0,3	116	0,3	5
Leistungsforderungen	3.357	9,2	2.829	7,7	528
Flüssige Mittel	2.849	7,8	3.326	9,0	-477
sonstige Aktiva	319	1,1	127	0,3	192
	6.646	18,4	6.398	17,3	248
	36.339	100,0	36.884	100,0	-545
Passiva					
Mittel- & langfristig verfügbare Mittel					
Eigenkapital	13.224	36,4	12.288	33,3	936
Investitions-und Ertragszuschüsse	986	2,7	954	2,6	32
Bankverbindlichkeiten	15.834	43,6	17.898	48,5	-2.064
Pensionsrückstellungen	630	1,7	581	1,6	49
	30.674	84,4	31.721	86,0	-1.047
Kurzfristig verfügbare Mittel					
Steuer- u. Sonstige Rückstellungen	1.992	5,5	1.270	3,4	722
Leistungsverbindlichkeiten	1.265	3,5	1.654	4,5	-389
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	898	2,5	697	1,9	201
sonstige Verbindlichkeiten	1.510	4,1	1.542	4,2	-32
	5.665	15,6	5.163	14,0	502
	36.339	100,0	36.884	100,0	-545

Durch das anlagenintensive Geschäftsmodell ist die Aktivseite unverändert durch das Anlagevermögen geprägt. Im Anlagevermögen sind 81,6 % der Mittel der Gesellschaft gebunden. Die Abnahme im Verlauf des Geschäftsjahres ergibt sich durch Abschreibungen (T€ 1.949) die über den Investitionen (T€ 1.283) liegen.

Die Leistungsforderungen resultieren aus der Abrechnung von Strom-, Gas- und Wärmelieferungen bzw. der Stromnetznutzung.

Die Veränderung der flüssigen Mittel ergibt sich aus der Cashflow-Rechnung. Insgesamt war der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit einschließlich der Beteiligungserträge geringer als der Mittelabfluss für Investitionen, Darlehenstilgungen und die Ergebnisabführung für das Vorjahr, so dass sich der Bestand der flüssigen Mittel im Vorjahresvergleich reduziert hat.

Zur langfristigen Finanzierung steht der Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von T€ 13.224 zur Verfügung. Aufgrund des nicht für Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses erhöht hat sich das Eigenkapital um T€ 936. Das Eigenkapital stellt bezogen auf die gesunkene Bilanzsumme 36,4 % der Mittelherkunft. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote (unter Hinzurechnung von 70 % der Sonderposten) beträgt zum Bilanzstichtag 38,3 %.

Weiterhin finanziert sich die Gesellschaft aus Bankdarlehen, welche mit T€ 15.834 (31. Dezember 2018 T€ 17.898) 43,6 % der Mittelherkunft abdecken. Die Investitionszuschüsse und empfangene Ertragszuschüsse belaufen sich nach Auflösungen und Zugängen auf T€ 986 (2,7 % der Mittelherkunft) und liegen damit auf Vorjahresniveau.

Die Rückstellungen umfassen wie zum Vorjahresbilanzstichtag im Wesentlichen energiewirtschaftliche Risiken (T€ 552) und personalbezogene Verpflichtungen (T€ 603). Zusätzlich wurden aufgrund des Endes der ertragsteuerlichen Organschaft zum 31. Dezember 2018 sowie geringer Vorauszahlungen Steuerrückstellungen (T€ 332) gebildet. Die Leistungsverbindlichkeiten sind stichtagsbedingt gesunken.

Die nach Verrechnung verbleibenden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind im Wesentlichen gegenüber dem Gesellschafter (TWS), aus der geplanten Ausschüttung (T€ 450).

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus überzahlten Abschlägen auf die abgerechneten Lieferungen (T€ 1.154) und Steuerverbindlichkeiten gegenüber dem Hauptzollamt aus Strom- und Energiesteuern (T€ 251).

Die mittel- und langfristig verfügbaren Mittel decken das langfristig gebundene Vermögen zum Bilanzstichtag vollständig ab, die Gesellschaft ist somit fristenkongruent finanziert.

Finanzlage: Kapitalflussrechnung

Die finanzierungswirtschaftlich bedeutsamen Vorgänge sind für das Geschäftsjahr 2019 aus der in Anlehnung an DRS 21 erstellten folgenden Kapitalflussrechnung ersichtlich:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	1.386	1.264
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.949	1.918
Verluste aus Anlagenabgängen	117	42
Auflösung Sonderposten	-86	-105
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	9	0
Veränderung der Rückstellungen	744	-394
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören	-726	323
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören	-6	346
Zinserträge	-9	-13
Zinsaufwendungen	329	391
Sonstige Beteiligungserträge	-651	-658
	3.056	3.114
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen des Anlagevermögens	-1.326	-1.057
Erhaltene Zinsen	9	13
Erhaltene Beteiligungserträge	651	658
	-666	-386
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung aus Aufnahme Bankdarlehen	0	2.500
Einzahlung Fördermittel und Bauskostenzuschüsse	163	95
Auszahlung Gewinnabführung Vorjahr	-664	-802
Auszahlung Tilgung Bankdarlehen	-2.064	-2.953
Gezahlte Zinsen	-302	-357
	-2.867	-1.517
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-477	1.211
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.326	2.115
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.849	3.326

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 3.056) einschließlich der Mittelzuflüsse aus Beteiligungserträgen waren nicht ausreichend um die Gewinnabführung an die TWS für das Vorjahr (T€ 664), die Investitionen (T€ 1.326) sowie den Kapitaldienst (T€ 2.366) zu finanzieren.

Der insgesamt verbleibende Deckungsüberhang von T€ 477 verringert den Finanzmittelfond auf T€ 2.849 zum Bilanzstichtag.

Finanz- und Vermögenslage:

Die Finanz- und Vermögenslage der Stadtwerke ist stabil und entspricht nach unserer Auffassung den Anforderungen an ein Energieversorgungsunternehmen.

Die Bilanzsumme verringerte sich nicht nennenswert von TEUR 36.884 im Vorjahr auf TEUR 36.339 im Geschäftsjahr 2019.

Das Finanzmanagement der Stadtwerke ist grundsätzlich darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich im Geschäftsjahr wesentlich auf 37,6 % (Vorjahr 33,3 %).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen mit TEUR 1.265 (Vorjahr TEUR 1.654) 3,5 % der Bilanzsumme und können stets innerhalb der Zahlungsziele beglichen werden. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren ausschließlich auf festverzinslichen Darlehen.

Die Stadtwerke waren jederzeit in der Lage, ihren Finanzverpflichtungen nachzukommen. Der Cashflow (Jahresergebnis vor Ergebnisabführung und -verwendung zuzüglich Abschreibung, abzüglich Zuschreibung) beträgt TEUR 3.335 (Vorjahr TEUR 3.182). Der Cashflow auslaufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 3.056 (Vorjahr TEUR 3.114). Die Zahlungsfähigkeit war stets sichergestellt.

Ertragslage

Der nachfolgenden, nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbereiteten Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2019 wird die gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliederte Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren zugrunde gelegt und den Zahlen des Geschäftsjahres 2018 gegenübergestellt.

	2019		2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Betriebliche Erträge					
Umsatzerlöse	27.858	98,5	27.110	98,6	748
Sonstige betriebliche Erträge	434	1,5	390	1,4	44
	28.292	100,0	27.500	100,0	792
Betriebliche Aufwendungen					
Materialaufwand	19.165	67,7	19.418	70,6	-253
Personalaufwand	2.611	9,2	2.564	9,3	47
Abschreibungen	1.949	6,9	1.918	7,0	31
Übrige Aufwendungen	3.017	10,7	2.615	9,5	402
	26.742	94,5	26.515	96,4	227
Betriebsergebnis	1.550	5,5	985	3,6	565
Finanzergebnis	331	1,2	279	1,0	52
Neutrales Ergebnis	494	1,7	0	0,0	494
Jahresergebnis vor Gewinnverwendung und -abführung	1.387	8,4	1.264	4,6	123

In allen Sparten (Strom, Gas und Wärme) erhöhten sich im Geschäftsjahr 2019 die Umsatzerlöse. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant.

Die betrieblichen Aufwendungen liegen mit Ausnahme der Materialaufwendungen jeweils über Vorjahresniveau. Die Reduzierung der Materialaufwendungen ist im Wesentlichen durch die gesunkene EEG-Umlagen und gegenläufig gestiegenen Strom- und Gasbezugskosten insgesamt gesunken.

Insgesamt schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.550 ab, was deutlich über dem Vorjahr (T€ 985) liegt.

Nach einem positiven Finanzergebnis von T€ 331, was vor allem aus den Beteiligungserträgen getragen wird, sowie Ertragsteuern, die aufgrund der Beendigung der ertragsteuerlichen Organschaft im Berichtsjahr erstmals bei der StW erfasst werden, schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von T€ 1.387 ab. Der Jahresüberschuss soll gemäß dem Vorschlag des Geschäftsführers in Höhe von T€ 450 an den Gesellschafter ausgeschüttet und der verbleibende Betrag auf neue Rechnung vorgetragen werden (T€ 937).

Netzbetrieb Strom

Die Stadtwerke Staßfurt GmbH ist ein vertikal integriertes Energieversorgungsunternehmen und erfüllt mit der Erstellung von gesonderten Tätigkeitsabschlüssen die Vorschriften gemäß § 6b Abs. 3 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Die Geschäftsfelder sind im Einzelnen:

- Stromerzeugung
- Elektrizitätsverteilung
- Messstellenbetrieb
- Andere Tätigkeiten innerhalb der Stromversorgung
- Andere Tätigkeiten innerhalb der Gasversorgung
- Sonstige Aktivitäten

Die Offenlegung erfolgt gemäß § 6b Abs. 4 EnWG für den Tätigkeitsabschluss Elektrizitätsverteilung.

Das Jahresergebnis betrug im Berichtsjahr für diesen Bereich TEUR 492 (Vorjahr: TEUR 17 vor Ergebnisabführung und Einstellung in die Gewinnrücklage).

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt TEUR 1.326 investiert (Vorjahr TEUR 1.057). Somit entspricht das Gesamtinvestitionsvolumen zunächst dem langjährigen Durchschnittlichen Jahresinvestitionsumfang des Unternehmens. In 2019 wurden Zuschüsse für Investitionen des Vorjahres und des laufenden Jahres in Höhe von TEUR 43 vereinnahmt, so dass sich im Saldo ein Zugang zum Anlagevermögen von TEUR 1.283 ergibt.

Mit einem Gesamtvolumen von TEUR 821 stellen die Investitionen in die Stromversorgung mit 61,9 % des jährlichen Investitionsvolumens den größten Posten dar. Die investiven Maßnahmen in diesem Bereich setzen sich aus einer Vielzahl von Ersatzinvestitionen zusammen, insbesondere im Bereich der Erneuerung von Mittelspannungsleitungen, Ortsnetzen, Trafostationen und von Schutzgeräten. Außerdem wurden im Bereich Stromversorgung im Geschäftsjahr 2019 zum Ausbau der Ladeinfrastruktur Investitionen in Ladepunkte von TEUR 80 getätigt.

Im Bereich der Wärmeversorgung wurden im Geschäftsjahr TEUR 137 investiert, die somit einen Anteil von 10,3 % am jährlichen Investitionsvolumen ausmachten. Neben der Durchführung von geplanten Ersatzinvestitionen stellt die investive fortgeführte Maßnahme des Vorjahres in die Kundenanlage eines unterjährig gewonnenen Kunden den größten Posten innerhalb der Sparte dar.

Mit einem Anteil von 6,6 % und einem Betrag von TEUR 88 wurden Investitionen in das Lichtmanagement umgesetzt. Der Fokus der investiven Maßnahmen liegt auf einer konsequenten Umstellung der Lichtpunkte auf die LED-Technologie.

Der restliche Anteil von 21,2 % am jährlichen Investitionsvolumen setzt sich aus diversen Investitionen in Bereichen der Fernmelde- sowie Gebäudetechnik, dem Erwerb von Lizenzen und der Investition in eine PV-Dachanlage auf dem Firmensitz der Stadtwerke Staßfurt GmbH zusammen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Stadtwerke ziehen für ihre interne Unternehmenssteuerung die Kennzahlen EBIT im Verhältnis zum Rohergebnis (Umsatzerlöse zuzüglich anderer aktivierter Eigenleistungen und sonstiger betrieblicher Erträge und abzüglich Materialaufwendungen), die Personalaufwandsquote und die Zinsaufwandsquote heran. Die Personalaufwands- bzw. die Zinsaufwandsquote berechnen die Stadtwerke aus dem Personalaufwand bzw. dem Zinsaufwand im Verhältnis zum Rohergebnis.

Der EBIT (Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und vor Ertragssteuern abzgl. Des Finanzergebnisses) im Verhältnis zum Rohergebnis im Geschäftsjahr 2019 liegt bei 16,96 % (Vorjahr von 12,19 %). Damit konnte die Prognose von 12,94 % aufgrund Umsatzentwicklung deutlich übertroffen werden. Für das Jahr 2020 gehen die Stadtwerke von einem Wert dieser Kennzahl von 12,11 % und somit auf dem Vorjahresniveau aus.

Die Personalaufwandsquote ist gegenüber dem Vorjahr von 31,73 % auf 28,62 % gesunken. Damit wurde die Zielstellung von 32,09 % verbessert. Ursächlich hierfür waren die gesunkenen Personalaufwendungen bei gleichzeitigem Anstieg des Rohergebnisses. Für das Jahr 2020 ist eine Personalaufwandsquote von 32,27 % geplant, die in etwa dem Niveau des Vorjahres entsprechen soll.

Die Zinskostenquote ist mit 3,60 % gegenüber dem Vorjahr mit 4,83 % sogar mehr als geplant (Vorjahresprognose für das Jahr 2019: 4,24 %) gesunken. Im Jahr 2020 ist eine Zinskostenquote von 2,92 % zu erwarten.

7.10 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Im Rahmen der sich jährlich wiederholenden Prüfung und Diskussion von Unternehmensrisiken wurden in Zusammenarbeit mit der TWS, potentielle neue Risiken besprochen und die Bewertungen der aus dem Jahr 2018 bestehenden Risiken neu evaluiert. In den Risikobewertungs- und Risikoüberwachungsprozess sind alle Führungskräfte des Unternehmens einbezogen.

In der Priorisierung der Risikoarten sind zunächst die vorhandenen regulatorischen Risiken, wie „Auswirkungen der Anreizregulierung“ und die „konsequente und kontinuierliche Einhaltung der Vorschriften der Datenschutzgrundverordnung“ zu nennen. Auf der nicht regulierten Seite des Energiemarktes dominieren das Marktrisiko der volatilen Preis- und Mengenentwicklung sowie deren Konsequenzen, wie z.B. „potentielle Kundenverluste“ und „Beschaffungsrisiken“. In der unternehmensinternen Dimension wird aufgrund der steigenden innerbetrieblichen Bedeutung der stabilen und sicheren IT-Landschaft das „IT- (Sicherheits-)Risiko“ als Prozessrisiko, jedoch auch als „Risiko durch Cyberkriminalität“ identifiziert und hochpriorisiert. Gleichbleibend gewichtet und anhaltend wird außerdem das „Risiko des Fachkräftemangels“ identifiziert, das insbesondere für Spezialisten-Profile zutrifft.

Mit dem Ausblick auf die aktuellen Entwicklungen des Jahres 2020 wurde außerdem die aktuelle Situation der „Corona-Krise“ beurteilt. Neben dem funktionierenden Management dieser außerordentlichen Situation bei den Stadtwerken als einem infrastrukturkritischen Unternehmen wurden zwei weitere Risikoarten abgeleitet und in das Monitoring übernommen. Zum einen handelt es sich um das Risiko der „Aufrechterhaltung des operativen Strom- und Wärme-(netz)betriebs“. Zum anderen, wird je nach Dauer der Einschränkungen des wirtschaftlichen Lebens eine Auswirkung auf das Ergebnis des Unternehmens sichtbar.

Anlage I

Für alle Risikoarten wurden Frühwarnindikatoren definiert, die sowohl im vereinbarten Turnus als auch ad hoc überwacht werden. Insbesondere für interne und projektbezogene Risiken sind zudem Maßnahmen abgeleitet worden, die proaktiv zur Risikominimierung beitragen. Als Ergebnis des Risikomanagements wurde auch für das Geschäftsjahr 2019 bewertet, dass keine bestandsgefährdenden Risiken für das Unternehmen erkennbar sind.

7.11 Ausblick 2020

Zum Jahresbeginn (31.01.2019) hat die Kommission "Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung" (die so genannte „Kohlekommission“) ihren Abschlussbericht an die Bundesregierung überreicht. Der Bericht sieht einen schrittweisen Kohleausstieg Deutschlands bis 2038 vor, der mit insgesamt 40 Milliarden Euro für die betroffenen Bundesländer finanziert werden soll. Damit bekennt sich Deutschland nachhaltig zum Klimaschutz, der jedoch im Einklang mit dem Erhalt des Wohlstands und der Arbeitsplätze stehen soll. Die möglicherweise steigenden Strompreise und somit die Belastung für Bürger und energieintensive Unternehmen sollen vermieden bzw. ausgeglichen werden. Die gesetzliche Verankerung der abgeleiteten Empfehlungen steht jedoch noch aus.

Mit diesem Ereignis begann das Jahr, das in der breiten Bevölkerung die Themen der Energiewende und des Klimaschutzes wieder stärker in den Fokus gestellt hat. Diese Sensibilität kann als unaufhaltsamer Trend gesehen werden, der, in Kopplung mit der Zahlungsbereitschaft der Bürger, neue Geschäftsmodelle hervorbringen kann bzw. die alten Geschäftsfelder maßgeblich beeinflussen wird.

In diesem Sinne stellte die Bundesregierung im September 2019 die Eckpunkte des Klimaschutzprogramms 2030, das sich als wesentliche Grundlage für das Bundesklimaschutzkonzept darstellt. Das Gesetz trat am 18.12.2019 in Kraft und bezweckt die Einhaltung der nationalen Klimaschutzziele, mit der Maßgabe das umweltfreundliche Verhalten stärker zu fördern, mit Emissionsrechten als ein wesentliches Instrument.

Die Umsetzung des Gesetzes über den Messstellenbetrieb und die Datenkommunikation in intelligenten Energienetzen (Messstellenbetriebsgesetz [MsbG]) mit einer verpflichtenden, zeitlich und nach Jahresverbrauch gestaffelten Ausstattung der Messstellen mit modernen Messeinrichtungen sowie intelligenten Messsystemen (iMSys) entwickelte sich schleppend, aufgrund der noch ausstehenden Abnahme von drei voneinander unabhängigen intelligenten Messsystemen durch das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI). Erst im Dezember 2019 konnte ein drittes Smart-Meter-Gateway das entsprechende Zertifikat des BSI erhalten. Auf dieser Grundlage erfolgt am 31.01.2020 die so genannte „Markterklärung“ für die Einführung von iMSys für Letztverbraucher. Die Stadtwerke verfolgen die Entwicklungen und beteiligen sich aktiv in einer Anwendergemeinschaft der Stromnetzbetreiber zum Thema iMSys. Dabei stehen die Vorbereitung der grundsätzlichen Prozesse und eine mögliche Organisation der kundenbezogenen Umsetzung von Lösungsansätzen im Vordergrund.

Am 20.12.2018 hat die Bundesnetzagentur (BNetzA) die Festlegung zur Marktkommunikation 2020 („MaKo 2020“) veröffentlicht und damit die Anpassung der Prozesse der elektronischen Marktkommunikation im Stromsektor an die Erfordernisse des MsbG definiert mit dem 01.12.2019 als Umsetzungstermin. Die Stadtwerke konnten rechtzeitig technische, prozessuale und organisatorische Maßnahmen ergreifen, um die Einführung der „MaKo 2020“ zu gewährleisten. Es bleibt festzuhalten, dass die Komplexität des Energiesektors und hier insbesondere der Marktkommunikation und des Zählerwesens durch „MaKo 2020“ und „iMSys“ signifikant zunehmen und Ausbau von Ressourcen sowie Wissen nach sich ziehen werden müssen.

Die Stadtwerke beteiligen sich aktuell an drei Prozesskostengemeinschaften rund um das Thema Netzregulatorik – „Eigenkapitalzinssätze 3. Regulierungsperiode Strom“, „Kapitalkostenaufschlag Strom 2019“, „Xgen Strom“ – um gesetzliche Entscheidungen zu erwirken, die einen sicheren, verbraucherfreundlichen und wirtschaftlichen Betrieb sowie einen zukunftsfähigen Ausbau des Stromnetzes unterstützen. Leider sind die bisherigen gerichtlichen Entscheidungen nicht branchenfreundlich, im Rahmen der Weiterführung der Prozesskostengemeinschaften halten die Stadtwerke aber weiterhin an ihrer Zielsetzung fest.

Das Geschäftsjahr 2019 war auch im Hinblick auf Turbulenzen auf den Energiemärkten für Strom und Gas (und die relevanten Indices für Rohöl und CO₂-Zertifikate) durch hohe Volatilitäten geprägt und stand unter Einfluss politischer Ereignisse, wie „Kohleausstieg“ und „Brexit“. Die steigende Preisentwicklung der Börsenprodukte für Strom als Einkaufskonditionen für Energieversorger setzte sich im Jahr 2019 zunächst fort, hat jedoch zum Ende des

Jahres, verbunden mit dem eingetrübten wirtschaftlichen Ausblick, etwas nachgegeben. Die Entwicklung der Gaspreise erlitt nach einem außerordentlich stark steigenden Trend im Jahr 2018 eine massive Preiskorrektur. Milde Temperaturen und somit eine andauernde gute Versorgungslage ließen den Gaspreis um mehr als ein Drittel zu reduzieren. Für das Jahr 2020 ist zu erwarten, dass Strom- und Gaspreise ihre stagnierenden Trends zunächst beibehalten. Dafür sprechen die anhaltend gute Versorgungslage, milde Witterungsverhältnisse sowie der moderate wirtschaftliche Ausblick. Als ein aktuelles Ereignis, das sicherlich noch mehrere Monate „nachhallen“ wird, sind die wirtschaftlichen Auswirkungen der „Corona-Krise“. Nach knapp zwei Monaten nach Inkrafttreten der Einschränkungen des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens in Deutschland sind die ersten Auswirkungen bereits festzustellen.

Die Stadtwerke setzen weiterhin auf den Erfolg der (lokalen) Kooperationen zur nachhaltigen Wertsteigerung im regionalen Umfeld. Eine solche Kooperation ist die „Energierregion Staßfurt“, die sich zum Ziel gesetzt hat, lokal erzeugte erneuerbare Energie sowohl möglichst lokal zu verbrauchen, als auch in weitere Energieprodukte, wie grüner Wasserstoff umzuwandeln. Weitere erfolgreiche Kooperationen finden im vertrieblichen Umfeld statt und haben zum Ziel, den Stadtwerkekunden und der Staßfurter Bevölkerung noch mehr Nutzen zu bieten.

Die Stadtwerke werden auch im kommenden Geschäftsjahr 2020 aktiv und nahtlos die Themen der Nachhaltigkeit belegen, darunter z.B. das Thema der E-Mobilität. Bereits im Jahr 2019 wurde die positive Entwicklung der besseren Sensibilität der Bevölkerung für dieses Thema festgestellt. Mit den angepassten Fördersätzen des Bundes für E-Autos wird ein zusätzlicher Anreiz gesetzt, der den Trend der E-Mobilität verstärken wird. Das Thema der Ladeinfrastruktur werden die Stadtwerke gemeinsam mit lokalen Akteuren angehen und umsetzen. Auch das Thema der erneuerbaren Strom- und Wärmeversorgung wird im Jahr 2020 konzeptionell und umsetzungstechnisch vorangetrieben.

Als Auswirkung der Aufhebung des Ergebnisabführungsvertrages zum 31.12.2018 wird die Höhe der an den Gesellschafter vorzunehmenden Ausschüttung jährlich festgelegt. Des Weiteren führt die Aufhebung des Ergebnisabführungsvertrages zur Auflösung der ertragssteuerlichen Organschaft. Dies hat für die Stadtwerke die Konsequenz der Auswirkungen auf die Allokation des steuerlichen Aufkommens. Die umsatzsteuerliche Organschaft bleibt davon unberührt.

Im Geschäftsjahr 2020 streben die Stadtwerke an, einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.181 zu erzielen.

7.12 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt

Stammkapital

Im Jahr 2019 erfolgten keine Stammkapitalzuführungen bzw. –entnahmen durch die Stadt.

Konzessionsabgaben

Die Stadt vereinnahmte im Jahr 2019 Konzessionsabgaben in Höhe von 730 TEUR.

7.13 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Der Stadtwerke Staßfurt GmbH, Staßfurt, wurde für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019 durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft am 10. Juni 2020 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Begriffserklärung

Abschreibungen	erfasste Wertminderungen im Vermögen oder an Vermögensgegenständen
Afa-Tabelle	Hilfsmittel, um die Nutzungsdauer von Anlagegütern zu schätzen
Aktiva	Bestandteil der Bilanz, worin die Wirtschaftsgüter nach Anlage- und Umlaufvermögen erfasst werden, Aktivseite zeigt, wohin die Mittel geflossen sind, die Summe aller Aktiva, die gleich der Summe aller Passiva ist, ergibt die Bilanzsumme
Anlagevermögen	Wirtschaftsgüter, die dem Unternehmen auf Dauer dienen und längere Zeit im Vermögen verbleiben oder über längere Zeiträume genutzt werden
Betriebsergebnis	Differenz zwischen Erträgen und Aufwendungen
Bilanz	Bestandteil des Jahresabschlusses, ist die Gegenüberstellung des Vermögens (Anlage- und Umlaufvermögen) und des Kapitals (Eigen- und Fremdkapital) eines Unternehmens zu einem bestimmten
Bilanzgewinn/-verlust	Bestandteil des Eigenkapitals nach dem handelsrechtlichen Gliederungsschema, errechnet sich aus dem Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag zuzüglich Gewinnvortrag und Entnahmen aus der Kapital-/Gewinnrücklage abzüglich Verlustvortrag und den Einstellungen in die Gewinnrücklage
Eigenkapital	alle, von den Eigentümern unbefristet zur Verfügung gestellte Mittel, es ist Bestandteil der Passivseite der Bilanz und setzt sich aus dem gezeichneten Kapital (Stammkapital), den Kapitalrücklagen, den Gewinnrücklagen und dem vorgetragenen Bilanzgewinn/-verlust zusammen
Erträge	Wertzuwachs im Vermögen des Unternehmens.
Cashflow	wirtschaftliche Messgröße, die den Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt, hieran lässt sich die Liquiditätssituation eines Unternehmens beurteilen
Finanzmittelfonds	Bestand an Zahlungsmitteln (Bargeld, Guthaben auf einem Konto) und Zahlungsmitteläquivalenten (kurzfristige, liquide Finanzmittel, die jederzeit in Zahlungsmittel umgewandelt werden können und nur unwesentlichen Wertschwankungen unterliegen).
Forward-Darlehen	Darlehen mit gleichbleibender monatlicher Rate im Rahmen einer Immobilienfinanzierung, Darlehen wird dem Darlehensnehmer jedoch erst nach einer bestimmten Vorlaufzeit (bis zu 60 Monate nach Vertragsabschluss) ausgezahlt
.	
Fremdkapital	auf Passivseite der Bilanz ausgewiesen und wird umgangssprachlich mit Schulden bezeichnet,

	setzt sich aus den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und den Rückstellungen zusammen und steht dem Unternehmen in der Regel nur befristet und zu einem bestimmten Zinssatz zur Verfügung
Gewinn- und Verlustrechnung	kurz GuV; Bestandteil des Jahresabschlusses in ihr wird der Erfolg des Unternehmens einer Rechnungsperiode durch die Gegenüberstellung von Aufwand und Ertrag ermittelt, übersteigen die Erträge die Aufwendungen, erwirtschaftet das Unternehmen einen Jahresüberschuss = Gewinn, übersteigen dagegen die Aufwendungen die Erträge kommt es zu einem Jahresfehlbetrag = Verlust
Gewinnrücklage	Teil des Jahresüberschusses, der nicht ausgeschüttet oder als Gewinnvortrag auf das folgende Jahr vorgetragen wird, sondern bei der Gewinnverwendung direkt in eine Rücklage eingestellt wird
Gewinnvortrag	Gewinn, der in die nächste Rechnungsperiode vorgetragen wird und in der Folgeperiode mit dem aktuellen Ergebnis verrechnet wird
Gezeichnetes Kapital	Bestandteil des Eigenkapitals in der Bilanz von Kapitalgesellschaften, es weist das im Handelsregister eingetragene Haftungskapital der Kapitalgesellschaft aus
Investitionen	Bindung von Kapital in Wirtschaftsgütern, um daraus Erträge zu erzielen
Jahresergebnis	Ergebnis eines Unternehmens unter Berücksichtigung aller Aufwendungen und Erträge
Kapitalrücklage	hierin werden Beträge eingestellt, die bei einer Kapitaleinlage oder Einzahlung den Betrag des Gezeichneten Kapitals übersteigen
Liquidität	Fähigkeit eines Unternehmens, jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen
Passiva	Bestandteil der Bilanz, auf der das Kapital getrennt nach Eigen- und Fremdkapital ausgewiesen wird, Passivseite gibt Auskunft über die Herkunft der finanziellen Mittel des Unternehmens, die Summe der Passiva, die gleich der Summe der Aktiva ist, ergibt die Bilanzsumme
Prolongation	im Finanzwesen werden darunter alle Laufzeitverlängerungen eines Rechtsverhältnisses, insbesondere bei Zahlungs- oder Liefervereinbarungen, verstanden.
Rechnungsabgrenzungsposten	Ausgaben (Aktivseite) oder Einnahmen (Passivseite) vor dem Abschlussstichtag, soweit der Aufwand/Ertrag für eine bestimmte Zeit erst nach dem Stichtag eintritt

Restrukturierung	Sanierungsmaßnahme zur Verbesserung der organisatorischen, betriebswirtschaftlichen oder Marktbedingungen eines Unternehmens oder die Bewältigung einer Unternehmenskrise
Rücklagen	Bestandteil des Eigenkapitals, welche dieses erhöhen können und zu längerfristigen Finanzierungszwecken zur Verfügung stehen
Rückstellungen	Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Höhe und/oder Fälligkeitstermin aber nicht genau bestimmbar ist,
Stammkapital	Stammkapital ist das bei einer Gesellschaft von den Gesellschaftern eingebrachtes Kapital. Die Höhe wird im Gesellschaftsvertrag festgelegt
Umlaufvermögen	Wirtschaftsgüter, die nur eine kurze Zeit im Unternehmen verbleiben. Sie werden auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen und umfassen Vorräte, Forderungen, liquide Mittel und Wertpapiere
Umsatz	Wertmäßiger Ausdruck für die am Markt abgesetzten Produkte.
Verlustvortrag	Ist die Möglichkeit des steuerlich wirksamen Verlustausgleiches und damit die Verrechnung des steuerlichen Gewinns des vergangenen Jahres mit Verluste des entsprechenden