

Stadt Staßfurt

**Beteiligungsbericht
für das Wirtschaftsjahr
2020**

Impressum:

Herausgeber: Stadt Staßfurt
Hohenexlebener 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 2020 nunmehr bereits das einundzwanzigste 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
DMBiG	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.....	8
2.5 Wichtige Verträge	8
2.6 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	9
2.7 Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen	10
2.8 Beschäftigte Arbeitnehmer.....	14
2.9 Geschäftsverlauf 2020: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
2.10 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	21
2.11 Ausblick 2021	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	26
3.7 Beschäftigte Arbeitnehmer.....	30
3.8 Geschäftsverlauf 2020: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	30
3.9 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	34
3.10 Ausblick 2021.....	35
3.11 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt	36
3.12 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.....	36
4. Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt.....	37
4.1 Grunddaten.....	37

4.2	Gegenstand des Unternehmens	37
4.3	Besetzung der Organe	38
4.4	Beteiligungen	39
4.5	Wichtige Verträge	39
4.6	Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	39
4.7	Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen	40
4.8	Beschäftigte Arbeitnehmer	46
4.9	Geschäftsverlauf 2020: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	46
4.10	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung	54
4.11	Ausblick 2021	55
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	60
5.5	Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	60
5.6	Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen	61
5.7	Beschäftigte Arbeitnehmer	67
5.8	Geschäftsverlauf 2020 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	67
5.9	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung	67
5.10	Ausblick 2021	67
5.11	Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt.	70
5.12	Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.....	70
6.	Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH.....	71
6.1	Grunddaten.....	71
6.2	Gegenstand des Unternehmens	71
6.3	Besetzung der Organe.....	71
6.4	Beteiligungen	72
6.5	Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	73
6.6	Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen	73
6.7	Beschäftigte Arbeitnehmer.....	78
6.8	Geschäftsverlauf 2020: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	78
6.9	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	85
6.10	Ausblick 2021	85
6.11	Auswirkung auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt	86
6.12	Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes....	86
7.	Stadtwerke Staßfurt GmbH.....	87

7.1	Grunddaten.....	87
7.2	Gegenstand des Unternehmens	88
7.3	Besetzung der Organe	88
7.4	Beteiligungen	89
7.5	Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	89
7.6	Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlage, Kennzahlen	90
7.7	Beschäftigte Arbeitnehmer	95
7.8	Angaben gemäß § 6b Abs. 2 EnWG	96
7.9	Geschäftsverlauf 2020: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	96
7.10	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	103
7.11	Ausblick 2021	103
7.12	Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt	105
7.13	Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts....	105
	Begriffserklärung.....	106

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 beigestellt 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.

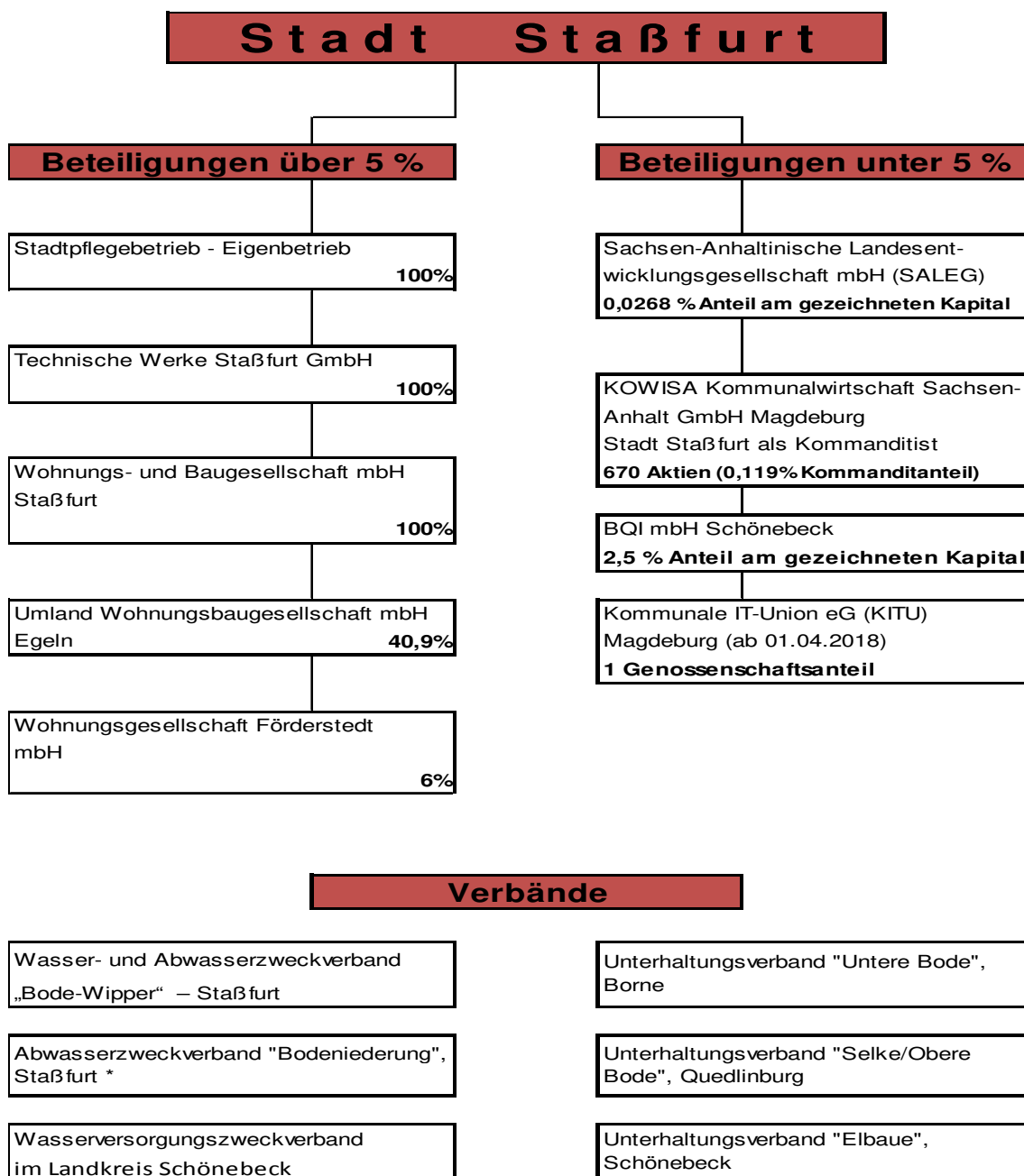
Der Verband bzw. Zweckverband ist ein Zusammenschluss mehrerer kommunaler Gebietskörperschaften zur gemeinsamen Erfüllung einer bestimmten Aufgabe. Organe eines Verbandes sind die Verbandsversammlung und der Geschäftsführer. Die Stadt ist Mitglied. Sie hat über die Verbandsversammlung weiterhin Einfluss 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 2020 vor.

Grundlage der im Bericht aufgeführten betriebswirtschaftlichen Daten sind die Jahresabschlüsse der Unternehmen sowie die Jahresprüfberichte zum 31.12.2020.

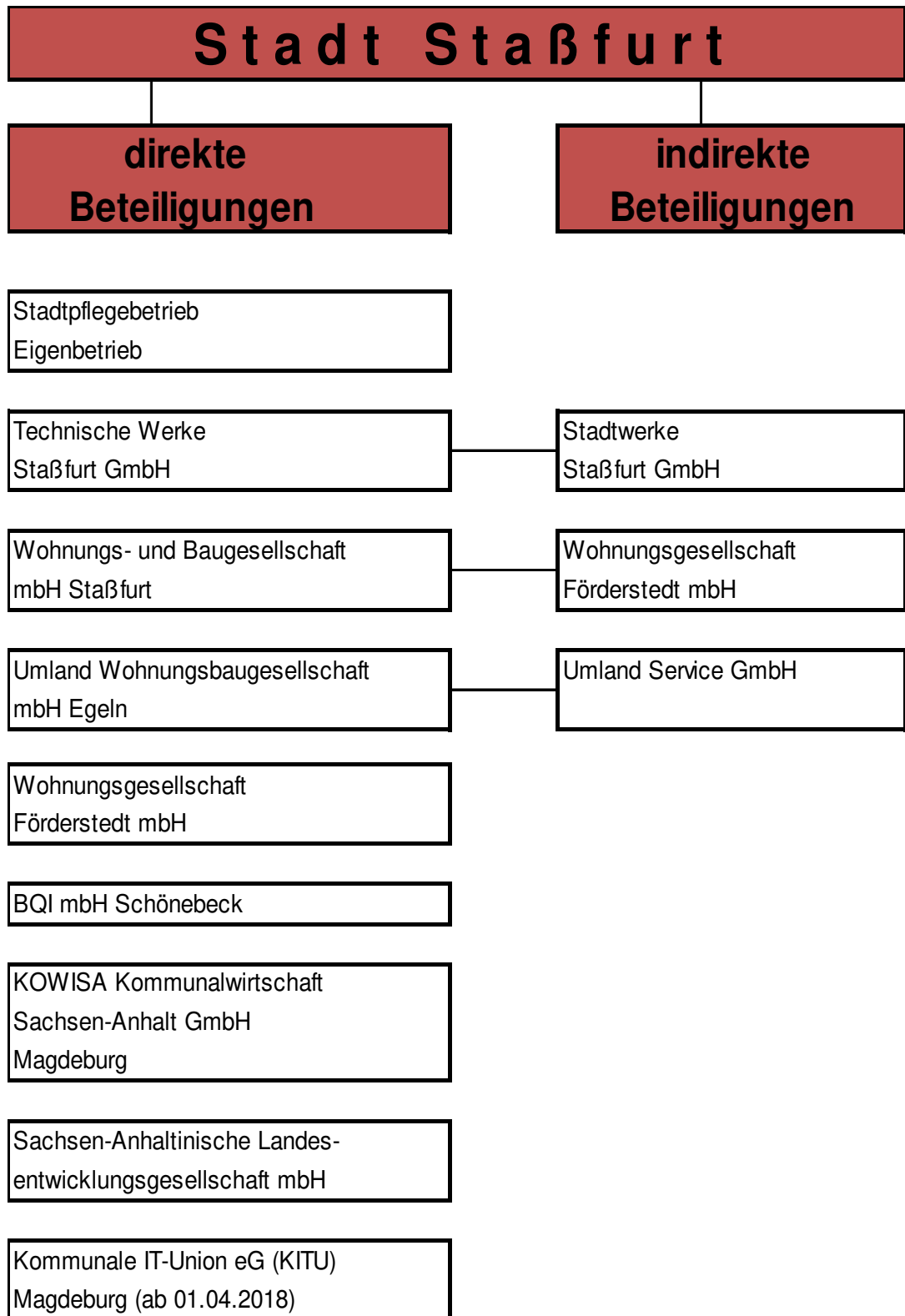
Im Rahmen der Erarbeitung des Prüfberichtes wurde geprüft, ob die Beteiligungen einen öffentlichen Zweck und damit die Grundvoraussetzung einer wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde gemäß § 128 Abs. 1, Nr. 1 – 3 KVG LSA erfüllen und ob die Wahrnehmung ihrer Aufgaben effektiv erfolgt (in Verbindung 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 Egel	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 Service GmbH werden von der Umland Wohnungsbau- gesellschaft mbH Egel 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/Bänken und Papierkörbe,
- Maßnahmen zur Gefahrenabwehr,
- Gebäudeunterhaltung,
- Reinigungsmanagement,
- Hausmeisterleistungen,
- Hallenwarte
- Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Investitionsmaßnahmen nach Auftragserteilung durch die Stadt Staßfurt
- Friedhöfe
- Sonderaufgaben
- Gebäudemanagement
- Seit Juli/August 2020, die Baumkontrolle bzw. Baumpflege,

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 Herrn Rainer Busse vertreten.

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

Betriebsausschuss:

Der Betriebsausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern:

Herr Sven Wagner	Vorsitzender Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt
Herr Mathias Cosic	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Maler/Bauleiter bis 22.07.2020
Herr Peter Rotter	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Rentner /Ortsbürgermeister Förderstedt ab 23.07.2020
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 2020 fanden drei Betriebsausschusssitzungen statt, auf denen unter anderen folgende Beschlüsse gefasst wurden.

- Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2019 (Sitzung 14. September 2020),
- Beschluss über die Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2019 (Sitzung 14. September 2020),
- Beschluss über die Entlastung der Betriebsleitung für das Geschäftsjahr 2019 (Sitzung 14. September 2020),
- Beschluss über den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021 (Sitzung 2. Dezember 2020),
- Beschluss über Bestellung der ECOVIS WSLP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Magdeburg, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2020 (Sitzung 2. Dezember 2020).

2.4 Beteiligungen

Zum 31.12.2020 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 31. Juli 2020)

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 (Änderungen erfolgten mit Wirkung zum 01. Januar und zum 01. August 2020)
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 2020		
	2020 EUR	2019 EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	5.978,70	5.978,70
2. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr	7.555,97	0,00
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	68.210,46	79.291,92
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.120,27	18.518,95
	95.865,40	103.789,57
	95.865,40	103.789,57
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	116.151,56	113.737,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.627,95	33.301,47
2. Forderungen an den Aufgabenträger	44.570,99	33.630,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.100,12	836,30
	78.299,06	67.767,84
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	401.788,35	407.247,81
	596.238,97	588.753,47
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.437,13	1.150,05
Bilanzsumme	693.541,50	693.693,09

Bilanz zum 31. Dezember 2020		
	2020 EUR	2019 EUR
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Rücklagen		
Allgemeine Rücklage	311.520,52	311.520,52
II. Gewinn und Verlust		
Gewinn/Verlust des Vorjahres	55.135,56	48.108,43
Jahresgewinn	-10.513,76	7.027,13
	44.621,80	55.135,56
	356.142,32	366.656,08
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	240.000,00	228.000,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.827,39	71.843,13
2. Verbindlichkeiten ggü. Aufgabenträger (davon aus Steuern: 4.925,56 EUR) (Vorjahr: 4.101,94 EUR)	4.925,56	4.101,94
3. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 23.742,35 EUR (Vorjahr: 22.993,83 EUR)	26.646,23	23.091,94
	97.399,18	99.037,01
Bilanzsumme	693.541,50	693.693,09

<u>Gewinn- und Verlustrechnung</u>		
<u>für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020</u>		
	2020	2019
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	4.284.007,29	4.018.869,46
2. Sonstige betriebliche Erträge	15.424,42	13.120,90
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-333.883,32	-285.172,12
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-683.743,67	-598.845,94
	-1.017.626,99	-884.018,06
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.341.031,12	-2.241.174,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 95.510,66 EUR (Vorjahr: 88.709,75 EUR)	-551.502,14	-523.671,13
	-2.892.533,26	-2.764.845,91
5. Abschreibungen auf Sachanlagevermögen	-50.935,25	-49.955,03
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-346.653,80	-324.459,62
7. Betriebsergebnis	-8.317,59	8.711,74
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung 1.164 EUR (Vorjahr: 729,00 EUR)	-1.206,24	-850,35
9. Ergebnis nach Steuern	-9.523,83	7.861,39
10. Sonstige Steuern	-989,93	-834,26
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-10.513,76	7.027,13

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen – wie im Vorjahr - eine Restlaufzeit unter einem Jahr aus.

Die Forderungen an den Aufgabenträger enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 45 TEUR (Vorjahr 34 TEUR).

Wesentliche Posten der sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (23 TEUR), Rückstellungen für Altersteilzeit (146 TEUR), Erfüllungsrückstände aus Überstunden und nicht genommenem Urlaub (50 TEUR), für Jubiläumsgeldzahlungen (12 TEUR) sowie für Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung und die Erstellung der Steuererklärungen (9 TEUR).

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeit	31.12.2020	davon mit einer Restlaufzeit in Jahren		
		bis 1	über 1	über 5
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	66 72	66 72	0 0	0 0
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	31 27	31 27	0 0	0 0
Gesamt (Vorjahr)	97 99	97 99	0 0	0 0

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte der Stadtpflegebetrieb Staßfurt Umsatzerlöse aus Bewirtschaftung und Leistungserbringung von 4.284 TEUR.

In den einzelnen Aufgabenbereichen wurden folgende Umsatzerlöse erzielt:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Zielvereinbarung mit der Stadt Staßfurt	2.087	2.116
Gebäudemanagement	1.786	1.581
Erlösberichtigung	0	0
	3.873	3.697
Einzelaufgaben für die Stadt Staßfurt	269	191
Leistungen Dritter	143	131
Erlösberichtigung	-1	0
Gesamt	4.284	4.019

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u. a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 12 TEUR.

Größere Positionen des Materialaufwandes sind der Verbrauch von Direktmaterial für die Straßen- und Grünflächenunterhaltung (163 TEUR), der Verbrauch von Treibstoffen (87 TEUR), der Verbrauch von Verkehrszeichen (36 TEUR), der Verbrauch von Instandhaltungsmaterial (14 TEUR) und der Verbrauch von Ersatz- und Verschleißteilen für die technische Betriebsausstattung (13 TEUR).

Bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen entfallen als größere Posten auf Aufwendungen aus dem Fahrzeugpooling 272 TEUR, auf Reparaturleistungen für den Fuhrpark 69 TEUR und auf Verkippungsgebühren 51 TEUR sowie auf Miete für Einsatzfahrzeuge und Geräte 41 TEUR. In den übrigen Dienst- und Fremdleistungen ist als größter Posten die Aufgabenerfüllung durch Fremdbetriebe mit 250 TEUR enthalten.

Im Personalaufwand sind unter anderem 2.302 TEUR für Löhne und Gehälter enthalten. Soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung und Beiträge zur Berufsgenossenschaft sind in Höhe von 551 TEUR geleistet worden. Darin enthalten ist der Jahresaufwand für die Zusatzversorgung mit 89 TEUR.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden planmäßig mit 51 TEUR vorgenommen.

Als wesentliche Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand sind das Betriebsführungsentgelt für die kaufmännische Betriebsführung sowie die IT-Dienstleistung mit 163 TEUR und der Mietaufwand für die Geschäftsräume sowie Ausstattungsgegenstände mit 110 TEUR zu nennen.

Die Zinsaufwendungen beinhalten im Wesentlichen Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

2.8 Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2020 wurden durchschnittlich 59 Mitarbeiter, davon 11 Angestellte und 48 gewerbliche Mitarbeiter, sowie zusätzlich 2 Auszubildende beschäftigt.

2.9 Geschäftsverlauf 2020: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das vielfältige und umfangreiche Aufgabengebiet des Stadtpflegebetriebes umfasst 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 Buswartehallen
- Instandhaltung von städtischem Mobiliar/Bänken und Papierkörben
- Gefahrenabwehr
- Gebäudeunterhaltung
- Reinigungsmanagement
- Hausmeisterleistungen
- Hallenwarte
- Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Investitionsleistungen
- Friedhöfe
- Sonderaufgaben
- Gebäudemanagement sowie
- seit Juli/August 2020, die Baumkontrolle bzw. Baumpflege.

Weiterhin führt der Stadtpflegebetrieb auch Leistungen für fremde Dritte aus.

Nachfolgend einige detaillierte Informationen zum Leistungsinhalt und –umfang des Stadtpflegebetriebes Staßfurt:

Im Wirtschaftsjahr 2020 wurden im Rahmen der Straßenunterhaltung 3.160 Stunden für die Abarbeitung von 112 Einzelaufträgen für den Fachdienst Stadtsanierung und Bauen, **Bereich Straßenbau**, geleistet.

Weiterhin wurden für den Fachdienst Sicherheit und Ordnung (FD 32), den Fachdienst Schule, Jugend und Kultur (FD 40) und den Fachdienst Planung, Umwelt und Liegenschaften (FD 61) der Stadt Staßfurt 107 Einzelaufträge durch den Teilbereich Grünflächenpflege und 96 Einzelaufträge durch den Bereich Gebäudemanagement abgearbeitet.

Für den Fachdienst Stadtsanierung und Bauen (FD 60) wurde ein Ersatzneubau Spielplatz Am Sportplatz in Neundorf als Übergangslösung für den Spielplatz Hansepark, Neundorf hergestellt. Weiterhin wurde der Spielplatz Königsplatz in Staßfurt sowie der Spielplatz Förderstedt, in der Förderstedter Bahnhofstraße erneuert. Es erfolgte hier der Rückbau, die Vorbereitung der Flächen, sowie, nach Aufbau der Spielgeräte durch die Herstellerfirma (Gewährleistungsproblematik), das Herstellen des Fallschutzes sowie die Gestaltung des Umfeldes der Spielplätze. Hierfür fielen 460 Arbeitsstunden an.

Für den Fachdienst Planung, Umwelt und Liegenschaften (FD 61) erfolgte der Rückbau von Gartenanlagen in Staßfurt-Nord sowie Löderburg zur weiteren Nutzung, weiterhin die Beräumung von Grundstücken für den späteren Verkauf, hier das Beispiel „Reitbahn“ und die ehemalige „Mühle Rebentisch“ sowie im Ortsteil Üllnitz der alte Lagerplatz. In diesem Zusammenhang wurden 440 Arbeitsstunden geleistet.

Im Zuge der durchgeführten Investitionsfördermaßnahmen an den Kitas und Schulen der Stadt Staßfurt und zur Realisierung des Gesamtfertigstellungstermins im Fördermittelzeitraum, wurde durch den Stadtpflegebetrieb Staßfurt die Planung, Gestaltung, einschließlich Materialkoordinierung der Außenanlagen des Neubau Kita „Abenteuerland“, im Ortsteil Förderstedt erbracht. Im Zeitraum von September 2020 bis Mai 2021 führten hier die Mitarbeiter des Stadtpflegebetriebes Leistungen aus, anteilig für das Wirtschaftsjahr 2020 konnten 2.628 Stunden registriert werden.

Der Stadtpflegebetrieb hat durch diese Arbeiten die Stadt Staßfurt unterstützt, damit der gefährdete Bewilligungszeitraum des Fördermittelgebers eingehalten werden konnte, andere wichtige Aufträge aus verschiedensten Bereichen der Fachdienste konnten jedoch durch diese Bündelung der Arbeitskräfte in diesem Zeitraum nicht durchgeführt werden. Hier gab es unberechtigte Kritik gegenüber dem Stadtpflegebetrieb Staßfurt.

Im Bereich Friedhöfe/Friedhofsgestaltung kam es wiederum zur Erweiterung der UGA-Paare sowie zum Abriss und Ersatz, alter, verschlissener Wasserbecken durch Neubau.

Des Weiteren wurden durch den Stadtpflegebetrieb Staßfurt, wie auch in den Jahren zuvor, Leistungen im Zuge der Saisonvorbereitung der beginnenden Freiluftsaison, im Strandbad Staßfurt und am Albertinensee im Ortsteil Üllnitz, durchgeführt.

In der **Grünflächenpflege** wurden 14.510 Arbeitsstunden für die Bearbeitung, u. a. für Rasenmäh, Heckenschnitt, sowie für die Pflege von Dauerbepflanzungen geleistet.

Wie eingangs aufgelistet, führt der Stadtpflegebetrieb für die Stadtverwaltung Staßfurt, seit Juli 2020 notwendige Baumkontrollen (Erstaufnahmen und Regelkontrollen) des Baumbestandes - gemäß geltender Richtlinie - mit Hilfe eines zertifizierten Baumkontrolleurs durch. Diese Arbeiten wurden unter Zuhilfenahme eines digitalen Baumkatasters ausgeführt. Es dient zur Überprüfung der Verkehrssicherheit, der Beurteilung von Baumschäden und der Einleitung entsprechender Maßnahmen.

Im August 2020 erfolgte dann die Bildung eines eigenen Teams für die **Baumpflegearbeiten** der Stadt Staßfurt. Zuvor wurden diese Arbeiten durch den Fachdienst der Stadtverwaltung an externe Firmen vergeben. Diese Arbeiten waren im Wirtschaftsplan des Stadtpflegebetriebes für 2020 nicht enthalten. Nach Ermittlung der zur Verfügung stehenden Mittel der einzelnen Fachdienste und einer entsprechenden Kalkulation unserer Kosten

(Personal, Technik, Sicherheitsvorkehrungen) wurde ein Baumpfleger eingestellt und eine notwendige zweite Person aus den geplanten Saisonkräften hinzugenommen.

Es fielen für den Bereich Baumpflegearbeiten für die einzelnen Fachdienste 1.656 Arbeitsstunden an.

Des Weiteren konnten durch das Team des Stadtpflegebetriebes Staßfurt

- 1.024 t Friedhofsabfälle und Grünschnitt als biologische Abfälle,
- 2.397 t Bauschutt als Abfall transportiert und entsorgt,
- 70 t gemischte Siedlungsabfälle (wilde Verkipungen) sowie
- 87 t Asphalt in der Kernstadt und den OT verarbeitet werden.

Auf bzw. für 42 **Spielplätze** (öffentliche und einrichtungsbezogene) wurden 1.061 Stunden für die Kontrolle und Pflege sowie 461 Stunden für die Reparatur von bestimmten Einzelteilen geleistet.

Neben den Grünpflegearbeiten und Gestaltungsmaßnahmen auf den **Friedhöfen** wurden 442 Urnenbeisetzungen und 14 Erdbegräbnisse sowie 28 Einebnungen von Grabstellen ausgeführt.

An 26 Samstagen wurden ebenfalls Begräbnisleistungen in Anspruch genommen, der Ausgleich der Stunden erfolgte in der regulären Arbeitszeit.

Für Grabstätten bei denen keine Angehörigen ermittelt werden konnten, wurden Einebnungen durchgeführt, um somit größere Grünflächen zu schaffen, welche sich einfacher pflegen lassen. Hier muss konsequent weiter daran gearbeitet werden bzw. strikt durch den hierfür zuständigen Fachdienst, bei auslaufenden Urnenfeldern, die entsprechende Vorleistung zur Planung und Umsetzung weiterer Umgestaltungen erfolgen.

Die Aufgabenverteilung der Bestattungsleistungen und die entsprechende optimale Zuordnung, - welche Leistungen letztendlich durch den Stadtpflegebetrieb, die Verwaltung bzw. auch das Bestattungshaus ausgeführt werden sollten -, wurde durch die Beteiligten geprüft und diskutiert, mit dem Ziel, eine für alle Seiten effektivere und kostengünstigere Lösung zu finden bzw. durchzuführen.

Straßen und Gehwege werden gemäß der Satzung maschinell gereinigt.

Die konsequente Aussonderung veralteter Technik sowie die entsprechende Anschaffung neuer, effektiverer Technik, welche dem jeweiligen Stand der Technik entspricht, macht sich besonders bemerkbar (geringe Ausfallzeiten, besseres Erscheinungsbild nach der Bearbeitung z. B. Grünflächen) und ist weiterhin erforderlich.

Zu den **Reinigungsarbeiten** gehören auch die Handreinigungen, die insgesamt 419 Papierkorbentleerungen pro Woche erfordern. Die 118 Bushaltestellen, in Staßfurt (69) und im Bereich Förderstedt (49), werden 14-tägig gereinigt.

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

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

Winterdienste, Baustellensicherungen, Beschilderungen für Dritte oder Straßendeckenschließungen für Fremde stehen immer in Abhängigkeit der Auftraggeber und der Witterung. Diese sind oft nicht beeinflussbar.

Es wurden wiederum 266 Baustellen innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes mit Sperrungen und Beschilderungen ausgestattet, welche sich ebenfalls in den Umsatzerlösen des Betriebes gewerblichen Art (BgA) darstellen.

Der Planumsatz konnte knapp erreicht werden (Plan 150,5 TEUR, Ist 142,5 TEUR)

Im Jahr 2020 wurden im Winterdienst gerade einmal 111 Einsatzstunden getätigt (Grund: fehlendes Winterwetter).

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.

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

Die aktuellen Bereitschaftsstunden betrugen 68 Stunden im „Bereich Straße“ und 21 Stunden im „Bereich Hausmeister“.

Allerdings muss hier auch erwähnt werden, dass es bezogen auf das Personal bedingt durch die Corona-Pandemie zu Ausfallzeiten kam. So musste Zusatzurlaub zur Kinderbetreuung, hier insgesamt 36 Tage, gewährt werden. Im Zuge von Quarantänemaßnahmen entstanden 12 Ausfalltage (384 Fehlstunden). Diese Ausfallzeiten mussten anderweitig kompensiert werden.

Neben den allgemeinen **Hausmeisterleistungen** wurden in verschiedensten Einrichtungen der Stadt Staßfurt Renovierungsleistungen in einem Umfang von 482 Stunden 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 56 Stunden an.

Die **Hallenwarte** mit Vollzeitbeschäftigung führten in Laufe der ersten 2,5 Monate 2020 entsprechende Aufgaben, wie Hallenaufsicht sowie Kontrollfunktion in der „Salzland-Sporthalle“ durch. Die Vollzeitbeschäftigung führten sie in der Woche aus und am Wochenende kam es zu weiteren Einsatzzeiten durch den stetigen Spielbetrieb. Somit entstanden Überstunden, die in Ferienzeiten sowie dem Schließen der Halle abgebaut werden können oder durch den Einsatz von Springern. Dies reicht aber teilweise nicht aus. Mit dem zuständigen Fachdienst wurde daraufhin gemeinsam nach weiteren Lösungen zum stetigen Überstundenabbau gesucht. So erfolgt danach die Frühschichtbesetzung nicht mehr am Montagvormittag.

Jedoch kam es auch im Bereich der Hausmeister, Hallenwarte bzw. Sportanlagenverantwortlichen im Zuge der Corona Maßnahmen und der somit verbundenen teilweisen Schließung bestimmter Einrichtungen zu Tätigkeitsänderungen. So wurden die Mitarbeiter dieser Bereiche verstärkt bei Transporttätigkeiten, Renovierungsarbeiten, Umzügen, Installations- und Reinigungsleistungen sowie Reparaturarbeiten eingesetzt.

Bei den gebäudewirtschaftlichen Leistungen wurden bei den täglichen Arbeiten vorrangig Gefahrenabwehrmaßnahmen durchgeführt.

Im Bereich der Verwaltung und des **Gebäudemanagements** konzentrierten sich die ingenieurtechnischen Lösungen wiederum auf die Erarbeitung von technischen Lösungen, zur Reparatur von Schäden sowie auf Ausschreibungen und Angebotserstellungen.

Weiterhin erfolgte die Abwicklung und Koordinierung der einzelnen Maßnahmen der Stadt Staßfurt, beispielsweise für den „Neubau eines Gebäudekomplexes am Großen Markt“, Bauteil II, hier: Ausstellung/Stadtarchiv/Bibliothek.

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

Auch im Geschäftsjahr 2020 reichte das Budget nicht aus, um den vorhandenen Sanierungsstau an den Gebäuden und Einrichtungen komplett zu beheben bzw. die Investitionsmaßnahmen abzuwickeln.

Leider wird eine planmäßig vorbeugende Instandsetzung nicht durchgeführt.

Im Rahmen der Stark III- und Stark V-Maßnahmen werden durch das Gebäudemanagement die Kita „Pustebume“ im Ortsteil 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“ im Ortsteil Förderstedt durchgeführt.

Durch Krankheiten mussten im gesamten Eigenbetrieb im Wirtschaftsjahr 2020 insgesamt 7.342,25 Stunden an Ausfallzeiten registriert werden. Dies entspricht 918 Arbeitstagen.

Die Krankenquote beträgt mit Langzeitkranken 7,56 % nach Kalendertagen bzw. 8,28 % nach Arbeitstagen, ohne Langzeitkranke beträgt sie 5,66 % nach Kalendertagen bzw. 6,35 % nach Arbeitstagen.

Somit war ein erhöhter Koordinierungsaufwand zur Erledigung der Aufgaben nötig.

Mit der DEKRA, wurden die verschiedensten Aufgabengebiete in Bezug Arbeitssicherheit, Arbeitsmedizin, Schulungen, Begehungen, Gefährdungsbeurteilungen und Betriebsanweisungen durchgeführt.

Zur Vorbeugung von Krankheiten erfolgten Hepatitis-, Zeckenschutz- und Tetanusimpfungen, diese sind teilweise durch den Eigenbetrieb finanziert worden.

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

In Arbeits- und Sicherheitsausschusssitzungen (ASA), - welche allerdings bedingt durch die Corona-Auswirkungen nicht regelmäßig durchgeführt werden konnten -, wurden und werden im Sinne des Gesundheits- und Arbeitsschutzes prophylaktische Maßnahmen sowie gesetzlich geforderte Überprüfungen der Arbeitsmittel, Betriebsstätten und Anlagen besprochen, protokolliert und durchgesetzt.

Einen wiederum geplanten Gesundheitstag, verbunden mit mehreren Gesundheitsmaßnahmen, konnte ebenfalls wegen der anhaltenden Corona-Pandemie nicht durchgeführt werden. Dieser wurde somit in das Jahr 2021 verschoben.

Im Berichtsjahr 2020 sind 13 Arbeitsunfälle/Verletzungen zu verzeichnen, hieraus entstanden 2 Krankmeldungen mit 23 Krankentagen.

Die Unfälle wurden in den Arbeitsschutzbelehrungen bzw. den Arbeitsschutzausschüssen ausgewertet.

Am 01.08.2020 hat der Stadtpflegebetrieb Staßfurt erstmalig mit der Ausbildung im anerkannten Beruf Straßenwärter, mit den Haupttätigkeitsgebieten Straßenunterhalt und -instandsetzung, Natur- und Landschaftspflege, Winterdienst, VKZ sowie Instandsetzungsarbeiten, begonnen. Nach intensiver Prüfung durch die Landesstraßenbaubehörde wurde festgestellt, dass der Stadtpflegebetrieb eine geeignete Ausbildungsstätte zur Verfügung stellt. Die zwei eingestellten Auszubildenden, erhalten somit im Stadtpflegebetrieb durch ausgebildete Fachkräfte eine dem Berufsbild entsprechende Ausbildung. Eine ergänzende, dem Ausbildungsplan entsprechende, praktische und theoretische Unterweisung erhalten die Auszubildenden in überbetrieblichen Ausbildungsstätten in Schönebeck.

Die im Juni 2018 zwischen dem Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt und dem Betriebsleiter des Stadtpflegebetriebes unterzeichnete Zielvereinbarung über die unterschiedlichsten Aufgabengebiete des Stadtpflegebetriebes wurde wiederum aktualisiert bzw. ergänzt, hier der Abschnitt 3.1.8. Bäume.

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

Jede Auftragserweiterung/Aufnahme neuer Flächen zur Pflege, die Erweiterung des Aufgabenbestandes (z. B. Pflege und Reparatur von Bänken, Leerung von Papierkörben) 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 31.12.2020 und 31.12.2019

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR	Veränderung TEUR
<u>Aktivseite</u>			
Sachanlagen	96	104	-8,0
langfristig gebundenes Vermögen	96	104	-8,0
Vorräte	116	114	2,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	78	68	10,0
Liquide Mittel	402	407	-5,0
Rechnungsabgrenzungsposten	2	1	1,0
kurzfristig gebundenes Vermögen	598	590	8,0
Vermögen gesamt	694	694	0,0
<u>Passivseite</u>			
Allgemeine Rücklagen	312	312	0,0
Gewinn	44	55	-11,0
			0,0
Eigenkapital	356	367	-11,0
sonstige Rückstellungen	158	147	11,0
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	158	147	11,0
kurzfristige Verbindlichkeiten	98	99	-1,0
sonstige Rückstellungen	82	81	1,0
Kurzfristiges Fremdkapital	180	180	0,0
Kapital gesamt	694	694	0,0

Finanzlage

Das Eigenkapital verringert sich, bedingt durch den Jahresverlust (10,5 TEUR), von 366,6 TEUR auf 356,1 TEUR. Die Bilanzsumme veränderte sich unwesentlich auf 693,5 TEUR (693,7 TEUR im Vorjahr).

Entsprechend der geplanten Investitionsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2020 Maschinen und Geräte angeschafft worden. Diese gelten als Ersatzinvestition und sind auf dem neuesten Stand der Technik ausgestattet, 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 2020 geordnet, die Liquidität war jederzeit gewährleistet.

Finanzbeziehungen mit der Stadt Staßfurt bestehen im Rahmen der Zielvereinbarungen, Serviceverträge sowie Einzel- bzw. Sonderaufträge.

Kapitalflussrechnung

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

	2020 TEUR	2019 TEUR
Periodenergebnis	-11	7
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	51	50
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	11	96
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1	1
Cashflow	52	154
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2	21
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2	2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	48	131
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-57	-19
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-57	-19
Einzahlungen/Auszahlungen vom/an den Haushalt des Aufgabenträgers	-10	-6
Einzahlungen aus erhaltenen Zuwendungen/Zuschüssen	14	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4	-6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-5	106
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	407	301
Finanzmittelbestand an Ende der Periode	402	407
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	402	407
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	402	407

Ertragslage

Es folgt eine Gegenüberstellung der nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefassten Gewinn- und Verlustrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2020 und 2019.

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	4.284,0	4.019,0	265,0
Sonstige Betriebserträge	2,0	11,0	-9,0
Betriebsleistung	4.286,0	4.030,0	256,0
Materialaufwand	1.018,0	884,0	134,0
Personalaufwand	2.892,0	2.765,0	127,0
Abschreibungen	51,0	50,0	1,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	347,0	324,0	23,0
sonstige Steuern	1,0	1,0	0,0
Aufwendungen für Betriebsleistung	4.309,0	4.024,0	285,0
Ergebnis der Betriebsleistung	-23,0	6,0	-29,0
Neutrale Erträge	13,0	2,0	11,0
Neutrale Aufwendungen	1,0	1,0	0,0
Neutrales Ergebnis	12,0	1,0	11,0
Jahresgewinn	-11,0	7,0	-18,0

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 10.513,76 € ab, da nicht alle Einflussfaktoren dieses außergewöhnlichen Jahres kompensiert werden konnten.

Die seit Jahren kontinuierliche Analyse der Aufwendungen, die konsequente Erneuerung der Technik im Fahrzeugpooling, die 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 zum effektiveren Ausnutzen der Arbeitsstunden.

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

2.10 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Durch die Beantragung von AGH-Maßnahmen, die leider in den letzten Jahren rückläufig waren, 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 in den entsprechenden Bereichen (Grün, Straße, Hausmeister), seinen Beitrag zu leisten.

Die Akquise, das Anbieten unserer 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 weiterhin 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 nach wie vor Verbesserungsbedarf z. B. durch den Einsatz neuer Abrechnungsprogramme. Leider erweist sich der Einsatz einer neuen Software als schwierige Aufgabe. Nachdem uns nun für das Aufgabengebiet Baumpflege/Baumkontrolle ein neues Softwareprogramm zur Erfassung zur Verfügung steht und hier - nach anfänglichen, kleineren Problemen - die Bearbeitung funktioniert, wollen wir im nächsten Schritt die Organisation sowie Abrechnung für den Bereich Bäume durchführen. Darauf aufbauend dann fortführend die Arbeitsorganisation und Abrechnung der anderen Bereiche.

2.11 Ausblick 2021

Die Serviceverträge und Sonderleistungen müssen ebenfalls neu abgestimmt werden.

Mit der neuen Zielvereinbarung hat der Stadtpflegebetrieb Staßfurt eine eindeutige Grundlage für das Handeln erwirkt. Die Zielvereinbarung wird jährlich angepasst.

In der anstehenden 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 Staßfurt wird anhand der finanziellen, personellen und technischen Möglichkeiten prüfen, welche Aufgaben/Leistungen ausgeführt werden können.

Mit dem FD 32 und dem FD 61 der Stadtverwaltung wurden neue Verträge zur Gebäudebewirtschaftung definiert und abgeschlossen. Mit den weiteren Fachdiensten und Serviceeinheiten laufen hierzu die Gespräche.

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

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 und Personalentwicklungsplanung hat auch im Stadtpflegebetrieb Staßfurt, Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt, höchste Priorität 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 des Stadtpflegebetriebes Staßfurt werden anerkannt und zwischenzeitlich auch öffentlich gelobt. Der Stadtpflegebetrieb Staßfurt als Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt möchte in seinen Leistungsbereichen weiterhin zur Verschönerung des Stadtbildes, zur

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 der Beurteilung der Eigenbetriebsleitung ergibt sich, dass einerseits aus dem Leistungsspektrum und andererseits begründet in der betrieblichen Struktur und im internen Krisenmanagement, bisher für den Geschäftsverlauf des Wirtschaftsjahres 2021 keine wesentliche Beeinflussung durch die Covid-19-Pandemie erkennbar sind.

2.12 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt

Der Betriebsleiter schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 10.513,76 EUR auf neue Rechnung vorzutragen und mit der Bilanzposition „Gewinne der Vorjahre“ zu verrechnen.

2.13 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Dem „Stadtpflegebetrieb Staßfurt“ Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt wurde für den Jahresabschluss zum 31.12.2020 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2019 durch die ECOVIS WSLP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Magdeburg, am 14. Juli 2021 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 Synergiemöglichkeiten 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.

Der Aufsichtsrat setzt sich 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
(bis 31.01.2021)

Herr Florian Heidler
Fachbereichsleiter I der Stadt Staßfurt
(ab 01.02.2021)

Herr Klaus-Dieter Magenheimer
Fraktionsassistent, Rentner

Herr Klaus Maaß
Rentner

Herr Hans-Günther Pilz
Rentner

Herr Johann Hauser
Unternehmer

Im Jahr 2020 wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 11 TEUR gezahlt.

Geschäftsführung:

Zum Geschäftsführer ist Herr Dipl.-Kaufmann Eugen Keller bestellt. Der Geschäftsführer ist im Geschäftsjahr 2020 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 2020 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 2020		
	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltliche erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrecht und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	133.788,00	99.701,00
II. Sachanlagen		
Technische Anlagen und Maschinen	878.532,00	862.046,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.149,00	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	26.388,07	
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	18.557.702,75	18.557.702,75
	19.602.559,82	19.519.449,75
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34.947,82	36.670,11
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Gesellschafter	26.716,30	33.263,89
4. Sonstige Vermögensgegenstände	604.276,90	382.975,17
	665.941,02	452.909,17
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.896.072,50	2.095.154,65
	2.562.013,52	2.548.063,82
C. Rechnungsabgrenzungsposten	214.465,73	142.295,76
Bilanzsumme	22.379.039,07	22.209.809,33

Bilanz zum 31. Dezember 2020

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 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	8.486.741,07	8.792.284,74
IV. Jahresüberschuss	467.703,09	94.456,33
	19.507.144,16	19.439.441,07
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	80.143,95	45.057,25
2. Sonstige Rückstellungen	179.856,05	124.192,75
	260.000,00	169.250,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.775.000,00	1.975.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.921,98	31.869,92
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	375.989,48	53.538,22
4. Sonstige Verbindlichkeiten	407.176,73	523.903,40
davon aus Steuern:		
407.176,73 EUR; Vorjahr: 523.114,12 EUR		
	2.595.088,19	2.584.311,54
D. Rechnungsabgrenzungsposten	16.806,72	16.806,72
E. Passive latente Steuern	0,00	0,00
Bilanzsumme	22.379.039,07	22.209.809,33

Gewinn- und Verlustrechnung		
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020		
	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
1. Umsatzerlöse	2.066.397,68	1.974.147,60
2. Sonstige betriebliche Erträge	59.555,91	67.348,91
	2.125.953,59	2.041.496,51
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	15.096,06	13.029,27
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	445.200,01	428.160,27
	460.296,07	441.189,54
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	683.028,25	620.577,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 367,44 EUR (Vorjahr: 367,44 EUR)	137.524,46	144.416,19
	820.552,71	764.993,46
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	421.915,11	364.184,33
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	314.660,15	285.114,68
7. Erträge aus Beteiligungen	450.000,00	0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen 434,88 EUR; Vorjahr 0,00 EUR	434,88	2.732,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 0,00 EUR; Vorjahr 313,00 EUR	45.652,92	51.004,95
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latente Steuern 0,00 EUR; Vorjahr: -11.715,05 EUR	37.766,42	35.454,22
11. Ergebnis nach Steuern	475.545,09	102.287,33
12. Sonstige Steuern	7.842,00	7.831,00
13. Jahresüberschuss	467.703,09	94.456,33

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Die Technische Werke Staßfurt GmbH hält am 31. Dezember 2020 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	2020	14.911.952,27	1.687.968,56

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

Die Forderungen gegen Gesellschafter resultieren aus Lieferungen und Leistungen TEUR 27 (31. Dezember 2019 TEUR 33).

Innerhalb der sonstigen Vermögensgegenstände werden, insbesondere aus der temporären Senkung des Mehrwertsteuersatzes von 19% auf 16% und der hieraus resultierenden Gutschriften, entstandene Forderungen der Organgesellschaft aus Umsatzsteuer in Höhe von

TEUR 420 (31. Dezember 2019 TEUR 161) ausgewiesen sowie erst im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 141 (31. Dezember 2019 TEUR 220) zum Ausweis gebracht, 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	31.12.2020 TEUR	davon mit einer Restlaufzeit in Jahren			31.12.2019 TEUR
		bis 1 TEUR	über 1 TEUR	mehr als 5 TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.775	200	1.575	775	1.975
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37	37	0	0	32
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	376	376	0	0	53
Sonstige Verbindlichkeiten	407	407	0	0	524
Gesamt	2.595	1.020	1.575	775	2.584

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus Umsatzsteuerverrechnungen (TEUR 558; 31.12.2019 TEUR 378), aus sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 0; 31.12.2019 TEUR 3) sowie aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 7; 31.12.2019 TEUR 1) und werden um die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen saldiert um TEUR 189 (31.12.2019 TEUR 328) dargestellt. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Forderungen aus Umsatzsteuerforderungen aus umsatzsteuerlicher Organschaft (TEUR 174; 31.12.2019 TEUR 311) sowie sonstige Forderungen (TEUR 15; 31.12.2019 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 2020 bestanden keine Darlehen zwischen den Gesellschaften.

Bezüglich der latenten Steuern hat sich zum Bilanzstichtag ein Aktivüberhang ergeben:

	31.12.2020 TEUR	Steuersatz %
Beteiligung – Anteile an verbundenen Unternehmen	239	30,875
Ausgleichsposten innerorganschaftliche Minderabführung	395	30,875
Ausgleichsposten innerorganschaftliche Mehrabführung	-5	30,875
Altersteilzeitrückstellung und Jubiläum	22	30,875
Rückstellung Betriebsprüfung	1	30,875
Rückstellung Personal (Tarifanpassung)	3	30,875
Summe latente Steuern	655	
Davon aktive latente Steuern	660	
Davon passive latente Steuern	-5	

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Nachfolgend aufgegliederte Umsätze wurden im Inland erzielt.

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

	2020 TEUR	2019 TEUR
IT-Dienstleistungen	1.114	1.040
Dienstleistungen Fahrzeugpooling	381	381
Personalmanagement	152	133
Sonstige Dienstleistungsaufgaben	419	420

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Umlage U1 und U2 (TEUR 44; Vorjahr TEUR 28), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 3; Vorjahr TEUR 2), Anlagenabgängen (TEUR 4; Vorjahr TEUR 24) und sonstigen periodenfremden Erträgen (TEUR 2; Vorjahr TEUR 5).

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen insgesamt in Höhe von TEUR 528. Der Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus einem Bestellobligo für Investitionen von TEUR 76, Zinsverpflichtungen für die bestehenden Darlehensverträge in Höhe von TEUR 205, vertraglich vereinbarten Dienstleistungen, einschließlich Miete in Höhe von ca. TEUR 196 gegenüber der Stadtwerke Staßfurt GmbH, und aus Leasingverträgen in Höhe von TEUR 51.

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 200. 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 17 Angestellte, davon 10 männliche und 7 weibliche Angestellte.

3.8 Geschäftsverlauf 2020: 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:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen					
Anlagevermögen	19.603	87,6	19.519	87,9	84
Kurzfristig gebundenes Vermögen					
Forderungen und sonstige Aktiva	880	3,9	595	2,7	285
Flüssige Mittel	1.896	8,5	2.095	9,4	-199
	2.776	12,4	2.690	12,1	86
	22.379	100,0	22.209	100,0	170
Passiva					
Lang- und mittelfristig verfügbare Mittel					
Eigenkapital	19.107	85,4	19.039	85,7	68
Bankverbindlichkeiten	1.575	7,0	1.775	8,0	-200
	20.682	92,4	20.814	93,7	-132
Kurzfristig verfügbare Mittel					
Rückstellungen	260	1,2	169	0,8	91
Verbindlichkeiten	1.437	6,4	1.226	5,5	211
	1.697	7,6	1.395	6,3	302
	22.379	100,0	22.209	100,0	170

Die Vermögensstruktur hat sich gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag nicht wesentlich verändert. Das Anlagevermögen umfasst mit rund 87,6 % aufgrund der an der StW gehaltenen Anteile einen großen Teil des Bilanzvolumens.

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen Aktiva beinhalten die Forderungen gegen Gesellschafter T€ 27 (31. Dezember 2019 T€ 33) und sonstige Vermögensgegenstände T€ 604 (31. Dezember 2019 T€ 383). 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 85,4 % (31. Dezember 2019: 85,7 %) gekennzeichnet. Der leichte Rückgang der Eigenkapitalquote resultiert bei einer Erhöhung des Eigenkapitals um T€ 68 aus der Zunahme der Bilanzsumme. 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 2019 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 und Altersteilzeitverpflichtungen.

Finanzlage: Kapitalflussrechnung

Die finanzierungswirtschaftlich bedeutsamen Vorgänge sind für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 aus der in Anlehnung an DRS 21 erstellten folgenden Kapitalflussrechnung ersichtlich:

	2020 T€	2019 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	468	94
Abschreibungen	422	364
Gewinne aus Anlagenabgängen	-4	-23
Veränderung der Rückstellungen	56	37
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören	-285	389
Veränderung der Verbindlichkeiten und andere Passiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören	211	266
Zinsaufwendungen/ -erträge	45	48
Sonstige Beteiligungserträge	-450	0
Ertragssteueraufwendungen/-erträge	38	35
Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-3	10
	498	1.220
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlung aus Abgängen von Sachanlagen	4	32
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	-546	-463
Erhaltene Zinsen	0	3
Erhaltene Gewinnausschüttung StW	450	0
	-92	-428
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung Gewinnabführung Vorjahr SWS	0	664
Einzahlung Fördermittel	41	0
Auszahlung aus Eigenkapitalherabsetzung	-306	0
Auszahlung Gewinnausschüttung Vorjahr Stadt	-94	-400
Auszahlung Tilgung Bankdarlehen	-200	-200
Gezahlte Zinsen	-46	-51
	-605	13
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-199	805
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2095	1.290
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.896	2.095

Der Mittelzufluss aus der Gewinnausschüttung der StW von T€ 450 und der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 498) war nicht ausreichend, um den Mittelabfluss aus Investitionen des Geschäftsjahres (T€ 546) sowie die Erfüllung der Darlehensverpflichtungen (T€ 246) und die Gewinnabführung für das Vorjahr und die Entnahme aus dem Gewinnvortrag an den Gesellschafter (T€ 400) zu finanzieren. Die verbleibende Unterdeckung von T€ 199 führt zu einer Reduzierung 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:

	2020		2019		Veränderung TEUR
	T€	%	T€	%	
Betriebliche Erträge					
Umsatzerlöse	2066	97,2	1.974	96,7	92
Sonstige betriebliche Erträge	60,0	2,8	67,0	3,3	-7
	2.126	100	2.041	100	85
Betriebliche Aufwendungen					
Materialaufwand	460	21,6	441	21,6	19
Personalaufwand	821	38,6	765	37,5	56
Abschreibungen	422	19,8	364	17,8	58
Übrige Aufwendungen	322	15,1	293	14,4	29
	2.025	95,1	1.863	91,3	162
Betriebsergebnis	101	5	178	8,7	-77
Gewinnabführung	0	0	0	0,0	0
Finanzergebnis	405	19,0	-48	-2,4	453
Ertragssteuern	38	1,8	35	1,7	3
Jahresüberschuss	468	22,1	95	4,6	373

Die betrieblichen Erträge der Gesellschaft haben sich insbesondere aufgrund von Mengenanpassungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 85 erhöht.

Dagegen sind die betrieblichen Aufwendungen im größeren Umfang gestiegen, so dass ein reduziertes Betriebsergebnis erwirtschaftet wurde. Der Anstieg der betrieblichen Aufwendungen betrifft insbesondere die Personalaufwendungen aufgrund der Einstellung von Mitarbeitern und Tarifanpassungen sowie erhöhten Abschreibungen.

Aufgrund der Kündigung des Ergebnisabführungsvertrags zum 31. Dezember 2018 waren in 2020 erstmals Beteiligungserträge (Gewinnausschüttung) von T€ 450 zu verzeichnen.

Nach Zinsaufwendungen von T€ 45 und Ertragsteuern von T€ 38 schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 468 ab. Der Jahresüberschuss soll gemäß dem Vorschlag des Geschäftsführers in Höhe von T€ 400 an den Gesellschafter ausgeschüttet werden.

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

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
IT-Service	1.114	1.040	74
Personaldienstleistungen	152	133	19
Fuhrparkmanagement	381	381	0
Controlling und Regulierungsmanagement	196	261	-65
Sonstige Dienstleistungen	223	159	64
Summe	2.066	1.974	92

Die Umsatzabweichungen in den Sparten „Controlling und Regulierungsmanagement“ und „Sonstige Dienstleistungen“ sind, teilsummiert betrachtet, neutral und sind auf den gestiegenen projektbezogenen Controlling-Bedarf der StW zurückzuführen.

Der Materialaufwand des Geschäftsjahres liegt mit TEUR 460 leicht über dem Niveau des Vorjahres (TEUR 441) und kann unter anderem im gestiegenen Bezug fremder Dienstleistungen begründet werden. Der Personalaufwand erreicht zum Ende des Geschäftsjahres das Niveau von TEUR 821 (Vorjahr TEUR 765) bedingt durch getätigte Neueinstellungen.

Die Erträge aus der Beteiligung an der StW belaufen sich auf TEUR 450. Somit erwirtschaftet die Gesellschaft im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 468 TEUR (Vorjahr

94 TEUR). Die signifikante Abweichung zum Vorjahr ist das Resultat der Nachwirkung der Aufhebung des Ergebnisabführungsvertrages zum 31.12.2018 auf das Geschäftsjahr 2019.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020 liegt das Investitionsvolumen unter der Berücksichtigung der investiven Fortführungen des Vorjahres bei TEUR 546 und somit leicht über dem Investitionsvolumen des Vorjahres (TEUR 463).

Das Investitionsvolumen des Geschäftsjahres teilt sich in dem Verhältnis ca. 2/3 und 1/3 auf die Dienstleistungssparten „IT-Service“ und „Fuhrparkmanagement“. Da einige der geplanten Investitionen im IT-Bereich aufgrund der pandemiebedingten Neu-Priorisierung verschoben werden mussten, werden diese Investitionen für das Geschäftsjahr 2021 neu bewertet und geplant. Ebenso verhält es sich mit der Umsetzung des investiven Projekts zur Errichtung von WLAN-Hotspots in der Stadt Staßfurt, das aufgrund pandemischer Auswirkungen nicht wie geplant umgesetzt werden konnte.

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 6,0 % und somit 5,1 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert von 11,1 %, jedoch deutlich über dem mit 3,2 % prognostizierten Wert. Ursächlich ist die positive Entwicklung der Erträge. Im Jahr 2021 wird mit einer Entwicklung der Kennzahl in Höhe von 2,8 % gerechnet.

Die Personalaufwandsquote liegt im Geschäftsjahr 2020 mit 49,3 % über dem Vorjahresniveau (47,8 %) und liegt aber unter dem prognostizierten Wert von 50,4 %. Die Entwicklung ist bedingt durch die notwendigen Neueinstellungen und Tarifentwicklung. Für 2021 wird eine Personalaufwandsquote von 52,0 % erwartet.

Die Zinskostenquote der Gesellschaft sinkt auf das Niveau von 2,7 % und liegt somit unter dem Vorjahreswert von 3,2 % und unter der prognostizierten Quote von 2,9 %. Für das Jahr 2021 wird von einer weiteren Stagnation der Zinskostenquote auf das Niveau von 2,4 % 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 StW, potenzielle neue Risiken überprüft und im Sinne der Kontinuität mit den Evaluierungsergebnissen des Vorjahres 2019 verglichen. Im Risikobewertungs- und Risikoüberwachungsprozess sind alle Führungskräfte der beiden Unternehmen – TWS und StW – einbezogen.

In der Detailbetrachtung wird das Risiko der „Cyberkriminalität“, als die Gefahr vor möglichen IT-Angriffen von außen, weiterhin hoch priorisiert. Die „innere Bedeutung“ der stabilen IT-Landschaft innerhalb der Mandantschaft der TWS wird durch die Risikoart „IT Risiko“ (als Prozessrisiko) beschrieben und weiterhin hoch priorisiert. Nahezu gleichbleibend gewichtet wie im Vorjahr wird die Risikoart „Personelle Engpässe und Qualifizierung“, die insbesondere die zunehmende Herausforderung der Akquise von Fachkräften widerspiegelt. Es ist davon auszugehen, dass die Gewichtung dieser Risikoart zukünftig tendenziell zunehmen wird.

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 2020 bewertet, dass keine bestandsgefährdenden Risiken für das Unternehmen erkennbar sind.

3.10 Ausblick 2021

Im Selbstverständnis eines modernen und qualitativen Dienstleisters für die Mandanten in der Stadt Staßfurt, agiert die Gesellschaft in einem dynamischen und herausfordernden Umfeld. Die Sparte „IT-Service“ stellt ein zentrales Geschäftsfeld dar und wird auch zukünftig die größte Dynamik verzeichnen. Die ohnehin steigenden Kundenanforderungen werden durch den „Digitalisierungsschub“ aufgrund der Anforderungen hinsichtlich der Möglichkeiten zur Durchführung von Video- und Telefonkonferenzen, von Lösungen für mobile Arbeitsplätze und der damit einhergehenden zunehmenden Digitalisierung von Prozessen und Abläufen gestützt. Die anhaltende pandemische Lage erfordert stabile, mittelfristige Lösungen, die anschließend ein Teil der „neuen Normalität“ werden müssen. Auch die Erbringung von IT-Dienstleistungen erfordert konsequente Digitalisierung von Helpdesk-Prozessen. Daher wird der IT-Bereich auch im Jahr 2021 möglichst optimal und kundennah die Dienstleistungserbringung organisieren und die Digitalisierungsprojekte der Mandantschaft konsequent mitgestalten.

In der Sparte Fuhrparkmanagement wird neben den originären Aufgaben des operativen Betriebs, das Thema der E-Mobilität im Hinblick auf die Bewertung und Beschaffung von weiteren E-Autos, als auch das Management – Lademöglichkeiten, Service, etc. –, eine größere Bedeutung einnehmen. Diese Aktivitäten können durch die Empfehlungen des E-Mobilitätskonzepts zur Entwicklung der kommunalen Flotte zusätzlich gestützt werden.

Die Dienstleistungssparte der Personaldienstleistungen wurde im Geschäftsjahr maßgeblich durch anhaltende Maßnahmen zur Bewältigung der pandemischen Lage beeinflusst. Für das Jahr 2021 kann von der Fortführung solcher Maßnahmen ausgegangen werden, wobei auch die Auswirkungen der postpandemischen „neuen Normalität“ auf die Arbeitswelt sicherlich stärker in den Fokus rücken werden. Neben dieser Herausforderung gelang es, die geplanten Maßnahmen zur Gesundheitsprävention zu ergreifen, die auch den mittelbaren Effekt der Steigerung der Unternehmensattraktivität haben. Als weitere wichtige Themen werden die kreative und effektive Personalakquise sowie eine nachhaltige Mitarbeiterbindung eine wesentliche Rolle innerhalb des Aufgabengebiets einnehmen.

Die Dienstleistungssparte „Controlling und Regulierungsmanagement“ erbrachte weiterhin wesentliche Leistungen an die StW. Neben den stetig wachsenden Herausforderungen auf dem Themengebiet der Stromnetzregulatorik war im Geschäftsjahr die Expertise im Projektcontrolling gefragt. Solche Tätigkeiten werden auch im Jahr 2021 gefragt sein.

Für das Jahr 2021 ist geplant, die Umsätze in den originären Dienstleistungssparten mindestens konstant zu halten und gemäß Kundenanforderungen auszubauen. Die gestiegenen Anforderungen werden insbesondere in der Dienstleistungssparte „IT Service“ zu verzeichnen sein, was sich voraussichtlich in den steigenden Umsätzen widerspiegeln wird.

Als Auswirkung der Aufhebung des Ergebnisabführungsvertrages zum 31.12.2018 haben sich in der Gewinn- und Verlustrechnung der Ausweis und die Ergebnishöhe verändert. Hiermit einhergehend werden sowohl bei der StW als auch bei der TWS Maßnahmen unternommen, die Eigenkapitalquote positiv und stetig zu entwickeln.

Im Geschäftsjahr wird unter Berücksichtigung des geplanten Beteiligungsertrags der StW voraussichtlich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 448 erzielt.

Die möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie werden keinen wesentlichen unmittelbaren Einfluss auf die TWS ausüben. Der potentielle mittelbare Einfluss über die StW als Tochtergesellschaft wird zunächst als moderat eingestuft.

3.11 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt

Stammkapital

Im Jahr 2020 erfolgten keine Stammkapitalzuführungen bzw. –entnahmen durch die Stadt.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 467.703,09 EUR eine Ausschüttung von 400.000,00 EUR vorzunehmen.

3.12 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Der Technische Werke Staßfurt GmbH wurde für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, am 22. Juni 2021 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

Prokura wurde im Geschäftsjahr nicht erteilt

Aufsichtsrat:

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

Der Aufsichtsrat setzt sich aus Folgenden Mitgliedern zusammen:

Herr Sven Wagner	Vorsitzender Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt
Herr Michael Hausschild	Stellvertreter Vorsitzender Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt Diplom Ingenieur
Herr Klaus Dieter Stops	Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt Rentner
Herr Matthias 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 (bis 01.02.2021) Verwaltungsmitarbeiter
Herr Florian Heidler	Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt (ab 01.02.2021) Verwaltungsmitarbeiter

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 fünf ordentliche sowie eine außerordentliche Sitzung abgehalten.

Gesellschafterversammlung:

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

Die Gesellschafterversammlung hat im Berichtsjahr zwei Sitzungen abgehalten.

In der Gesellschafterversammlung vom 17. Februar 2020 wurde insbesondere der Wirtschaftsplan 2020 vorgestellt und der Beschluss über die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019 gefasst.

Die Gesellschafterversammlung vom 26. Oktober 2020 hat den Jahresabschluss und den Lagebericht zum 31. Dezember 2019 festgestellt, den Aufsichtsrat entlastet und den Beschluss gefasst, den Jahresüberschuss 2019 (T€ 40,3) auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Geschäftsführer sowie der Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2019 entlastet. Im Übrigen wurde der Beschluss über die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020 gefasst.

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 31.12.2020 4.425 TEUR.

Die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Gewinn in Höhe von 103 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 2020		
	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	15.451,55	29.455,79
II. <u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	32.603.836,46	40.570.035,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.170.712,54	1.315.287,19
3. Grundstücke ohne Bauten	1.515.781,27	1.225.057,23
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	174.035,17	164.878,34
6. Anlagen im Bau	154.135,51	836.995,47
7. Bauvorbereitungskosten	76.596,01	306.278,55
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	503.466,11
	35.695.097,47	44.921.998,51
III. <u>Finanzanlagen</u>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00	1,00
	35.710.550,02	44.951.455,30
B. Umlaufvermögen		
I. <u>Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	2.149.924,31	2.357.851,03
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Vermietung	65.932,83	61.365,02
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.888,00	3.768,34
4. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände (davon Steuern: 10.323,23 €; Vorjahr: 5.016,40 €)	52.626,95	82.445,61
	126.447,78	147.578,97
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	774.624,13	1.955.820,13
2. Bausparguthaben	268.288,93	247.060,77
	1.042.913,06	2.202.880,90
	3.319.285,15	4.708.310,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.973,20	5.852,08
Bilanzsumme	39.034.808,37	49.665.618,28

Bilanz zum 31. Dezember 2020		
	31.12.2020	31.12.2019
	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	-649.978,24	-690.302,09
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-8.737.147,10	40.323,85
	<u>7.694.752,89</u>	<u>16.431.899,99</u>
B. Sonderposten Investitionszulage	102.467,52	105.828,71
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	272.087,00	273.404,00
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.798.382,45	29.036.802,02
2. Erhaltene Anzahlungen	2.342.547,15	2.553.847,78
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.247,62	16.541,92
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	472.076,52	945.984,83
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	265.915,13	203.751,95
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.170,90	22.774,66
(davon aus Steuern: 1.088,00 EUR (Vorjahr: 13.866,16 EUR))		
	<u>30.901.339,77</u>	<u>32.779.703,16</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	64.161,19	74.782,42
Bilanzsumme	39.034.808,37	49.665.618,28

Gewinn- und Verlustrechnung		
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020		
	31.12.2020	31.12.2019
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.602.934,11	7.850.090,81
b) aus Betreuungstätigkeit	176.725,16	203.277,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.399,81	24.047,52
	7.809.059,08	8.077.416,17
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-207.926,72	-32.672,91
3. sonstige betriebliche Erträge	517.029,85	658.557,73
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.754.968,33	4.541.738,49
5. Rohergebnis	4.363.193,88	4.161.562,50
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	839.748,63	893.132,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	208.036,09	200.045,98
davon für Altersvorsorge: 8.296,48 EUR		
(Vorjahr: 4.747,04 EUR)		
	1.047.784,72	1.093.178,13
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.428.331,58	1.320.362,93
davon außerplanmäßige Abschreibungen: 9.029.209,20 €		
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	484.974,68	552.252,43
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.841,41	2.825,53
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	981.205,62	988.019,83
11. Ergebnis nach Steuern	-8.576.261,31	210.574,71
12. Sonstige Steuern	160.885,79	170.250,86
13. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-8.737.147,10	40.323,85

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**Anlagevermögen**

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2020 sind aus dem Anlagenspiegel (Anlage I) ersichtlich. Im Ergebnis von Ertragswertermittlungen wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 9.029 (Vorjahr: T€ 0).

Der Ermittlung liegt die Ertragswertberechnung der einzelnen Wirtschaftseinheiten zu Grunde. Maßgeblich waren die Buchwerte und Sollmieten des Geschäftsjahres 2020. Je nach Lage wurde mit einem Liegenschaftszins von 5% für sehr gute und 6% für mittlere Standorte kalkuliert. Die geplanten Abrisse wurden ebenfalls berücksichtigt. Es wird erfahrungsgemäß davon ausgegangen, dass etwa 80% der Mieter aus Abrissobjekten eine andere Wohnung der Gesellschaft mieten. Dieses Umzugsmanagement vermindert die für die Berechnung des Ertragswertes heranzuziehenden Erlösschmälerungen. Die angesetzten Bewirtschaftungskosten orientieren sich an der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV).

Hinzu kommt, dass ein historisch begründeter Instandhaltungsstau festgestellt wurde. Dieser betrifft eine Vielzahl von einzelnen Wohnungen, aber auch von Dächern und Fassaden. Der Ertragswert wurde daher durch Abschläge aufgrund bestehenden Instandhaltungsbedarfs gemindert. Insgesamt wurden T€ 9.029 außerplanmäßig abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 2.150 (Vorjahr: T€ 2.358) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Position Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände T€ 126; (Vorjahr: T€ 148) beinhaltet im Geschäftsjahr 2020 ausschließlich Forderungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Rücklagenspiegel

	Stand am 31.12.2019 TEUR	Einstellung während des Geschäftsjahres TEUR	Entnahme für das Geschäftsjahr TEUR	Stand am 31.12.2020 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:

	TEUR
Stand 01.01.2020	106,0
Auflösung	4,0
Stand 31.12.2020	<u>102,0</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:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten	210	210
Rückstellung im Personalbereich	36	38
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	22	22
Rückstellung für Prozesskosten	3	3
Rückstellung für Archivierung	1	0
	272	273

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	
	31.12.2020 EUR	2019 TEUR	31.12.2020 EUR	2019 TEUR	31.12.2020 EUR	2019 TEUR	31.12.2020 EUR	2019 TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.798.382,45	29.037	1.707.371,48	1.892	7.217.182,94	6.814	18.873.828,03	20.331
2. erhaltene Anzahlungen	2.342.547,15	2.554	2.342.547,15	2.554	0,00	0	0,00	0
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.247,62	16	19.247,62	16	0,00	0	0,00	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	472.076,52	946	472.076,52	946	0,00	4	0,00	0
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	265.915,13	204	0,00	200	265.915,13	0	0,00	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.170,90	23	3.170,90	23	0,00	0	0,00	0
Summe	30.901.340	32.780	4.544.414	5.631	7.483.098	6.818	18.873.828	20.331

Für insgesamt 3 Kredite mit einer Gesamtrestschuld per 31.12.2020 von T€ 13.408,1 liefen im Jahr 2021 die Zinsbindungsfristen aus. Die Darlehen wurden im zweiten Halbjahr 2021 zu variablen Zinssätzen zwischen 0,85% und 1,55% bis zum 30. Juni 2027 prolongiert. Die Prolongationen sind bei o.a. Restlaufzeiten bereits berücksichtigt.

Die zum 31. Dezember 2020 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 Vermietung beinhalten im Wesentlichen noch nicht an Mieter ausgezahlte Gutschriften aus der Betriebskostenabrechnung für 2019.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter beinhalten bereits gezahlte Fördermittel für noch nicht erfolgten Abriss T€ 265,9 (Vorjahr: T€ 203,8).

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und VerlustrechnungRechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet für 2020 im Voraus bezahlte Mieten in Höhe von T€ 64 (Vorjahr T€ 75).

Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse aus				
- der Hausbewirtschaftung	7.603	97,40	7.850	97,20
- Betreuungstätigkeit	177	2,30	203	2,50
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	29	0,30	24	0,30
	7.809	100,00	8.077	100,00

Sonstige betriebliche Erträge

Es werden folgende wesentliche periodenfremde Erträge ausgewiesen:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
- aus abgeschriebenen Forderungen	9	148
- aus Gutschriften für frühere Jahre	9	103
- aus Verkauf Anlagevermögen	0	35
- Erträge Auflösung Rückstellungen	13	21
	31	307

Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen, Zuschüsse für Abriss und Wohnraummodernisierung von T€ 399 (Vorjahr: T€ 261) sowie Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschuss von T€ 4 (Vorjahr: T€ 19) enthalten. Den Erträgen aus Zuschüssen für Abriss und Wohnraummodernisierung (T€ 399; Vorjahr: T€ 261) stehen Abrisskosten (Ausweis: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) von T€ 570 (Vorjahr: T€ 181) gegenüber.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Abschreibungen auf Mietforderungen	36	137
Aufwendungen früherer Jahre	8	4
Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	26	27
	70	168

Abschreibungen

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2020 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Planmäßige Abschreibung	1.399	1.320
Außerplanmäßige Abschreibung	9029	0
	10.428	1.320

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 ähnliche Aufwendungen sind Zinsen für Darlehen in Höhe von T€ 981 (Vorjahr T€ 988) enthalten.

Sonstige Angaben

Latente Steuern

Zum 01. Januar 2020 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

Für die Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung werden Konten bei der Harzer Volksbank eG und der Salzlandsparkasse geführt. Die Guthaben betragen hier insgesamt T€ 511.

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

4.8 Beschäftigte Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020:

Geschäftsführer	1
Kaufmännische Mitarbeiter	15
Technische Mitarbeiter	4
Azubi	1
Geringfügig Beschäftigte	2

4.9 Geschäftsverlauf 2020: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Unsere Gesellschaft verfügt zum Ende des Jahres 2020 über 2.170 eigene Wohnungen (Wohnfläche 117.733 m²), 16 Gewerbeeinheiten (Gewerbefläche 1.653 m²), 170 Garagen, 320 Stellplätze, 17 Rollstuhlplätze und 15 sonstige Mieteinheiten (Hausgärten usw.). Des Weiteren haben wir 39 Fremdgaragen in unserer Verwaltung.

Die Anzahl der eigenen Wohnungen wurde im Vergleich zum Vorjahr (2.316) um insgesamt 146 Wohneinheiten reduziert. Es wurden insgesamt 70 Wohneinheiten in der Straße der Völkerfreundschaft 49-55 abgerissen und 89 Wohnungseinheiten sowie 4 Gewerbeeinheiten am Tierpark 51-54. Die Salzhofstraße 5 wurde ebenso mit 3 Wohnungseinheiten abgerissen. Die Grenzstraße 11,12,13 wurde mit 2 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten verkauft. Die Calbesche Straße 4 mit 14 Wohneinheiten gekauft. Weiter entstanden 4 neue Wohneinheiten in der August-Bebel-Straße 18. Die Gewerbeeinheiten haben sich somit von 2019 zu 2020 um 8 reduziert.

Die Wohnungs- und Baugesellschaft Staßfurt mbH hat zum 31.12.2020 einen Leerstand von

621 WE (28,6%) (Vorjahr: 729 WE ergibt 31,5 %) zu verzeichnen.

Im Kalenderjahr 2020 wurden insgesamt 167 Vertragsbeendigungen (Vorjahr 251) und 149 Neuvermietungen (Vorjahr 132) realisiert. Bezogen auf den Gesamtbestand von 2.170 (Vorjahr: 2.316) Wohnungen sank sich die Fluktuationsrate von 10,8% im Jahr 2019 auf 7,7%.

Die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt weist eine Durchschnittsmiete von 4,80 €/m² (Vorjahr 4,65 €/m²) kalt aus. Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt

Im Rahmen der Fremdverwaltung wurden 122 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 691 Garagen verwaltet.

Außerdem erfolgt die Verwaltung von 294 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 98 Garagen für die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH.

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

	Ist 2020	Plan 2020	Ist 2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	7.602,9	7.683,1	7.850,1	-247,2
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Abriss	1.195,3	1.291,7	1.765,5	-570,2
Personalaufwand	1.047,8	1.091,9	1.093,2	-45,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	981,2	992,8	988,0	-6,8
Jahresergebnis	-8.737,1	126,5	40,3	-8.777,4

Die erzielten Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 247,2 gesunken. Die gesunkenen Mieteinnahmen resultieren im Wesentlichen aus dem Abgang der bereits genannten Objekte und aus der Erhöhung des Leerstandes.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 625,6 (ohne Abrisskosten) durchgeführt. Die Instandhaltungsaufwendungen (ohne Abrisskosten) ergaben einen Durchschnitt von 5,24 €/m² (Vorjahr: 12,25 €/m²).

Der Personalbestand der Gesellschaft lässt sich wie folgt darstellen:

01.01.2020	25 Mitarbeiter/innen
Neueinstellungen:	2 Mitarbeiter/innen
Rückkehr aus Elternzeit:	1 Mitarbeiter/in
Abgang in Elternzeit:	1 Mitarbeiter/in
Abgang in Rente:	1 Mitarbeiter/in
<u>Abgang durch Kündigung:</u>	<u>4 Mitarbeiter/innen</u>
31.12.2020	23 Mitarbeiter/innen

Die Zinsaufwendungen für langfristige Finanzierungen des Anlagevermögens reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 6,8.

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2020 ergibt einen Jahresfehlbetrag von T€ 8.737,1. Das Jahresergebnis wurde insbesondere durch außerplanmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens auf Grundlage von Ertragswertberechnungen in Höhe von T€ 9.029,2 geprägt. Grundlage der außerplanmäßigen Abschreibungen bildet der Leerstand sowie die von uns vorgenommene Einschätzung des bestehenden Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarfs der Gesellschaft im Zusammenhang mit der beabsichtigten strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft. 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 25.01.2021 mit folgenden Maßnahmen beschlossen:

- den Neubau „Haus am See“, Holzmarkt 7
- den Abriss Am Tierpark 61, 78-80, 81-83, 83a

Aufgrund der wirtschaftlichen Lage besteht die Notwendigkeit, die Unternehmensfortführung durch eine strategische Neuausrichtung der Gesellschaft – in Abstimmung mit den Gremien – abzusichern. Neben der ursprünglich beabsichtigten Umfinanzierung von Darlehen ist als Schwerpunkt der Abbau des bestehenden Sanierungsbedarfs (Instandhaltungs- und Modernisierungsschritt einschließlich diverser Investitionsvorhaben) sowie die Sicherstellung der hierfür erforderlichen Finanzierung zu betrachten. Zu diesem Zweck haben wir daher ein Unternehmenskonzept 2020 bis 2035 erstellt und prüfen lassen, das dem vorgenannten Schwerpunkt Rechnung trägt und aufzeigt, unter welchen Bedingungen die Finanzierung für einen zumindest deutlichen Abbau des Sanierungsbedarfs möglich wäre.

Auf Grundlage des Konzeptes ist beabsichtigt, mit Hilfe eines Beraters Möglichkeiten und Maßnahmen zur Absicherung einer nachhaltigen Unternehmensfortführung zu entwickeln.

Vermögenslage

Die am 31.12.2020 vorhandenen Aktiva und Passiva sind in der folgenden Übersicht gruppenweise zusammengefasst und den entsprechenden Vermögens- und Kapitalgruppen der Bilanz zum 31.12.2019 gegenübergestellt. Zusammenfassend ergibt sich folgende Übersicht:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR	Veränderung TEUR
Aktiva			
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	15,5	29,5	-14,0
Sachanlagen	35.695,1	44.922,0	-9.226,9
Forderungen gegen Gesellschafter	0,0	0,0	0,0
	<u>35.710,6</u>	<u>44.951,5</u>	<u>-9.240,9</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	126,4	147,6	-21,2
Flüssige Mittel inklusive Bausparguthaben	1.042,9	2.202,9	-1.160,0
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	5,0	5,8	-0,8
	<u>1.174,3</u>	<u>2.356,3</u>	<u>-1.182,0</u>
Bilanzvolumen	<u>36.884,9</u>	<u>47.307,8</u>	<u>-10.422,9</u>
Passiva			
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>			
Eigenkapital	7.694,8	16.431,9	-8.737,1
Sonderposten für Investitionszulagen	102,5	105,8	-3,3
Rückstellungen	12,60	13,60	-1,00
Verbindlichkeiten Kreditinstitute und Verbindlichkeiten Gesellschafter	26.356,90	27.148,30	-791,40
	<u>34.166,80</u>	<u>43.699,60</u>	<u>-9.532,80</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>			
Rückstellungen	259,40	259,80	-0,40
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	1.707,40	1.891,80	-184,40
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	751,30	1.456,60	-705,30
	<u>2.718,10</u>	<u>3.608,20</u>	<u>-890,10</u>
Bilanzvolumen	<u>36.884,90</u>	<u>47.307,80</u>	<u>-10.422,90</u>

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Bilanzsumme	39.034,8	49.665,6
Unfertige Leistungen mit erhaltene Anzahlungen	-2.149,9	-2.357,8
Summe	<u>36.884,9</u>	<u>47.307,8</u>

Das Bilanzvolumen beträgt zum Stichtag T€ 36.884,9 (Vorjahr: T€ 47.307,8).

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten (T€ 35.290,2), aus Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten (T€ 230,8), aus Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 174,0) und aus Immateriellen Vermögensgegenständen (T€ 15,5).

Im Jahr 2020 verkaufte die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH insgesamt 3 Objekte bzw. Grundstücke, für die eine zukünftige rentable Vermietung nicht erwartet wurde.

Für die Modernisierung des in den Anlagen im Bau befindlichen Objekts August- Bebel- Str. 16-22 wurden abzüglich Fördermittel T€ 1.216,5 aufgewendet. Für das in den Bauvorbereitungskosten befindliche Objekt „Haus am See“- Holzmarkt 7 wurden abzüglich Fördermittel T€ 29,2 aufgewendet.

Das Anlagevermögen beträgt 96,8 % des Bilanzvolumens und wird zu 21,5 % (Vorjahr: 36,6 %) durch Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Mittel- und langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 95,7 % (Vorjahr: 97,2 %) mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital (Anlagendeckung II) gesichert.

Die Eigenkapitalquote (Verhältnis aus Eigenkapital inkl. Sonderposten zur Bilanzsumme) beträgt zum Stichtag 20,0 % (Vorjahr 33,3 %). Die Fremdkapitalquote (Rückstellungen und Verbindlichkeiten mit pass. Rechnungsabgrenzung, ohne Sonderposten zum Gesamtkapital) beträgt 80,0 % (Vorjahr 66,5 %).

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital im Verhältnis zum Eigenkapital inkl. Sonderposten für Investitionszulage) beträgt 373,0% (Vorjahr 198,2%).

Die Vermögenslage ist in Höhe der bestehenden Unterdeckung von T€ -1.543,8 nicht ausgeglichen.

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

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich aus Forderungen aus Vermietung (T€ 65,9), Forderungen aus Betreuungstätigkeit (T€ 7,9) sowie sonstigen Vermögensgegenständen (T€ 52,6) zusammen.

Die Abschreibungen auf Forderungen betragen insgesamt T€ 35,9 (Vorjahr: T€ 137,1). Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben haben sich um insgesamt T€ 1.160,0 auf T€ 1.042,9 vermindert.

Die Verminderung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2020 (T€ 8.737,1).

Die Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (insgesamt T€ 1.238,4) ist auf im Berichtsjahr erfolgte Darlehensaufnahmen (T€ 700,0) zurückzuführen, denen planmäßige Tilgungen (T€ 1.638,4) und Sondertilgungen (T€ 300,0) gegenüberstehen.

Die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (T€ 265,9) entfallen im Wesentlichen auf bereits ausgezahlte Fördergelder für geplante Abrissmaßnahmen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten betreffen neben dem Unterschiedsbetrag aus der Verrechnung der erhaltenen Anzahlungen und unfertigen Leistungen aus noch abzurechnenden Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2020 (T€ 192,6) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (T€ 472,1), Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 19,2) und sonstige Verbindlichkeiten (T€ 3,2) sowie Rechnungsabgrenzungsposten (T€ 64,2).

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das mittel- und langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir 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. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 folgende Finanzierungsstrukturen:

	2020		2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	35.710,6	100,0	44.951,5	100,0
Eigenkapital	-7.694,8	21,5	-16.431,9	36,6
Unterdeckung I	28.015,8	78,5	28.519,6	63,4
Mittel- und langfristiges Fremdkapital				
Dauerschulden	26.356,9	73,8	27.148,3	60,4
Übriges	115,1	0,3	-1.251,9	0,3
Unterdeckung II	-1.543,8	95,7	-1.252,0	97,2

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen und das übrige mittel- und langfristig gebundene Vermögen insgesamt zu 21,5 % (Vorjahr: 36,6 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 95,7 % (Vorjahr: 97,2 %) durch mittel- und langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

Die Vermögenslage ist in Höhe der bestehenden Unterdeckung von T€ -1.543,8 nicht ausgeglichen.

An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte in Höhe von T€ 27.798,4 in Form von Grundpfandrechten eingeräumt, die im Anhang angegeben wurden. Des Weiteren sind acht Darlehensverträge zusätzlich durch Abtretung von Mieterträgen diverser Objekte besichert.

Für insgesamt drei Kredite mit einer Gesamtrestschuld zum 31. Dezember 2020 von T€ 13.408,1 liefen im Jahr 2021 die Zinsbindungsfristen aus. Die Darlehen wurden im zweiten Halbjahr 2021 zu variablen Zinssätzen bis zum 30. Juni 2027 prolongiert. Die Prolongationen sind in der Vermögenslage (Fristigkeiten) entsprechend berücksichtigt.

Finanzlage

Zum 31. Dezember 2020 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von T€ 774,6. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammen.

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

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresergebnis	-8.737,1	40,3
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	-3,3	-19,3
Abschreibungen im Anlagevermögen	10.428,3	1.320,4
Veränderung Rückstellungen	-1,4	3,5
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	25,6	-7,5
Zinsaufwendungen	981,2	988,0
Zinserträge	-2,8	-2,8
Veränderung sonstiger Aktiva und Passiva	-441,8	650,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.248,7	2.972,7
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Darlehensaufnahmen	700,0	2.500,0
Planmäßigen Tilgungen	-1.638,4	-1.647,1
Sondertilgung	-300,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-981,2	-988,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.219,6	-135,1
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-28,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.381,9	-2.760,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	168,8	232,4
Erhaltene Zinsen	2,8	2,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.210,3	-2.553,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.181,2	283,7
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.955,8	1.672,1
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	774,6	1.955,8

Der Cashflow aus Laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr nicht aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.638,4 zu bedienen.

Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität geben wir im Folgenden eine Gegenüberstellung einander entsprechender kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten:

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel (bereinigt um verpfändete Gelder)	774,6	1.955,8	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			-1.181,20
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	126,4	147,6	-21,20
Bausparguthaben (bereinigt um verpfändete Gelder)	268,3	247,1	21,20
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	5,0	5,8	-0,80
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	-259,4	-259,8	0,40
Übrige Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-2.266,1	-3.152,5	886,40
Unterdeckung 	-1.351,2	-1.056,0	-295,20
Veränderungen des Nettogeldvermögens			-295,20
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.149,9	2.357,9	-208,00
Erhaltene Anzahlungen	-2.342,5	-2.553,8	211,30
Unterdeckung 	-1.543,8	-1.251,9	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-291,90

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 erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Unterdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögens) von T€ 1.543,8 (Vorjahr: T€ 1.251,9).

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum und bis zum Prüfungsende (20. September 2021) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Wirtschaftsplanung für die Jahre 2021 bis 2025 (Stand: April 2021) zeigt, dass sich bei Eintritt der zugrunde gelegten Prämissen zwar eine gesicherte Liquidität ergibt, die Liquidität der Gesellschaft bis Ende 2022 wiederum deutlich reduziert wird. Ab 2023 erhöht sich die Liquidität sukzessiv, insbesondere aufgrund einer deutlichen Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen (2020: T€ 950,0; 2023 bis 2025: T€ 640,0 p. a.). Auf den von der Geschäftsführung ermittelten Instandhaltungs- und Modernisierungsstau weisen wir hin.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Finanzierung der Kostenüberschreitung für das im Bau befindliche Neubauvorhaben „Haus am See“ (rund T€ 500,0) bisher nicht vertraglich vereinbart werden konnte. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Nachfinanzierung mit dem finanzierenden Kreditinstitut vereinbart werden kann; andernfalls ist auskunftsgemäß im Geschäftsjahr 2022 die laufende Instandhaltung deutlich einzuschränken.

In Hinblick auf die Liquiditätsausstattung empfehlen wir der Gesellschaft dringend, die Umsetzung der Wirtschaftsplanung für den Zeitraum 2021 bis 2025 fortlaufend zu überwachen und bei Bedarf fortzuschreiben.

Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
A. Betriebsleistung			
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	7.602,9	7.850,1	-247,2
2. Andere Umsatzerlöse und Erträge	288,8	300,0	-11,2
3. Bestandsveränderungen	-207,9	-32,7	-175,2
6. Summe der Erlöse	7.683,8	8.117,4	-433,6
B. Aufwendungen			
1. Betriebskosten und Grundsteuern	-2.622,6	-2.839,7	217,1
2. Instandhaltungsaufwand	-625,6	-1.584,4	958,8
3. Personalaufwendungen	-1.047,9	-1.093,2	45,3
4. Abschreibungen	-1.399,1	-1.320,4	-78,7
5. Zinsaufwand	-981,2	-988,0	6,8
6. übrige Aufwendungen	-513,0	-490,3	-22,7
7. Summe der Aufwendungen	-7.189,4	-8.316,0	1.126,6
C. Betriebsergebnis	494,4	-198,6	693,0
D. Finanzergebnis	2,8	2,8	0,0
E. Neutrales Ergebnis	-9.234,3	236,1	-9.470,4
F. Jahresergebnis	-8.737,1	40,3	-8.777,4

Das Jahresergebnis verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 8.777,4 auf T€ 8.737,1. Die Verminderung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des neutralen Ergebnisses um T€ 9.470,4 auf T€ -9.234,3.

Das Betriebsergebnis wird insbesondere durch folgende Aspekte geprägt:

- Die Verminderung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 247,2 resultiert insbesondere aus verminderten Sollmieten für Mietwohnungen aufgrund von Abrissmaßnahmen sowie Objektverkäufen (T€ 234,8) bei gleichzeitigem Rückgang der Erlösschmälerungen aus Mieten und Betriebskosten (T€ 38,5) sowie den verminderten Umlagen aus der Betriebskostenabrechnung (T€ 50,1).
- Die Verminderung der Instandhaltungsaufwendungen um T€ 958,8 auf T€ 625,6 (ohne Abrisskosten) resultiert im Wesentlichen aus verminderten Aufwendungen für Wohnungsmodernisierungen (T€ 219,7, Vorjahr: T€ 1.230,9).

Das Zinsergebnis (T€ 2,8) hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	2019 TEUR	2019 TEUR
<u>Erträge</u>		
Zuschüsse für Abriss und Wohnraum- modernisierung aus abgeschriebenen Forderungen,	399,4	260,7
Auflösung Wertberichtigungen	9,2	147,4
Auflösung Rückstellung	13,3	21,1
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	3,4	19,3
Buchgewinn aus Anlagenabgängen	0,1	34,8
Erträge früherer Jahre	8,9	102,7
Summe	434,3	586,0
<u>Aufwendungen</u>		
Außerplanmäßige Abschreibungen	-9.029,2	0,0
Abschreibung auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-35,9	-137,1
Verluste aus Anlagenabgängen	-25,7	-27,4
Instandhaltungskosten	-569,7	-181,1
Aufwendungen früherer Jahre	-8,1	-4,3
Summe	-9.668,6	-349,9
Neutrales Ergebnis	-9.234,3	236,1

Die Wirtschaftsplanung für die Jahre 2021 bis 2025 (Stand: April 2021) zeigt Jahresergebnisse in einer Bandbreite von T€ -1,844,7 bis T€ 1.005,1.

4.10 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Entwicklung der Gesellschaft wird aktuell durch die Corona-Pandemie beeinflusst. In Anbetracht der aktuellen Situation geht die Geschäftsführung 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 jedoch das Potenzial, die Entwicklung der Gesellschaft zusätzlich wesentlich zu belasten.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft ist aus heutiger Sicht plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

Die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft werden unverändert durch hohe Erlösschmälerungen, insbesondere bedingt durch Wohnungsleerstände (31. Dezember 2020: 28,6 %; Vorjahr: 31,5 %) und hohe Kapitaldienstbelastungen (ohne Sondertilgungen von T€ 300,0) in Höhe von 54,6 %, (Vorjahr: 52,7 %) der Ist Miete (Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen) beeinträchtigt. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Betriebskostenabrechnung belaufen sich für das Geschäftsjahr 2020 auf T€ 2.183,9 (Vorjahr: T€ 2.222,4). Die Höhe der Erlösschmälerungen sowie der Kapitaldienstbelastung haben negative Auswirkungen auf die Ertrags- und Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft und eine Beschränkung von Investitionsmaßnahmen zur Folge.

In Hinblick auf den uns vorgelegten Wirtschaftsplan 2021 bis 2025 (Stand: April 2021) haben wir folgende Feststellungen getroffen:

- Die Wirtschaftsplanung für die Jahre 2021 bis 2025 zeigt, dass sich bei Eintritt der zugrunde gelegten Prämissen zwar eine gesicherte Liquidität ergibt, die Finanzmittel

der Gesellschaft (ohne Berücksichtigung der Bausparguthaben) bis Ende 2022 aber wiederum deutlich (auf T€ 299,7) reduziert werden.

- Gemäß Planung erhöht sich die Liquidität sukzessiv von 2023 bis 2025, insbesondere aufgrund einer deutlichen Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen (2021 und 2022: T€ 950,0 p. a.; 2023 bis 2025: T€ 640,0 p. a.; dies entspricht, bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche zum 31. Dezember 2020 (ohne Abrissflächen) rund 5,36 €/m² bis 7,96 €/m²). Auf das Risiko steigender Leerstände infolge unzureichender Instandhaltung sowie den von der Geschäftsführung festgestellten Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf weisen wir hin.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Finanzierung der Kostenüberschreitung für das im Bau befindliche Neubauvorhaben „Haus am See“ (rund T€ 500,0) bisher nicht vertraglich vereinbart werden konnte. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Nachfinanzierung mit dem finanzierenden Kreditinstitut vereinbart werden kann; andernfalls ist auskunftsgemäß im Geschäftsjahr 2022 die laufende Instandhaltung deutlich einzuschränken.

In Hinblick auf die Liquiditätsausstattung empfehlen wir der Gesellschaft dringend, die Umsetzung der Wirtschaftsplanung für den Zeitraum 2021 bis 2025 fortlaufend zu überwachen und bei Bedarf fortzuschreiben.

Der Geschäftsführer geht aufgrund der wirtschaftlichen Lage - schwache Innenfinanzierungskraft bei gleichzeitig hohem Sanierungsbedarf des Immobilienbestandes davon aus, dass die Gesellschaft mittel- bis langfristig in ihrem Bestand gefährdet ist, sofern es nicht gelingt, den bestehenden Sanierungsbedarf deutlich zu reduzieren.

Von entscheidender Bedeutung für die Gesellschaft ist daher nach wie vor die Fortschreibung und Umsetzung des Restrukturierungskonzeptes.

Der Finanz- und Erfolgsplan der Gesellschaft (Stand 12. April 2021) weist für den Zeitraum 2021 bis 2025 in wichtigen Kennziffern folgende Entwicklung aus:

	2021 Plan	2022 Plan	2023 Plan	2024 Plan	2025 Plan
Jahresüberschuss in TEUR	292,4	-1.844,7	964,4	879,9	1.005,1
Flüssige Mittel in TEUR	1.531,1	604,4	984,8	1.305,6	1.777,7
Eigenkapitalquote in %	34,2	32,8	35,5	38,2	41,2

4.11 Ausblick 2021

Im Geschäftsjahr 2021 plant das Unternehmen:

	2021 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirt.	7.672,7
Instandhaltung inklusive Abriss und Stilllegung	950,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	965,2
Jahresüberschuss	292,4

Im Hinblick auf die Darlehensaufnahme hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung am 25. Januar 2021 zur Aufnahme eines Kontokorrentkredits von der Wohnungsgesellschaft Förderstedt in Höhe von maximal T€ 500,0 ab dem 01. Februar 2021 ermächtigt. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Finanzierung der Kostenüberschreitung für das im Bau befindliche Neubauvorhaben „Haus am See“ (rd. T€ 500,0) bisher nicht mit Kreditinstituten vertraglich vereinbart werden könnte. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Nachfinanzierung mit dem finanzierenden Kreditinstitut vereinbart werden kann; andernfalls ist im Geschäftsjahr 2022 die laufende Instandhaltung deutlich einzuschränken.

Es ist beabsichtigt auf Grund der wirtschaftlichen Lage – in Abstimmung mit den Gremien die Unternehmensfortführung durch eine strategische Neuausrichtung der Gesellschaft abzusichern. Neben der ursprünglich beabsichtigten Umfinanzierung von Darlehen ist als Schwerpunkt der Abbau des bestehenden Sanierungsbedarfes (Instandhaltungs- und Modernisierungsstau einschließlich diverser Investitionsvorhaben) sowie die Sicherstellung der hierfür erforderlichen Finanzierung zu betrachten.

Wir haben daher ein Unternehmenskonzept 2020 bis 2035 erstellt und prüfen lassen, das dem vorgenannten Schwerpunkt Rechnung trägt und aufzeigt, unter welchen Bedingungen die Finanzierung für einen zumindest deutlichen Abbau des Sanierungsbedarfs möglich wäre. Zum Unternehmenskonzept bzw. dessen Umsetzung ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021 (bis zum Zeitpunkt unserer Lageberichterstattung) insbesondere folgender Sachstand:

- In den Gremien der Gesellschaft haben wir fortlaufend über den Sachstand des Strategieplans 2020 bis 2035 Bericht erstattet. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung beauftragt, den Strategieplan bzw. dessen Aktualisierung den Banken vorzustellen und in die weiteren Verhandlungen mit Kreditinstituten zu gehen.
- Aufgrund von Verhandlungen mit dem bisher finanzierenden Kreditinstitut wurde erreicht, dass drei im Geschäftsjahr 2021 auslaufende Darlehen (Stand 31.Dezember 2020: Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt insgesamt T€ 13.408,1) mit einem variablen Zinssatz bis zum 30. Juni 2027 verlängert wurden. Die Geschäftsführung geht von einer deutlichen Zinsersparnis aus.
- Da die Vorstellung des Strategieplans bei Kreditinstituten bisher nicht zum Erfolg geführt hat, beschließt der Aufsichtsrat, dass die Geschäftsführung Angebote von Unternehmensberatern einholt und diese in einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung vorstellt.

Auf Grundlage des Konzepts ist beabsichtigt, mit Hilfe eines Beraters Möglichkeiten und Maßnahmen zur Absicherung einer nachhaltigen Unternehmensfortführung zu entwickeln. Der Geschäftsführer geht aufgrund der wirtschaftlichen Lage – schwache Innenfinanzierungskraft bei gleichzeitig hohem Sanierungsbedarf des Immobilienbestandes – davon aus, dass die Gesellschaft mittel- bis langfristig in ihrem Bestand gefährdet ist, sofern es nicht gelingt, den bestehenden Sanierungsbedarf deutlich zu reduzieren. Von entscheidender Bedeutung für die Gesellschaft ist daher nach wie vor die Fortschreibung und Umsetzung des Restrukturierungskonzepts.

Die Entwicklung der Gesellschaft wird aktuell durch die Corona-Pandemie beeinflusst. In Betracht der aktuellen Situation gehen wir 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 jedoch das Potenzial, die Entwicklung der Gesellschaft zusätzlich wesentlich zu belasten.

4.12 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt

Im Geschäftsjahr 2020 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 31.12.2020 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Zweigniederlassung Hannover, am 20.09.2021 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

5. Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

5.1 Grunddaten

Firma:	Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung																
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung																
Sitz der Gesellschaft:	Magdeburger Straße 20 39435 Egelin																
Gründung:	1. Januar 1991																
Handelsregistereintrag:	HRB 102647 beim Amtsgericht Stendal																
Gesellschaftsvertrag:	Der Gesellschaftsvertrag wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 21. April 2020 (Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung) geändert. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 23. April 2010. Zuletzt wurde der Gesellschaftsvertrag durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 17. Dezember 2020 geändert. Die notarielle Beurkundung sowie die Eintragung ins Handelsregister stehen zum Zeitpunkt der Prüfung (Mai 2020) aus.																
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr																
Stammkapital:	898.150,00 EUR (in voller Höhe erbracht)																
Gesellschafter:	Durch die Gemeindegemeindegerechtsreform in Sachsen-Anhalt (mit Wirksamkeit vom 1. Juli 2007) hat die Gesellschaft seit dem 21. April 2010 noch 8 Gesellschafter:																
	<table> <tr> <td>Stadt Staßfurt</td><td>367.300,00 EUR 40,90 %</td></tr> <tr> <td>Gemeinde Börde-Hakel</td><td>121.200,00 EUR 13,49 %</td></tr> <tr> <td>Stadt Egelin</td><td>97.300,00 EUR 10,83 %</td></tr> <tr> <td>Gemeinde Bördeaue</td><td>93.600,00 EUR 10,42 %</td></tr> <tr> <td>Stadt Hecklingen</td><td>84.300,00 EUR 9,39 %</td></tr> <tr> <td>Stadt Gröningen</td><td>63.900,00 EUR 7,11 %</td></tr> <tr> <td>Gemeinde Wolmirsleben</td><td>42.050,00 EUR 4,68 %</td></tr> <tr> <td>Stadt Kroppenstedt</td><td>28.500,00 EUR 3,17 %</td></tr> </table>	Stadt Staßfurt	367.300,00 EUR 40,90 %	Gemeinde Börde-Hakel	121.200,00 EUR 13,49 %	Stadt Egelin	97.300,00 EUR 10,83 %	Gemeinde Bördeaue	93.600,00 EUR 10,42 %	Stadt Hecklingen	84.300,00 EUR 9,39 %	Stadt Gröningen	63.900,00 EUR 7,11 %	Gemeinde Wolmirsleben	42.050,00 EUR 4,68 %	Stadt Kroppenstedt	28.500,00 EUR 3,17 %
Stadt Staßfurt	367.300,00 EUR 40,90 %																
Gemeinde Börde-Hakel	121.200,00 EUR 13,49 %																
Stadt Egelin	97.300,00 EUR 10,83 %																
Gemeinde Bördeaue	93.600,00 EUR 10,42 %																
Stadt Hecklingen	84.300,00 EUR 9,39 %																
Stadt Gröningen	63.900,00 EUR 7,11 %																
Gemeinde Wolmirsleben	42.050,00 EUR 4,68 %																
Stadt Kroppenstedt	28.500,00 EUR 3,17 %																

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 Sebastian Alpers, Magdeburg, Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)
(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 Egeln Pensionär
Herr Peter Fries	Bürgermeister der Gemeinde Bördeau Rentner
Herr Dr. Roger Stöcker	Stadtrat der Stadt Hecklingen Dozent – ab 29.08.2019
Herr Detlef Kasten	Gemeinderat der Gemeinde Börde-Hakel Rentner
Herr Joachim Willamowski	Bürgermeister der Stadt Kroppenstedt Rentner

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Im Geschäftsjahr 2020 fanden nach den uns vorliegenden Protokollen fünf Sitzungen des Aufsichtsrates statt, an denen jeweils die Geschäftsführung teilnahm. Daneben wurden zwei Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Es wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- Die Abfindungsvereinbarung vom 19. April 2017 zwischen Herrn Wedekind und der Gesellschaft wird nicht genehmigt. Die Gesellschaft macht sämtliche Ansprüche wegen überhöhter Abfindung geltend, hilfsweise Schadenersatz. Der Geschäftsführer wird beauftragt und bevollmächtigt die Ansprüche durchzusetzen.
- Beratung und Verabschiedung des Finanz- und Wirtschaftsplans für 2020
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2019
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung den Jahresfehlbetrag 2019 auf neue Rechnung vorzutragen
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung Änderung des Gesellschaftsvertrages
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung zur Beauftragung der DOMUS AG mit der Jahresabschlussprüfung 2020

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr 12.000,00 € (Vorjahr 12.000,00 €).

Gesellschafterversammlung:

Gesellschafter:

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

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

Im Geschäftsjahr 2020 fanden zwei Gesellschafterversammlung statt.

Es wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- Die Abfindungsvereinbarung vom 19. April 2017 zwischen Herrn Wedekind und der Gesellschaft wird nicht genehmigt. Die Gesellschaft macht sämtliche Ansprüche wegen überhöhter Abfindung geltend, hilfsweise Schadenersatz. Der Geschäftsführer wird beauftragt und bevollmächtigt die Ansprüche durchzusetzen.
- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019
- Vortrag des Jahresfehlbetrages 2019 auf neue Rechnung

- Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2020
- Beschluss zur Vergabe der Jahresabschlussprüfung 2020 an die DOMUS AG
- Beschluss zur Änderung des Gesellschaftervertrags

Die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 konnte nicht beschlossen werden, weil nicht alle Mitglieder des Aufsichtsrates auf der Gesellschafterversammlung von einem Stellvertreter vertreten wurden. Die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 soll auskunftsgemäß nachgeholt werden.

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 (umfirmiert in Umland Service GmbH), 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 2020 16,1 T€. Im Geschäftsjahr 2020 verzeichnete die Umland Service GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 15,8 T€.

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

<u>Bilanz zum 31. Dezember 2020</u>		
AKTIVA	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen		
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.951,00	18.903,00
	<u>20.951,00</u>	<u>18.903,00</u>
<u>II. Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	28.892.462,18	29.483.708,59
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	415.945,68	431.328,68
3. Grundstücke ohne Bauten	130.954,21	130.954,21
4. Technische Anlagen und Maschinen	8,00	8,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.536,00	52.717,00
6. Bauvorbereitungskosten	59.291,93	176.339,81
	<u>29.537.198,00</u>	<u>30.275.056,29</u>
<u>III. Finanzanlagen</u>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	52.063,46	52.063,46
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.331,23	18.771,13
	<u>62.394,69</u>	<u>70.834,59</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>29.620.543,69</u>	<u>30.364.793,88</u>
B. Umlaufvermögen		
<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>		
1. Grundstücke ohne Bauten	88.517,35	111.634,84
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	76.567,67	76.567,67
3. Unfertige Leistungen	1.399.799,91	1.422.186,27
4. Andere Vorräte	7.451,74	5.239,58
	<u>1.572.336,67</u>	<u>1.615.628,36</u>
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Vermietung	37.530,32	44.164,03
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	48.000,00	84.501,39
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.063,54	5.168,48
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.088,97	782,83
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	92.262,27	26.683,82
6. Sonstige Vermögensgegenstände	86.085,32	96.610,92
	<u>273.030,42</u>	<u>257.911,47</u>
<u>III. Flüssige Mittel</u>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	112.066,76	237.382,60
Umlaufvermögen insgesamt	<u>1.957.433,85</u>	<u>2.110.922,43</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	155,59	422,31
2. Andere Rechnungsabgrenzungskosten	18.313,91	15.992,78
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	<u>18.469,50</u>	<u>16.415,09</u>
Bilanzsumme	<u>31.596.447,04</u>	<u>32.492.131,40</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2020		
PASSIVA		
	31.12.2020 EUR	31.12.2019 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>	-12.825.345,84	-12.527.202,43
V. <u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</u>	20.034,58	-298.143,41
Eigenkapital insgesamt	9.686.297,01	9.666.262,43
B. Sonderposten für Investitionszulage	144.537,89	150.980,46
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	102.996,45	102.707,60
Rückstellungen insgesamt	102.996,45	102.707,60
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.096.178,29	20.991.622,47
2. Erhaltene Anzahlungen	1.385.814,66	1.410.095,41
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.712,89	6.009,21
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	111.288,28	113.128,59
6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	21.550,91	17.665,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 7.401,36 EUR (Vorjahr: 1.762,66 EUR)	7.411,86	1.843,16
Verbindlichkeiten insgesamt	21.634.956,89	22.540.363,84
E. Rechnungsabgrenzungsposten	28.658,80	31.817,07
Bilanzsumme	31.597.447,04	32.492.131,40

Gewinn- und Verlustrechnung		
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020		
	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.480.900,93	4.557.727,18
c) aus dem Verkauf von Grundstücken	29.500,00	0,00
b) aus Betreuungstätigkeit	91.054,27	90.112,99
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.507,10	827,36
	4.602.962,30	4.648.667,53
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-45.503,85	-62.730,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	3.662,23
4. Sonstige betriebliche Erträge	264.393,77	136.072,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.246.416,61	2.358.114,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	546,41	0,00
	2.246.963,02	2.358.114,90
6. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	131,87	105,05
Rohergebnis	2.574.757,33	2.367.451,46
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	504.825,19	504.838,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 7.059,75 € Vorjahr: 7.005,00 €	124.215,77	127.304,90
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.068.088,93	1.091.537,30
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	358.902,81	377.771,92
10. Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 303,90 € Vorjahr: 614,02 €	303,90	614,02
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	825,68	1.043,96
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	385.636,54	454.426,82
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,98	-3,06
14. Ergebnis nach Steuern	134.218,65	-186.766,56
15. Sonstige Steuern	114.184,07	111.376,85
16. Jahresüberschuss/-Fehlbetrag	20.034,58	-298.143,41

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert (Ertragswert) bei einem Objekt des Anlagevermögens in Höhe von 97,3 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) und keine Wertaufholungen gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB (Vorjahr: 0,0 T€) 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 2020 16,1 T€. Im Geschäftsjahr 2020 verzeichnete die Umland Service GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 15,8 T€.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 1.399,8 T€ (Vorjahr: 1.422,2 T€) beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Forderungen aus Vermietung	6,8	6,3
	<u>6,8</u>	<u>6,3</u>

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 01.01.2020 TEUR	Bilanzberichtigung gemäß § 36 Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 DMBilG TEUR	Einstellung während des Geschäftsjahres TEUR	Stand am 31.12.2020 TEUR
Kapitalrücklage	10.371,90	0,00	0,00	10.371,90
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	11.221,60	0,00	0,00	11.221,60

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 17. Dezember 2020 wurde der Jahresfehlbetrag 2019 in Höhe von 298.143,41 € mit dem bestehenden Verlustvortrag in Höhe von 12.527.202,43 € zusammen auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungen

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

	2020 TEUR	2019 TEUR
ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	65,6	64,6
Prüfungs- und Beratungskosten	18,6	19,2

Verbindlichkeiten

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

	31.12.2020	davon mit einer Restlaufzeit in Jahren			31.12.2019
	EUR	< 1 EUR	1 bis 5 EUR	> 5 EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitutionen	20.096.178,29	956.775,09	4.565.373,70	14.574.029,50	20.991.622,47
Erhaltene Anzahlungen	1.385.814,66	1.385.814,66	0,00	0,00	1.410.095,41
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	12.712,89	12.712,89	0,00	0,00	6.009,21
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	111.288,28	111.288,28	0,00	0,00	113.128,59
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	21.550,91	21.550,91	0,00	0,00	17.665,00
Sonstige Verbindlichkeiten	7.411,86	7.411,86	0,00	0,00	1.843,16
Gesamtbetrag	21.634.956,89	2.495.553,69	4.565.373,70	14.574.029,50	22.540.363,84

Die zum 31. Dezember 2020 bestehenden Darlehensverbindlichkeiten von 20.096,2 T€ sind in Höhe von 4.531,4 T€ durch Kommunalbürgschaften und 15.562,4 T€ durch Grundschuld-eintragungen gesichert.

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Umsatzerlöse	2020 TEUR	2019 TEUR
aus der Hausbewirtschaftung	4.480,9	4.557,7
aus dem Verkauf von Grundstücken	29,5	0,0
aus Betreuungstätigkeit	91,1	90,1
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,5	0,8
	4.603,0	4.648,6

Sonstige betriebliche Erträge

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind 6,4 T€ (Vorjahr: 12,3 T€) aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszulagen enthalten.

Abschreibungen

Im Anlagevermögen erfolgten im Geschäftsjahr 2020 außerplanmäßige Abschreibungen gemäß HGB § 253 Abs. 3 Satz 5 in Höhe von 97,3 T€ (Vorjahr: 0,0 T€). Ein Zuschreibungsbedarf nach § 253 Abs. 5 Satz 1 ergab sich im Berichtsjahr nicht (Vorjahr: 0,0 T€).

Erträge und Aufwendungen

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Erträge und Aufwendungen, zum Teil periodenfremd, enthalten:

<u>Erträge</u>	TEUR
Erträge aus Anlagenverkäufen	140,9
Erträge aus nachträglicher Anerkennung der umsatzsteuerlichen Organschaft	49,8
Versicherungsentschädigungen	35,3
<u>Aufwendungen</u>	TEUR
Aufwendungen zur Fortschreibung des Unternehmenskonzepts	43,6
direkte und indirekte Abschreibungen auf Forderungen	30,1

Finanzinstrumente

Folgende Forward-Darlehen bestehen zum 31.12.2020:

Art	Restschuld zum 31.12.2020 TEUR	Zinsen %	Laufzeit
6 öffentliche Baudarlehen	4.697,8	2,50	ab 01.07.2021

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr 2021 werden voraussichtlich Leasinggebühren in Höhe von 21,2 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 2020 neben dem Geschäftsführer durchschnittlich acht Mitarbeiter in Vollzeit, davon fünf kaufmännische Mitarbeiter, drei Handwerker/Hausmeister, fünf Teilzeitbeschäftigte, davon vier kaufmännische Mitarbeiter und ein Hausmeister. Im Berichtsjahr war außerdem eine Auszubildende angestellt. Weitere fünf Mitarbeiter werden für Hausmeisterdienste geringfügig beschäftigt.

5.8 Geschäftsverlauf 2020 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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 2021

Die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH befindet sich in der Erstellung beziehungsweise Verhandlung eines, zusammen mit der Dr. Winkler GmbH, erstellten Restrukturierungskonzeptes. Die Gesellschaft wird sich hier zukünftig verstärkt auf die Stärkung des Kernbestandes konzentrieren sowie sich durch zielgerichtete Maßnahmen von unwirtschaftlich darstellenden Beständen trennen. Die jeweilige Wirtschaftlichkeit der Objekte wird fortlaufend und stetig überprüft. Unter der Beteiligung des jeweiligen Gesellschafters wird sodann über den Fortbestand sowie einen möglichen Verkauf sowie Abriss entschieden.

Ziel dieser Desinvestitionsmaßnahmen sind neben direkten Einsparungen im Bereich der Betriebskosten, auch die Schaffung möglicher Erlöse durch Objekt- sowie Grundstücksverkäufe. Eine wesentliche Voraussetzung für die Realisierung von Abrissmaßnahmen ist die Bereitstellung von möglichen Fördermitteln seitens des Landes Sachsen-Anhalt. Durch die gezielte Schaffung von Bauland wird es der Gesellschaft hier zudem ermöglicht, Einnahmen neben dem eigentlichen Vermietungsgeschäft zu generieren. Die Gesellschaft hat zudem bei der Erstellung von zwei Bebauungsplänen in der Region mitgewirkt. Durch die steigenden Grundstückspreise kann hier ebenfalls von entsprechenden Zusatzeinnahmen ausgegangen werden.

Im Rahmen der bislang stattgefundenen Verhandlungen in puncto einer Restrukturierung des Darlehensportfolios der Gesellschaft konnten seitens der Pfandbriefbank sowie der Nord/LB entsprechende Zugeständnisse im Falle einer gänzlichen Ablösung der beiden Bankhäuser verzeichnet werden. Seitens der Pfandbriefbank wurde hier ein Kapitalverzicht in Höhe von 30% zugesagt. Die Nord/LB signalisierte hier die Bereitschaft zum Verzicht auf mögliche Vorfälligkeitsentschädigungen. Die Möglichkeit einer konsortialen Lösungsfindung mit der Investitionsbank Sachsen-Anhalt sowie der DKB wird aktuell geprüft.

Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit für das Jahr 2021 (bis 30.06.) konnte ein erneutes Kapitaldienstmoratorium mit den jeweiligen Kreditinstituten sowie den Gesellschaftern vereinbart werden. Infolge der mit Ablauf dieses Moratoriums 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. Es muss hier weiterhin - bis zu einer endgültigen Lösungsfindung im Gläubigerkreis – von einer Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft ausgegangen werden.

Der Fokus der Gesellschaft liegt in einer konsequenten Steigerung der Sollmieten im Bestand. Der erarbeitete Zielmietenkatalog, welcher insbesondere im Rahmen von Neuvermietungen eine Anpassung des Mietniveaus umsetzen soll. Zudem werden stetig Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Die Gesellschaft überprüft zudem stetig sowohl den Wohn- als auch den Gewerbebestand auf mögliche Mieterhöhungspotentiale und setzt diese gegenüber den Mietern um. Interne Handlungsabläufe wurden und werden zudem stetig optimiert, digitalisiert sowie den Marktanforderungen angepasst. Die Nutzung von neuen Medien zur Vermarktung leerstehender Einheiten und von Verkaufsobjekten sowie zur Steigerung des Unternehmensimages wird ebenso vorangetrieben.

Eine effektive sowie optimierte Gestaltung beim Abschluss von Dienstleistungsverträgen soll durch eine stetige Marktüberwachung gewährleistet werden. Auch hier wurden neue Prozesse eingeführt und diese sodann stetig vorangetrieben.

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

	Plan 2021	Ist 2020
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	3.090,7	3.060,4
Instandhaltungsaufwendungen	805,0	629,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	367,9	385,6
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-209,3	20,0

Im Berichtsjahr konnte gezielt in den Bestand investiert werden. In dem Objekt Friedensstraße 1-3 in Löderburg konnten hier insgesamt 12 Wohnungen barrierearm erschlossen werden. Neben dem reinen Aufzugsanbau wurden die Wohnungen in ihren Grundrissen angepasst sowie eine Sanierung der Elektroanlage und der sanitären Einrichtungen vorgenommen. Diese Maßnahme hatte eine anschließende Vermietung aller 12 Wohnungen zur Folge und zeigt den Bedarf solcher Objekte in der Region deutlich auf.

Die laufenden Instandhaltungen und Instandsetzungen dienen hauptsächlich dem Herrichten von Wohnungen zur Wiedervermietung und Substanzerhaltung bzw. -aufwertung und sind wichtig zur Schaffung moderner Objektausstattungen.

Die Gesellschaft muss sich auch zukünftig der Herausforderung stellen, den Bestand einerseits marktkonform zu gestalten sowie andererseits die Bezahlbarkeit zu gewährleisten. Vor dem Hintergrund stetig steigender Baupreise und ebenso steigender Anforderungen in puncto energetischer Sanierung sowie Barriere Reduzierungen muss von stetig steigenden Kosten in

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

diesen Bereichen ausgegangen werden. In diesem Zusammenhang wird die Gesellschaft auch vor der Herausforderung der Bewältigung einer zweiten Sanierungswelle stehen.

Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung sowie Instandsetzung insbesondere in dem herausgestellten Kernbestand werden auch zukünftig das tägliche Handeln der Gesellschaft bestimmen. Die konsequente Umsetzung von Erneuerungsmaßnahmen im Bereich der Haustechnik ist auch aus energetischer Sicht zwingend eine Hauptaufgabe für die kommenden Jahre. Heizungsanlagen sind unter energetischen sowie wirtschaftlichen Maßgaben auszutauschen, Dachneueindeckungen zu realisieren sowie die ganzheitliche energetische Sanierung der Immobilien umzusetzen. Die Möglichkeit der Umsetzung dieser Maßnahmen und damit verbunden eine Aufwertung des Kernbestandes der Gesellschaft muss durch eine ausreichende Verfügbarkeit von Instandhaltungsmitteln in den zukünftigen Jahren gegeben sein.

Auftragsgemäß wird die Gesellschaft auch zukünftig an einer Steigerung der Attraktivität der ländlichen Region beitragen. Hier werden gezielte Maßnahmen in den Kernbestand sowie die Schaffung von Baugebieten dazu beitragen, die Ortschaften unserer Gesellschafter nachhaltig attraktiver zu gestalten. Dies sieht die Gesellschaft als Ihre satzungsgemäße Aufgabe.

Zur Erreichung einer entsprechenden Mieterzufriedenheit und somit der Stärkung einer diesbezüglichen Mieterbindung trägt hier zudem der konsequente Ausbau eines Serviceangebotes für unsere Mieterschaft bei. Deutlich hervorzuheben sind hier neben der durch die Umland Service GmbH gewährleisteten 24/7 Bereitschaft sowie deren Dasein in den einzelnen Wohngebieten – unter anderem durch die Mitarbeiter der Grünflächenpflege – auch die weiter ausgebaut Präsenz der Gesellschaft in den sozialen Medien. Diese Strategie soll zu einer Stärkung der Region und einer entsprechenden Verbundenheit führen. Die Gesellschaft bietet hier auf diversen Plattformen die Möglichkeit sich über aktuelle Miet- sowie Verkaufsangebote zu informieren und bringt parallel hierzu Marketinginstrumente wie Gewinnspiele und Informationen rund um die Region zum Einsatz. Zur stetigen Erweiterung des Bekanntheitsgrades wirbt die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH zudem auch in den anliegenden Kreisen sowie der Landeshauptstadt.

Ein wesentlicher Baustein im Bereich der Mieterzufriedenheit sowie der Mieterbindung ist hier in der Umland Service GmbH zu sehen. Durch den Einsatz der Umland Service GmbH kann die Gesellschaft hier auch vor dem Hintergrund von aktuellen Handwerkerengpässen schnell, kundenorientiert und zuverlässig agieren. Zudem bietet die Servicegesellschaft die Möglichkeit, verschiedene Dienstleistungen im Kontext der Wohnraumvermietung wirtschaftlich optimal zu erbringen beziehungsweise diese auszulagern. Dienstleistungsaktivitäten können gezielt gesteuert werden, die Mieterzufriedenheit erhöht sowie die Abhängigkeit von externen Dienstleistern gemindert und somit eine wirtschaftliche Ausgestaltung erreicht werden.

Die Gesellschaft wird auch zukünftig vor der Herausforderung der demografischen Entwicklung unseres Landes, insbesondere im ländlichen Raum, stehen. Geringe Altersrenten, ein hoher Anteil an Transfergeldempfängern sowie ein hieraus resultierendes geringes Mietniveau wird – ohne Unterstützung der Politik – zu einer Einschränkung von Investitionsmöglichkeiten führen und somit die Schaffung von gleichwertigen Lebensverhältnissen erschweren. Die Geschäftsführung sieht hier eine Chance, sofern seitens des Landes entsprechende Förderprogramme ins Leben gerufen werden, welche eine zukunftsfähige Entwicklung der Ortschaften und damit verbunden, der Wohnungsbestände ermöglichen. Im Gegensatz zu den großen Ballungsgebieten, gilt es hier überschüssigen Wohnungsbestand gezielt vom Markt nehmen zu können und den vorhandenen Wohnraum an die Bedürfnisse der Bevölkerungsgruppen anpassen zu können.

Die Erzeugung von Anreizen zur Realisierung eines Zuzuges beziehungsweise Verbleibes von jungen Familien mit Kindern in den Ortschaften unserer Gesellschafter, durch gezielte Maßnahmen in den Kernbestand zu Schaffung einer familiengerechten Umgebung beziehungsweise die Schaffung von Bauland in den einzelnen Kommunen, gilt es auch zukünftig zu unterstützen. Das Gut des Wohnens bleibt der entscheidende Faktor für die Zukunftsplanung von Familien. Für Familien, denen der Bau eines Eigenheimes nicht möglich ist, schafft die Gesellschaft durch mögliche Grundrissänderungen sowie Wohnungszusammenlegungen bedarfsgerechten Wohnraum. In diesem Zusammenhang wird zukünftig auch die Gestaltung von Außenanlagen, beispielsweise durch das Aufstellen von Spielgeräten eine Aufgabe der Gesellschaft darstellen.

Der Weg der Digitalisierung wird durch die Gesellschaft ebenfalls konsequent umgesetzt. Die Möglichkeit eines schnelleren Agierens sowie die Erhöhung der Qualität innerhalb der Geschäftsprozesse, zum Beispiel im Bereich der Wohnungsabnahmen sowie -übergaben, der Kategorisierung der Bestände und der Vermarktung über entsprechende Plattformen soll hier stetig und konsequent ausgebaut werden.

Im Jahr 2020 kam es zu einer Klageeinreichung seitens der Gesellschaft gegen die ehemalige Geschäftsführung. Im Jahr 2017 schlossen die ehemalige Geschäftsführung sowie der seinerzeit tätige Aufsichtsratsvorsitzende und dessen Stellvertreter eine Abfindungsvereinbarung ab. Die Abfindungssumme belief sich hier auf 700.000,00 EUR und überstieg damit die Pensionsansprüche um 167.558,00 EUR. Der Abschluss dieser Vereinbarung fand ohne vorherige Genehmigung in den Gremien statt. Die Gesellschaft hat diese Vereinbarung nunmehr im Nachhinein nicht bestätigt und sieht vielmehr einen der Gesellschaft entstandenen Schaden. Aufgrund der zum 31.12.2020 eintretenden Verjährung sah sich die Gesellschaft – zur Sicherung der Ansprüche – veranlasst dementsprechende Klage einzureichen. Im Vorfeld der eigentlichen Verhandlung stimmten alle Beteiligten einem Mediationsverfahren zu, an dessen Ende jedoch keine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte. Nunmehr wird eine ordentliche Verhandlung vor dem Landgericht Magdeburg durchgeführt, dessen Ausgang durch die Gesellschaft nach derzeitigem Stand nicht abschätzbar ist.

5.11 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt.

Im Geschäftsjahr 2020 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 31.12.2020 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Hannover, am 24. Juni 2021 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:	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). 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.
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 Rechte, die der Gesellschafterin nach dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag zustehen, werden durch Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung ausgeübt. Die Gesellschafterversammlung hat im Berichtsjahr auskunftsgemäß zwei Sitzungen abgehalten und fünf Umlaufbeschlüsse gefasst.

Gesellschafterversammlung am 17. Februar 2020

Beschlüsse:

- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019
- Wirtschaftsplan 2020 bis 2024

Gesellschafterversammlung am 26. Oktober 2020

Beschlüsse:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2019
- Ergebnisverwendungsbeschluss
- Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2019
- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020

Im Übrigen liegen Umlaufbeschlüsse zu Grundstücksverkäufen sowie die vorzeitige Ablösung eines Darlehens bei der Deutschen Pfandbriefbank vor.

6.4 Beteiligungen

Zum 31.12.2020 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 2020		
	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	0,00	0,00
II. <u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.470.938,75	6.913.518,80
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.517,00	10.517,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.821,53	277,77
	6.483.277,28	6.924.313,57
	6.483.277,28	6.924.313,57
B. Umlaufvermögen		
I. <u>Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	262.508,43	303.137,47
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Vermietung	6.163,04	9.036,47
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	3.200,00	61.756,00
3. Forderungen aus Lieferung und Leistung	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	9.418,02	9.350,85
	18.781,06	80.143,32
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	1.541.383,15	1.423.749,83
	1.822.672,64	1.807.030,62
Bilanzsumme	8.305.949,92	8.731.344,19

Bilanz zum 31. Dezember 2020		
	31.12.2020 EUR	31.12.2019 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	5.424.768,00
VI. Verlustvortrag	-1.444.798,11	-333.248,96
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	103.353,96	-1.111.549,15
	4.424.682,76	4.321.328,80
B. Sonderposten Investitionszulage	95.565,33	100.191,22
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	31.350,00	42.402,09
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.380.337,17	3.883.377,10
2. Erhaltene Anzahlungen	294.103,24	319.082,19
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.764,28	3.475,61
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.844,70	50.256,72
	3.746.049,39	4.256.191,62
E. Rechnungsabgrenzungsposten	8.302,44	11.230,46
Bilanzsumme	8.305.949,92	8.731.344,19

Gewinn- und Verlustrechnung		
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020		
	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.084.329,17	1.152.839,70
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00	1.246,85
	1.084.329,17	1.154.086,55
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-40.629,04	-8.040,01
3. Sonstige betriebliche Erträge	109.231,44	84.173,68
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	580.997,49	617.066,86
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	116.333,78	145.165,29
	697.331,27	762.232,15
5. Rohergebnis	455.600,30	467.988,07
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	179.143,73	1.363.068,44
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	57.800,44	87.391,85
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	91.931,95	99.870,89
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	126.724,18	-1.082.343,11
10. sonstige Steuern	23.370,22	29.206,04
11. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	103.353,96	-1.111.549,15

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**Anlagevermögen**

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2020 sind aus dem Anlagenspiegel ersichtlich. Es wurden im Geschäftsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen (im Vorjahr in Höhe von T€ 1.146).

Umlaufvermögen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 263 (Vorjahr: T€ 303) umlagefähige Betriebs- und Heizkosten enthalten.

In der Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit insgesamt T€ 19 (Vorjahr: T€ 80) sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 2 (Vorjahr T€ 3) enthalten. Die sonstigen Vermögensgegenstände weisen insbesondere Forderungen gegenüber Versorgungsträger aus.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der Jahresfehlbetrag aus 2019 in Höhe von T€ 1.112 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung auf neue Rechnung vorgetragen.

Sonderposten für Investitionszulage

Der in den Sonderposten eingestellte Betrag beläuft sich auf T€ 96 (Vorjahr T€ 100). 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:

	2020 in TEUR	2019 in TEUR
Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten	18	18
Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	0	12
Rückstellung Jahresabschlusskosten	13	13
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	0	0

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	
	31.12.2020 EUR	2019 TEUR	31.12.2020 EUR	2019 TEUR	31.12.2020 EUR	2019 TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *)	3.380.337,17	3.883.377	160.607,09	180.980	2.536.900,78	2.934.119
2. Erhaltene Anzahlungen	294.103,24	319.082	294.103,24	319.082	0,00	0
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.764,28	3.476	3.764,28	3.476	0,00	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	67.844,70	50.257	67.844,70	50.257	0,00	0
Summe	3.746.049,39	4.256.192	526.319,31	553.794	2.536.900,78	2.934.119
*) Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde von den vertraglich vorgesehenen Restlaufzeiten ausgegangen.						

Die zum 31.12.2020 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 3.380 sind in Höhe von T€ 2.739 durch Grundschuldeintragungen und in Höhe von T€ 641 (Vorjahr: T€ 660) durch Bürgschaften der Kommunen gesichert.

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen für 2020 im Voraus bezahlte Mieten in Höhe von T€ 8 (Vorjahr T€ 11).

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und VerlustrechnungUmsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Umsatzerlöse aus		
- der Hausbewirtschaftung	1.084	1.221
- der Betreuungstätigkeit	0	1
	1.084	1.222

Sonstige betriebliche Erträge

Es werden folgende wesentliche periodenfremde Erträge ausgewiesen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
- aus Verkauf von Anlagevermögen	84	62
- aus der Auflösung von Rückstellungen	15	4
- aus Gutschriften für frühere Jahre	3	9
- aus abgeschriebenen Mietforderungen	0	2
	102	77

Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen, Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen in Höhe von T€ 4,6 (Vorjahr: T€ 5) sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von T€ 2 (Vorjahr: T€ 2) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Verlust aus Abgang von Anlagevermögen	8	53
Sächliche Aufwendungen	43	26
Abschreibungen von Mietforderungen	5	8
	56	87

Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von insgesamt T€ 179 (Vorjahr: T€ 1.363) durchgeführt. Dieser Betrag beinhaltet außerplanmäßige Abschreibungen mit einem Wert von T€ 0 (Vorjahr: T€ 1.146).

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen für Darlehen in Höhe von T€ 92 (Vorjahr: T€ 100) 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

Im Unternehmen liegen Bankbürgschaften für Gewährleistungen in Höhe von T€ 6 (Vorjahr: T€ 4) vor.

6.7 Beschäftigte Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte 2020 keine Mitarbeiter. Sie wurde durch die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt verwaltet.

6.8 Geschäftsverlauf 2020: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft verfügt zum Ende des Jahres 2020 über 294 (Vorjahr: 359) eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 16.792, 12 m², 1 Gewerbeeinheit (Gewerbefläche 63, 16 m²), 27 Garagen, und 10 sonstige Mieteinheit (Rollstuhlplätze, Hausgärten usw.). Des Weiteren befinden sich 71 Fremdgargen in der Verwaltung der Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH. Der Verwaltungsbestand hat sich aufgrund von Verkäufen gegenüber dem Vorjahr vermindert.

Die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH hat per 31.12.2020 einen Leerstand von 68 WE (Leerstandsquote 23, 13 %) (Vorjahr: 108 WE, Leerstandsquote 30,08 %) zu verzeichnen. Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen ist um 6,95%-Punkte gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Im Kalenderjahr 2020 wurden insgesamt 36 Vertragsbeendigungen und 15 Neuvermietungen festgestellt. Bezogen auf den Gesamtbestand von 294 Wohnungen beläuft sich die Fluktuationsrate auf 12,2 % (Vorjahr: 10,5 %).

Die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH weist eine Durchschnittsmiete von 4,56 €/m² (Vorjahr: 4,29 €/m²) kalt aus.

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

	Plan 2020 TEUR	Ist 2020 TEUR	Ist 2019 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	1.084,3	1.131,0	1.152,8
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Abriss und Versicherungsschäden)	283,7	344,0	262,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	91,9	96,3	99,9
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	103,4	7,2	-1.111,5

Im Kerngeschäft der Vermietung und Verpachtung ergaben sich im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen (ohne Abrisskosten und Versicherungsschäden) betrugen im Durchschnitt 16,89 €/m² (Vorjahr: 12,59 €/m²).

Das Geschäftsjahr 2020 schließt die Wohnungsgesellschaft mit einem Jahresüberschuss von T€ 103 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 1.112) 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:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.483,3	80,6	6.924,3	82,2	-441,0
Forderungen	2,1	0,0	3,2	0,0	-1,1
	<u>6.485,4</u>	<u>80,6</u>	<u>6.927,5</u>	<u>82,2</u>	<u>-442,1</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16,6	0,2	77,2	0,9	-60,6
Liquide Mittel	1.541,4	19,2	1.423,7	16,9	117,7
	<u>1.558,0</u>	<u>19,4</u>	<u>1.500,7</u>	<u>17,8</u>	<u>57,3</u>
Bilanzvolumen	<u><u>8.043,4</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>8.428,2</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>-384,8</u></u>

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Passiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	4.424,7	55,0	4.321,3	51,3	103,4
Sonderposten für Investitionszulagen	95,6	1,2	100,2	1,2	-4,6
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	3.219,7	40,0	3.702,4	43,9	-482,7
	<u>7.740,0</u>	<u>96,2</u>	<u>8.123,9</u>	<u>96,4</u>	<u>-383,9</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	31,4	0,4	42,4	0,5	-11,0
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	160,6	2,0	181,0	2,2	-20,4
Übrige Verbindlichkeiten	103,1	1,3	69,7	0,8	33,4
Rechnungsabgrenzungsposten	8,3	0,1	11,2	0,1	-2,9
	<u>303,4</u>	<u>3,8</u>	<u>304,3</u>	<u>3,6</u>	<u>-0,9</u>
Bilanzvolumen	<u>8.043,4</u>	<u>100,0</u>	<u>8.428,2</u>	<u>100,0</u>	<u>-384,8</u>

In der aufgeführten Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Bilanzsumme	8.305,9	8.731,3
Erhaltene Anzahlungen mit unfertigen Leistungen	-262,5	-303,1
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	8.043,4	8.428,2

Der Rückgang der Sachanlagen ist auf planmäßige Abschreibungen (T€ 179,1) sowie Restbuchwertabgänge insbesondere aus Verkäufen (T€ 266,0) zurückzuführen. Dem gegenüber stehen Zugänge in Höhe von T€ 4,1. Aus den Verkäufen wurden bei vereinbarten Kaufpreisen in Höhe von insgesamt T€ 342,1 Buchgewinne und Buchverluste in Höhe von T€ 84,5 bzw. T€ 8,4 erzielt.

Die kurzfristigen Forderungen haben sich um T€ 60,4 reduziert und setzen sich zum 31. Dezember 2020 aus Forderungen aus Vermietung (T€ 6,2), kurzfristigen Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken (T€ 1,1) sowie sonstigen Vermögensgegenständen (T€ 9,4) zusammen. Die flüssigen Mittel haben sich um T€ 117,7 erhöht.

Die Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 (T€ 103,4).

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beruht auf den im Berichtsjahr erfolgten Tilgungen (T€ 503,0; davon planmäßig T€ 168,6).

Die kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten haben sich um T€ 33,4 erhöht und setzen sich zum 31. Dezember 2020 aus Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 3,8), Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (T€ 67,8) und dem Saldo aus der Verrechnung der erhaltenen Anzahlungen und den unfertigen Leistungen (T€ 31,6) zusammen.

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das mittel- und langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir 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. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 folgende Finanzierungsstrukturen:

	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Lang- und mittelfristiges Vermögen	6.485,4	6.927,5	-442,1
Eigenkapital	-4.424,7	-4.321,3	-103,4
Deckungslücke	2.060,7	2.606,2	-545,5
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten	3.219,7	3.702,4	-482,7
Sonderposten	95,6	100,2	-4,6
Überdeckung/Finanzierungslücke	1.254,6	1.196,4	58,2

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen und das übrige mittel- und langfristig gebundene Vermögen insgesamt zu 68,2 % (Vorjahr: 62,4 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 119,3 % (Vorjahr: 117,3 %) durch mittel- und langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte in Form von Grundpfandrechten eingeräumt, die im Anhang angegeben sind.

Kurz- und mittelfristig stehen nach den uns vorgelegten Unterlagen keine Finanzierungsmittel zur Prolongation oder zur Umschuldung an.

Finanzlage

Zum 31. Dezember 2020 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von T€ 1.541,4. 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresfehlbetrag/-überschuss	103,4	-1.111,5
Abschreibung/Zuschreibung beim Anlagevermögen	179,1	1.363,1
Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-11,0	-1,7
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-76,1	-8,9
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-15,3	-0,7
Zinsaufwendungen	91,9	99,9
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	18,3	10,7
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	41,1	-8,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	331,4	342,3
<u>II. Finanzierungstätigkeit</u>		
Planmäßigen Tilgungen	-168,6	-184,2
Sondertilgungen	-334,4	-53,0
Gezahlte Zinsen	-91,9	-99,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-594,9	-337,1
<u>III. Investitionsbereich</u>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	385,3	188,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4,1	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	381,2	188,3
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	117,7	193,5
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.423,7	1.230,2
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.541,4	1.423,7

Der Cashflow aus Laufender Geschäftstätigkeit abzüglich gezahlter Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 168,6 zu bedienen.

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

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR	Veränderung TEUR
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	1.541,4	1.423,7	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			117,7
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen einschließlich Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	16,6	77,0	-60,4
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-160,6	-181,0	20,4
Rückstellungen	-31,4	-42,4	11,0
Übrige Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-79,8	-64,9	-14,9
<u>Überdeckung I</u>	1.286,2	1.212,4	
Veränderungen des Nettogeldvermögens			73,8
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	262,5	303,1	-40,6
Erhaltene Anzahlungen	-294,1	-319,1	25,0
<u>Überdeckung II</u>	1.254,6	1.196,4	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			58,2

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 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 T€ 1.254,6.

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum und bis zum Prüfungsende (24. August 2021) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Planungsrechnung der Gesellschaft für die Jahre 2021 bis 2025 zeigt, dass sich bei Eintritt der zugrunde gelegten Prämissen eine gesicherte Liquidität ergibt.

Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.084,3	103,7	1.152,8	100,4	-68,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	2,3	0,2	3,9	0,3	-1,6
Bestandsveränderung	-40,6	-3,9	-8,0	-0,7	-32,6
	<u>1.046,0</u>	<u>100,0</u>	<u>1.148,7</u>	<u>100,0</u>	<u>-102,7</u>
Betriebskosten und Grundsteuern	-315,5	-30,2	-364,2	-31,7	48,7
Instandhaltungsaufwand	-284,7	-27,2	-273,3	-23,8	-11,4
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (Geschäftsbesorgung)	-116,3	-11,1	-145,2	-12,6	28,9
Abschreibungen	-179,1	-17,1	-217,1	-18,9	38,0
Zinsaufwand	-91,9	-8,8	-99,9	-8,7	8,0
Übrige Aufwendungen	-52,7	-5,0	-42,1	-3,7	-10,6
	<u>-1.040,2</u>	<u>-99,4</u>	<u>-1.141,8</u>	<u>-99,4</u>	<u>101,6</u>
Betriebsergebnis	5,8	<u>0,6</u>	6,9	<u>0,6</u>	-1,1
Zinsergebnis	0,0		0,0		0,0
Neutrales Ergebnis	97,6		-1.118,4		1.216,0
Jahresergebnis	<u>103,4</u>		<u>-1.111,5</u>		<u>1.214,9</u>

Die Gesellschaft schließt das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 103,4 ab. Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.214,9 erhöht.

Innerhalb des Betriebsergebnisses haben sich die Betriebsleistungen um T€ 102,7 vermindert bei gleichzeitigem Rückgang der Betriebsaufwendungen um T€ 101,6.

Der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 68,5 auf T€ 1.084,3 resultiert insbesondere aus der Verminderung der Sollmieten für Wohnungen um T€ 165,0 auf T€ 871,0 sowie aus verminderten Umlagen Erlösen um T€ 2,5 auf T€ 356,4, wobei rückläufige Erlösschmälerungen der Sollmieten um T€ 120,8 auf T€ 200,5 gegenläufig wirken.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich um T€ 11,4 auf T€ 284,7 erhöht.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen haben sich um T€ 28,9 auf T€ 116,3 vermindert und beinhalten insbesondere Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung der Gesellschaft.

Die Gesellschaft wird durch die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt verwaltet, so dass im Berichtsjahr keine eigenen Personalaufwendungen angefallen sind.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Erträge		
Buchgewinn aus Abgang von		
Gegenständen des Anlagevermögens	84,5	61,6
abgeschriebene Forderungen	0,1	2,0
Auflösung Rückstellung	15,3	3,8
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	4,6	4,8
Erträge früherer Jahre	2,4	9,3
Summe	106,9	81,5
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibung	0,0	1.146,0
Buchverlust aus Abgang von		
Gegenständen des Anlagevermögens	8,4	52,8
Aufwendungen früherer Jahre	0,9	1,1
Summe	9,3	1.199,9
neutrales Ergebnis	97,6	-1.118,4

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, wie bereits im Vorjahr, 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 zu beeinflussen. Sobald Entwicklungstendenzen für unsere 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 2021

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auch zukünftig auf die Vermietung eines konkurrenzfähigen Kernbestandes konzentrieren. In Anbetracht dessen, wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2020 die mittelfristige Planung für den Zeitraum 2021 bis 2025 erstellt. Durch Modernisierungsmaßnahmen und Verkauf ist es das Ziel der Gesellschaft, den Leerstand zu reduzieren.

Für das Geschäftsjahr 2021 plant unsere Gesellschaft:

	2021 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	1.112,9
Instandhaltung	354,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	86,7
Jahresüberschuss	10,3

6.11 Auswirkung auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt

Im Geschäftsjahr 2020 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 31.12.2020 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Zweigniederlassung Hannover, am 24. August 2021 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.

Aufsichtsrat:

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

Herr Sven Wagner
Oberbürgermeister Stadt Staßfurt

Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Günter Döbbel
Bauleiter

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Hans-Georg Köpper
Fachbereichsleiter I der Stadt Staßfurt

Herr Mathias Cosic
Maler/Bauleiter
(bis 22.07.2020)

Herr Stephan Czuratis
Verwaltungsleiter SALZLANDtheater
(ab 23.07.2020)

Frau Bianca Görke
Standortleiterin bbi-Filiale
Berufseinstiegsbegleiter

Herr Frank Röger
Polizeibeamter

Herr Matthias Büttner
Berufspolitiker

Im Jahr 2020 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 31.12.2019 39.392 TEUR und das Jahresergebnis 2019 4.296 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 2020		
Aktiva	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Baukostenzuschüsse	3.187,00	3.513,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	69.324,04	120.203,04
3. Geschäfts- und Firmenwert	0,00	0,00
	72.511,04	123.716,04
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.140.775,61	3.243.048,61
2. Technischen Anlagen und Maschinen	21.308.480,87	21.913.338,87
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	138.245,11	145.892,11
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	142.457,82	114.561,93
	24.729.959,41	25.416.841,52
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	3.622.237,33	3.622.237,33
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	529.948,15	529.948,15
	4.152.185,48	4.152.185,48
	28.954.655,93	29.692.743,04
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	107.509,77	120.600,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.747.663,36	3.357.257,21
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	375.989,48	53.538,22
3. Sonstige Vermögensgegenstände	481.347,72	191.356,08
	3.605.000,56	3.602.151,51
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.579.943,46	2.848.809,43
	7.292.453,79	6.571.561,11
C. Rechnungsabgrenzungsposten	56.888,80	74.678,19
Bilanzsumme	36.303.998,52	36.338.982,34

Bilanz zum 31. Dezember 2020		
	31.12.2020 EUR	31.12.2019 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. Gewinnvortrag	936.191,81	1.386.191,81
V. Jahresüberschuss	1.687.968,56	0,00
	14.911.952,27	13.673.983,71
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		
	1.037.919,00	973.224,00
C. Empfangene Ertragszuschüsse		
	4.332,00	13.224,00
D. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	671.145,00	630.188,00
2. Steuerrückstellungen	794.406,77	332.240,58
3. Sonstige Rückstellungen	2.017.448,23	1.659.571,42
	3.483.000,00	2.622.000,00
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.066.139,55	15.833.832,42
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.271.153,22	1.264.793,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	447.839,75
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 244.763,39 EUR; 31.12.2019 281.233,29 EUR)	1.529.502,48	1.510.085,46
	16.866.795,25	19.056.550,63
Bilanzsumme	36.303.998,52	36.338.982,34

Gewinn- und Verlustrechnung		
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020		
	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse	29.841.427,70	29.102.225,40
b) Strom- und Energiesteuer	-1.239.504,69	-1.244.301,48
	28.601.923,01	27.857.923,92
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	138.751,63	126.613,34
3. Sonstige betriebliche Erträge	392.693,14	306.840,71
	29.133.367,78	28.291.377,97
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	19.097.532,21	18.721.537,39
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	568.092,95	443.918,27
	19.665.625,16	19.165.455,66
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.465.543,55	2.111.663,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	478.310,77	499.817,23
davon für Altersversorgung	2.943.854,32	2.611.480,29
60.229,24 € (Vorjahr: 59.268,68 €)		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.962.268,66	1.949.033,21
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.607.705,57	2.963.342,13
8. Erträge aus Beteiligungen	651.445,27	651.445,27
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.306,65	9.356,10
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	252.609,35	328.686,24
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		
22.826,79 € (Vorjahr 27.222,18 €)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	623.878,07	493.954,46
12. Ergebnis nach Steuern	1.738.178,57	1.440.227,35
13. Sonstige Steuern	50.210,01	54.035,54
14. Jahresüberschuss	1.687.968,56	1.386.191,81

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 (Ortsteil Brumby). Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug am 31.12.2019 TEUR 39.392 und das Jahresergebnis 2019 TEUR 4.296.

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

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen vollständig auf Forderungen gegen den Alleingesellschafter und bestehen aus Umsatzsteuerverrechnungen (TEUR 558; 31. Dezember 2019 TEUR 378), sonstige Forderungen TEUR 0 (31. Dezember 2019 TEUR 4) sowie aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 7; 31. Dezember 2019 TEUR 0) und werden, um die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen saldiert um TEUR 189 (31. Dezember 2019 TEUR 328) dargestellt. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuerforderungen aus umsatzsteuerlicher Organschaft (TEUR 174; 31. Dezember 2019 TEUR 311), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 10; 31. Dezember 2019 TEUR 17) sowie sonstige Verbindlichkeiten (TEUR 5; 31. Dezember 2019 TEUR 0). 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.

Innerhalb der Sonstigen Vermögensgegenstände werden Forderungen aus geleisteter Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag aus dem Geschäftsjahr (TEUR 172; 31. Dezember 2019 TEUR 173), 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.

	TEUR
Erfüllungsbetrag der Altersteilzeitrückstellung	820
Anschaffungskosten/Zeitwert der Versicherung	152
Nettobetrag der Altersteilzeitrückstellung	<u>668</u>

Die Erträge aus dem Deckungsvermögen (TEUR 5) wurden mit den Zinszuführungen (TEUR 4) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB saldiert. Der sich ergebende Saldo von TEUR 1 ist im Finanzergebnis unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeit	31.12.2020 TEUR	davon mit einer Restlaufzeit in Jahren			31.12.2019 TEUR
		bis 1 TEUR	über 1 TEUR	mehr als 5 TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.066	1.768	12.298	6.414	15.834
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.271	1.271	0	0	1.265
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	0	488
Sonstige Verbindlichkeiten	1.530	1.530	0	0	1.510
Gesamt	16.867	4.569	12.298	6.414	19.057

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 2020 bestanden keine Darlehen zwischen den Gesellschaften.

Die latenten Steuern im Jahr 2020 resultieren aus Bewertungs- und Ansatzunterschieden für Rückstellungen und aufgrund der Rücknahme der Sonderabschreibung nach dem Fördergebietsgesetz. Die latenten Steuern weisen zum Bilanzstichtag einen Aktivüberhang aus. Die Gesellschaft hat das Bilanzierungswahlrecht im Falle eines Aktivüberhanges der latenten Steuern gewählt.

Sachverhalt	31.12.2020 TEUR	Steuersatz %
Sonderabschreibung nach Fördergebietsgesetz	-170	30,875
Regulierungskonto	42	30,875
Pensionverpflichtungen	65	30,875
Rückstellungen Altersteilzeit und Jubiläen	201	30,875
Rückstellungen Rückbauverpflichtungen	2	30,875
Rückstellung Betriebsprüfung	1	30,875
Rückstellung Personal (Tarifanpassung)	18	30,875
Summe latente Steuern	159	
Davon aktive latente Steuern	329	
Davon passive latente Steuern	-170	

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Nachfolgend aufgegliederte Umsätze wurden im Inland erzielt:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Stromverkauf an Sondervertragskunden	2.152	2.093
Stromverkauf an Privat- und Gewerbekunden	6.976	6.259
Weiterberechnungen EEG	5.656	5.314
Erlöse aus Netznutzung	6.577	6.862
sonstige Erlöse Strom	489	571
Wärmeverkauf	3.338	3.464
Gasverkauf	2.386	2.382
Dienstleistungsentgelte	730	712
Erlöse aus Nebengeschäften	72	9
Mieterlöse	226	192

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 9 (Vorjahr TEUR 15) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit TEUR 72 Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen (Vorjahr TEUR 72), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 37 (Vorjahr TEUR 52) sowie Versicherungsentschädigungen mit TEUR 12 (Vorjahr TEUR 51).

Der Strombezug für die Sparte Stromversorgung beträgt TEUR 13.855. Größere Positionen des Materialaufwandes sind daneben die Aufwendungen für den Erdgasbezug (TEUR 3.582), für die Wärmeerzeugung und den Gasvertrieb, sowie die Aufwendungen für den Fernwärmebezug (TEUR 632).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit TEUR 609 Konzessionsabgaben an die Stadt Staßfurt, mit TEUR 91 Forderungsabschreibungen und mit TEUR 43 Verluste aus Anlagenabgängen.

7.7 Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2020 beschäftigten die Stadtwerke 54 Mitarbeiter¹, davon 39 Angestellte, 11 gewerbliche Mitarbeiter und 4 Auszubildende bzw. Studenten im dualen Studiengang. Das Durchschnittsalter der Belegschaft betrug 43,61 Jahre. Die Krankenquote lag u.a. beeinflusst durch Langzeiterkrankungen und Auswirkungen der Corona Pandemie bei 8,3 %.

Die Auswirkungen der Corona Pandemie beeinflussen ab März 2020 den Einsatz von Mitarbeitern und sowie die organisatorischen Ablaufprozesse. Die frühzeitige Gründung und der konsequente Einsatz des Krisenstabs sowie transparente und kontinuierliche innerbetriebliche Kommunikation waren für den Erfolg des Krisenmanagements ausschlaggebend. Die Stadtwerke konnten den Mitarbeitern – zunächst den Schlüsselfunktionen und anschließend allen Mitarbeitern – flexiblere Arbeitszeitmodelle sowie das „mobile Arbeiten“ bzw. das Arbeiten im Homeoffice anbieten. Damit ist es dem Unternehmen gelungen, die organisatorischen Herausforderungen zu meistern und den Mitarbeitern ein Umfeld zu schaffen, um berufliche, familiäre und soziale Herausforderungen zu bewältigen. Zudem war es unabdingbar, in der 1. „Corona-Welle“ für einige Wochen Kurzarbeit umzusetzen und die Kundencenter der Stadtwerke zu schließen. Außerdem wurden, in Zusammenarbeit mit dem Betriebsarzt und der Fachkraft für Arbeitssicherheit, die Arbeitsschutzstandards geprüft und an die vorgegebenen Rahmenbedingungen angepasst. Weiterhin sind die notwendigen „G-Untersuchungen“ durchgeführt worden.

Das Unternehmen plant rechtzeitig die Deckung des Personalbedarfs und die Entwicklung interner personeller Ressourcen. Der Erfolg der Personalakquise wird durch die stärkere Digitalisierung der Personalsuche, auch mittels spezialisierter Agenturen, unterstützt. Das Unternehmen hält an dem Konzept der hauseigenen Aus- und Weiterbildung fest und baut dieses um ein dauerhaftes Angebot von dualen Studiengängen aus. Im Jahr 2020 wurden daher Vorbereitungen getroffen, zusätzlich zu wirtschaftswissenschaftlichen ebenso die technischen Studiengänge zu ermöglichen.

Die Auswirkungen der Pandemie zur Kontaktvermeidung haben den Trend zur Digitalisierung der Weiterbildung beschleunigt. Bei nahezu gleichem Niveau der Jahresausgaben für die Weiterbildung wie im Vorjahr, lag der Anteil der Weiterbildung in digitaler Form bei über 55 % der Gesamtausgaben. Dieser Wert lag im Vorjahr bei ca. 5 %. Um diese Möglichkeit nachhaltig zu nutzen, wurde im Geschäftsjahr eine Schulungsplattform für E-Trainings implementiert, die einen weiteren Grundstein für die Personalentwicklung darstellt.

Weiterhin halten die Stadtwerke an der Strategie der gesundheitlichen Prävention fest und leiten zur nachhaltigen Verbesserung der Gesundheit der Mitarbeiter vielfältige Maßnahmen ein. So wurden im Geschäftsjahr unter fachlicher Unterstützung einer Krankenkasse und der hiesigen Karateschule exklusive gesundheitsfördernde Kurse umgesetzt; das Angebot wird wiederaufgenommen sobald die pandemische Lage es zulässt. Ferner unterstützt das Unternehmen die ergonomische Arbeitsplatzgestaltung. Dafür begann im 4. Quartal 2020 die Umrüstung der Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Schreibtischen. Zu Beginn des Jahres 2021 soll diese Maßnahme abgeschlossen sein. Außerdem führten die Stadtwerke das so genannte „Jobrad-Modell“ ein, das ein Leasing von E-Bikes für Mitarbeiter zu vergünstigten Konditionen ermöglicht.

Um noch näher an den Bedürfnissen der Mitarbeiter zu handeln und die Partizipation der Belegschaft für unternehmerische Belange zu steigern, wurde im 4. Quartal des Geschäftsjahres eine Mitarbeiterbefragung in Zusammenarbeit mit der Landesinitiative „Fachkraft im Fokus Sachsen-Anhalt“ durchgeführt. Die Auswertung der Ergebnisse in der Belegschaft und die Ableitung der Maßnahmen wird im Jahr 2021 umgesetzt.

Die Stadtwerke haben die genannten Maßnahmen zur Verfolgung des Ziels einer zufriedenen, verantwortungsvollen und gesunden Belegschaft umgesetzt, trotz der herausfordernden Umstände im Pandemie-geprägten Geschäftsjahr. Diese nachhaltige Zielsetzung wird die Stadtwerke auch im kommenden Geschäftsjahr 2021 begleiten.

7.8 Angaben gemäß § 6b Abs. 2 EnWG

Geschäfte größeren Umfangs mit verbundenen Unternehmen bestehen gegenüber der Technischen Werke Staßfurt GmbH aufgrund des Bezuges von Dienstleistungen (458 TEUR).

7.9 Geschäftsverlauf 2020: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Stadtwerke beenden das Geschäftsjahr 2020 mit Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 28.602 (Vorjahr TEUR 27.858) und mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.688 (Vorjahr TEUR 1.386). Mit diesen Ergebnissen behaupten sich die Stadtwerke in einem ohnehin wettbewerblich und regulatorisch herausfordernden Umfeld, das zusätzlich durch die massive Pandemie und damit einhergehend dem stärksten Einbruch der Wirtschaft seit der Finanzkrise in 2008/2009 geprägt war. Das deutsche BIP des Jahres verzeichnete nach 10 Jahren des Wachstums einen Rückgang von 5,1 %, wobei der Rückgang im 2. Quartal mit einem Minus von 9,7 % ein historisches Ausmaß seit Beginn der statistischen Aufzeichnungen in Deutschland im Jahr 1970 einnimmt. Die Auswirkungen der Pandemie auf Deutschland und auf die deutsche Energiewirtschaft sind vielfältig und gehen über diese Kennzahlen hinaus.

Die deutsche Energiebilanz verzeichnete in der Erzeugung (und somit Netzeinspeisung) als auch im Verbrauch signifikante Rückgänge. Die Netzeinspeisung in Deutschland lag im Jahr 2020 bei 503 TWh (Terrawattstunden, 503 Mrd. KWh), was einen Rückgang von knapp 6 %

zum Vorjahr bedeutet. Unter anderem bedingt durch diesen Rückgang erreichte der Anteil der regenerativen Energien an der Stromerzeugung einen Höchstwert und lag bei 47 % der gesamten erzeugten Energiemenge in Deutschland. Der ohnehin stagnierende Nettostromverbrauch lag im Jahr 2020 bei 488 TWh und somit knapp 3,7 % unter dem Vorjahreswert. Bedingt durch pandemiebedingte Restriktionen, wie Betriebsschließungen der zumindest betrieblichen Einschränkungen, war der Verbrauchsrückgang insbesondere in dem gewerblichen Segment (Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen) zu spüren und lag bei einem Minus von knapp 5,7 %. Im Segment der Haushalte stieg die Verbrauchsmenge lediglich moderat um 1,6 %. Außerdem hatten die Auswirkungen der Pandemie einen starken Einfluss auf die Entwicklung der Spot- und Terminmarktpreise für die Commodity Strom.

Das energiewirtschaftliche Umfeld des Jahres 2020 war außerdem geprägt durch regulatorische und gesetzgeberische Entwicklungen, insbesondere mit dem Schwerpunkt auf den Klimaschutz. So verabschiedete die Bundesregierung zum Ende des Jahres 2020 die Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und die Festlegungen der so genannten „CO₂-Bepreisung“ für die Sektoren „Wärme“ und „Verkehr“. Die EEG-Novelle (EEG 2021) beinhaltet ein Paket an Maßnahmen, von der Erhöhung der Ausbaupfade für EEG-Anlagen, über die Regelung einer finanziellen Beteiligung der Kommunen beim Ausbau der Windenergie an Land, bis hin zu überarbeiteten Rahmenbedingungen für die Eigenversorgung. Besonders notwendig sind die Regelungen zu ausgeführten Anlagen, die so genannte „Post-EEG-Regelung“. Durch die anhaltende Kritik an der verabschiedeten EEG-Novelle, hinsichtlich der fehlenden Konsequenz und Ambition die Klimaschutzziele zu erreichen, ist davon auszugehen, dass weitere Regelungen folgen werden. Als Teil des „Klimaschutzprogramms 2030“ der Bundesregierung ist am 10. November 2020, nach der Zustimmung von Bundestag und Bundesrat, das Gesetz zur Änderung des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) in Kraft getreten. Der Gesetzgeber führt demnach ab 2021 eine „CO₂-Bepreisung“ ein, für deren Abführung die „Inverkehrbringer“, also Verkäufer von fossilen Energieträgern zuständig sind. Demnach betrifft es auch die Energieversorger. Der Gesetzgeber gibt für die Jahresspanne 2021-2025 einen stetig steigenden Preiskorridor für CO₂-Emissionen, wobei sich ab 2026 eine Handelsphase anschließen soll. Mit diesem Mechanismus werden die Sektoren „Wärme“ und „Verkehr“ zur Steigerung der Investitionen in Klimaschutz angereizt, was zwangsläufig zu höheren Kosten für Haushalte und Unternehmen führen wird.

Die Witterungsbedingungen des Jahres 2020, die einen wesentlichen Einfluss auf den Absatz von Heizgas an Haushaltskunden und von Wärme an gewerbliche und institutionelle Kunden haben, werden in der Öffentlichkeit als „alarmierend“ bezeichnet. Das Jahr 2020 ist das zweitwärmste Jahr seit Beginn der Wetteraufzeichnungen in Deutschland. Insbesondere fallen die heizungsintensiven Perioden „Herbst“ und „Winter“ auf, die im Vergleich der Jahreszeiten der Vorjahre in Europa als wärmste Perioden mit mehr als 3,4 Grad Celsius über dem Durchschnitt der drei Jahrzehnte von 1980 und 2010 auffallen.

Insbesondere aufgrund der milden Witterung und des Corona-bedingten Minder-Verbrauchs bei betroffenen gewerblichen Kunden, sank der Gesamtwärmeabsatz des Geschäftsjahres auf 42.381 TWh und lag somit um 7,8 % unter dem Wert des Vorjahresniveaus (Vorjahr 45.963 TWh). Zur Reduzierung der Abnahmemenge haben zusätzlich die Stilllegungen von einigen Verbrauchsobjekten der Wohnungswirtschaft aufgrund des demographischen Wandels beigetragen, die auch durch die Mehrabnahme aufgrund der Neukundengewinnung nicht nivelliert werden konnten. Der anhaltende Anstieg der Preise und somit der Kosten für die Emissionszertifikate ist ein weiterer Faktor, der die Wirtschaftlichkeit der Wärmesparte beeinflusst, ebenso wie die Entwicklung der relevanten Preisindizes.

Die Stromsparte der Stadtwerke umfasst sowohl 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 mit 90.148 TWh ca. 7,6 % unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr 97.516 TWh). Die Entwicklung bestätigt den Corona-bedingten Trend der Reduzierung des Strombedarfs insbesondere im gewerblichen Kundensegment (Sonderkundenbereich). Der Stromabsatz im Sonderkundenbereich fällt deshalb auf 48.236 TWh (Vorjahr 55.680 TWh). Im Haushaltskundenbereich liegt der Strombedarf bei 41.912 TWh und somit nahezu auf dem Vorjahresniveau (Vorjahr 41.837 TWh). Der in diesem Segment ausgebliebene moderate, Corona-bedingte Anstieg des Stromverbrauchs kann mit dem gegenläufigen demographischen Trend in der Region (natürlicher Saldo) begründet werden.

Der vertriebliche Stromabsatz der Stadtwerke liegt im Geschäftsjahr 2020 trotz negativer pandemischer Effekte mit 48.700 T kWh knapp über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr 48.377 T kWh). Die weiterhin erfolgreiche vertriebliche Akquise-Tätigkeit außerhalb des Netzgebiets der Stadtwerke Staßfurt kann die negativen Effekte der Minderabnahme im Sonderkundenbereich vollständig kompensieren.

In der Gassparte konnte ein Mengenabsatz in Höhe von 44.214 T kWh erzielt werden (Vorjahr 45.927 T kWh). Als Hauptursache der Abweichung zum Vorjahr können die milden Witterungsbedingungen aufgeführt werden.

Folgende weitere Sachverhalte haben den Geschäftsverlauf und die Ergebnisse der Stadtwerke im Jahr 2020 maßgeblich beeinflusst:

Auch die Stadtwerke waren durch die Auswirkungen der Pandemie unmittelbar als Organisation und mittelbar als Energieversorgungsunternehmen gefordert und konnten diese Lage bis zum Ende des Jahres erfolgreich meistern. Organisatorisch wurden frühzeitig vielfältige Maßnahmen ergriffen, die den Gesundheitsschutz des Personals der Stadtwerke und der Kunden sowie die stabile Aufrechterhaltung des (Stromnetz-)Betriebes gewährleisten konnten. Die kurzfristigen Maßnahmen der Bundesregierung zur Ankurbelung der Wirtschaft bzw. des Konsums stellten die Stadtwerke im Hinblick auf die operative Umsetzung vor Herausforderungen, konnten jedoch erfolgreich gemeistert werden. Der aktive und nahe Kontakt zu Kunden des Sonderkundensegments mit abrechnungs- und beschaffungsrelevanten Maßnahmen erzielte positive Effekte.

Mit dem Geschäftsjahr 2019 hat die 3. Regulierungsperiode Strom begonnen. Die Prüfung der beantragten Netzkosten des relevanten Basisjahres 2016 für diese Regulierungsperiode startete durch die Landesregulierungsbehörde im Geschäftsjahr 2020 und dauert aktuell noch an. Durch die zeitlichen Verzögerungen des Prüfprozesses und die Vorschriften zur Handhabung der Erlösobergrenze konnten die Netzentgelte für die Jahre 2019 und 2020 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.

Das Unternehmen behielt den Fokus auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Zum einen bekam das Produkt „Lieblingsstrom“ zum Jahresbeginn 2021 das zertifizierte Gütesiegel des Ökostromlabels „RenewablePLUS“. Dadurch erhalten mehr als 50 % der Stadtwerke-Kunden ab 2021 Ökostrom und leisten somit einen Beitrag zum Klimaschutz. Zum anderen wurde der Umbau des unternehmenseigenen Fuhrparks in Richtung CO₂-armer Fahrzeuge durch die Umrüstung von Monteur-Fahrzeugen auf E-Autos forciert. Zudem wurden die in Betrieb genommenen Schnellladesäulen mit Abrechnungsmöglichkeiten ausgestattet.

Vermögenslage

In der folgenden Darstellung werden abweichend von der Gliederung in der Bilanz die wesentlichen Vermögens- und Schuldposten nach finanzwirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst und den Zahlen der Bilanz zum 31. Dezember 2019 gegenübergestellt.

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	gesamt		gesamt		gesamt
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
Langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Anlagen	73	0,2	124	0,3	-51
Sachanlagen	24.730	68,1	25.417	69,9	-687
Finanzanlagen	4.152	11,4	4.152	11,4	0
	28.955	79,7	29.693	81,6	-738
Kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte	108	0,3	121	0,3	-13
Leistungsforderungen	2.748	7,6	3.357	9,2	-609
Flüssige Mittel	3.580	9,9	2.849	7,8	731
sonstige Aktiva	913	2,5	319	1,1	594
	7.349	20,3	6.646	18,4	703
	36.304	100,0	36.339	100,0	-35
Passiva					
Mittel- & langfristig verfügbare Mittel					
Eigenkapital	14.462	39,8	13.224	36,4	1.238
Investitions- und Ertragszuschüsse	1.042	2,9	986	2,7	56
Bankverbindlichkeiten	14.066	38,7	15.834	43,6	-1.768
Pensionsrückstellungen	671	1,9	630	1,7	41
	30.241	83,3	30.674	84,4	-433
Kurzfristig verfügbare Mittel					
Steuer- u. Sonstige Rückstellungen	2.812	7,8	1.992	5,5	820
Leistungsverbindlichkeiten	1.271	3,5	1.265	3,5	6
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	450	1,2	898	2,5	-448
sonstige Verbindlichkeiten	1.530	4,2	1.510	4,1	20
	6.063	16,7	5.665	15,6	398
	36.304	100,0	36.339	100,0	-35

Durch das anlagenintensive Geschäftsmodell ist die Aktivseite unverändert durch das Anlagevermögen geprägt. Im Anlagevermögen sind 79,7 % der Mittel der Gesellschaft gebunden. Die Abnahme im Verlauf des Geschäftsjahres ergibt sich durch Abschreibungen (T€ 1.962) die über den Investitionen (T€ 1.267) lagen.

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 höher als der Mittelabfluss für Investitionen, Darlehenstilgungen und die Gewinnausschüttung für das Vorjahr, so dass sich der Bestand der flüssigen Mittel im Vorjahresvergleich erhöht hat.

Zur langfristigen Finanzierung steht der Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von T€ 14.462 zur Verfügung. Aufgrund des nicht für Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses erhöht sich das Eigenkapital um T€ 1.238. Das Eigenkapital stellt bezogen auf die gesunkene Bilanzsumme 39,8 % der Mittelherkunft. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote (unter Hinzurechnung von 70 % der Sonderposten) beträgt zum Bilanzstichtag 41,8 %.

Weiterhin finanziert sich die Gesellschaft aus Bankdarlehen, welche mit T€ 14.066 (31. Dezember 2019 T€ 15.834) 38,7 % der Mittelherkunft abdecken. Die Investitionszuschüsse und empfangenen Ertragszuschüsse belaufen sich nach Auflösungen und Zugängen auf T€ 1.042 (2,9 % der Mittelherkunft) und liegen damit auf Vorjahresniveau.

Die Rückstellungen umfassen wie zum Vorjahresbilanzstichtag im Wesentlichen energiewirtschaftliche Risiken (T€ 677) und personalbezogene Verpflichtungen (T€ 808). Zusätzlich wurden aufgrund geringer Vorauszahlungen Steuerrückstellungen (T€ 794) gebildet. Die Leistungsverbindlichkeiten sind stichtagsbedingt gestiegen.

Die neben der Verrechnung verbleibenden Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen gegenüber dem Gesellschafter (TWS), aus der geplanten Ausschüttung (T€ 450).

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus überzahlten Abschlägen auf die abgerechneten Lieferungen (T€ 1.247) und Steuerverbindlichkeiten gegenüber dem Hauptzollamt aus Strom- und Energiesteuern (T€ 214).

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 2020 aus der in Anlehnung an DRS 21 erstellten folgenden Kapitalflussrechnung ersichtlich:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung/-verwendung	1.688	1.386
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.962	1.949
Verluste aus Anlagenabgängen	43	117
Auflösung Sonderposten	-81	-86
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	0	9
Veränderung der Rückstellungen	376	412
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören	28	-726
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören	-422	-6
Zinserträge	-9	-9
Zinsaufwendungen	253	329
Sonstige Beteiligungserträge	-651	-651
Ertragssteueraufwendungen	624	494
Ertragssteuerzahlungen	-162	-162
	3.649	3.056
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen des Anlagevermögens	-1.300	-1.326
Erhaltene Zinsen	9	9
Erhaltene Beteiligungserträge	651	651
	-640	-666
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung Fördermittel und Bauskostenzuschüsse	170	163
Auszahlung Gewinnabführung Vorjahr	-450	-664
Auszahlung Tilgung Bankdarlehen	-1.768	-2.064
Gezahlte Zinsen	-230	-302
	-2.278	-2.867
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	731	-477
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.849	3.326
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.580	2.849

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 3.649) einschließlich der Mittelzuflüsse aus Beteiligungserträgen war ausreichend um die Gewinnabführung an die TWS für das Vorjahr (T€ 450), die Investitionen (T€ 1.300) sowie den Kapitaldienst (T€ 1.998) zu finanzieren. Die insgesamt verbleibende Unterdeckung von T€ 731 erhöht den Finanzmittelfond auf T€ 3.580 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 unwesentlich von TEUR 36.339 im Vorjahr auf TEUR 36.303 im Geschäftsjahr 2020.

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 41,1 % (Vorjahr 37,6 %).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen mit TEUR 1.271 (Vorjahr TEUR 1.265) 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 zuzüglich Abschreibung beträgt TEUR 3.650 (Vorjahr TEUR 3.335). Der Cashflow aus Laufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 3.649 (Vorjahr TEUR 3.056). Die Zahlungsfähigkeit war stets sichergestellt.

Ertragslage

Der nachfolgenden, nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbereiteten Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2020 wird die gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliederte Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren zugrunde gelegt und den Zahlen des Geschäftsjahres 2019 gegenübergestellt.

	2020		2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Betriebliche Erträge					
Umsatzerlöse	28.602	98,2	27.858	98,5	744
Sonstige betriebliche Erträge	531	1,8	434	1,5	97
	29.133	100,0	28.292	100,0	841
Betriebliche Aufwendungen					
Materialaufwand	19.665	67,5	19.165	67,7	500
Personalaufwand	2.944	10,1	2.611	9,2	333
Abschreibungen	1.962	6,7	1.949	6,9	13
Übrige Aufwendungen	2.658	9,1	3.017	10,7	-359
	27.229,0	93,4	26.742	94,5	487
Betriebsergebnis	1.904	6,6	1.550	5,5	354
Finanzergebnis	408	1,4	331	1,2	77
Neutrales Ergebnis	624	2,1	494	1,7	130
Jahresergebnis vor Gewinnverwendung und -abführung	1.688	10,1	1.387	8,4	301

In den Sparten Strom erhöhten und in der Sparte Wärme reduzierten sich im Geschäftsjahr 2020 die Umsatzerlöse. Die Umsatzerlöse der Sparte Gas und die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant.

Die betrieblichen Aufwendungen liegen mit Ausnahme der übrigen Aufwendungen jeweils über Vorjahresniveau. Der Anstieg der Materialaufwendungen ist im Wesentlichen durch die gestiegene EEG-Vergütungen und Strombezugskosten insgesamt begründet. 56. Insgesamt schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.904 ab, was deutlich über dem Vorjahr (T€ 1.550) liegt.

Nach einem positiven Finanzergebnis von T€ 408, was vor allem aus den Beteiligungserträgen getragen wird, sowie Ertragsteuern schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von T€ 1.688 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€ 1.238).

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 sowie für den Tätigkeitsabschluss moderne Messeinrichtungen und intelligente Messsysteme. Das Jahresergebnis betrug im Berichtsjahr für den Bereich Elektrizitätsverteilung TEUR 588 (Vorjahr: TEUR 492) und für den Bereich Messstellenbetrieb TEUR -107.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt TEUR 1.300 in das Sachanlagevermögen investiert, was dem Gesamtinvestitionsvolumen des Vorjahres entspricht (Vorjahr TEUR 1.326). Angesichts der pandemischen Auswirkungen, wie Kontaktbeschränkungen, eingeschränkte Erreichbarkeit von Dienstleistern, Kunden, etc. stellt das erzielte Niveau ein erfreuliches Ergebnis dar.

Mit einem Gesamtvolumen von TEUR 803 stellen die Investitionen in die Stromversorgung mit 61,8 % 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 Ortsnetzstationen, Erstellung von Hausanschlüssen sowie der Erweiterung und Erneuerung von Mittelspannungsnetzen.

Im Bereich der Wärmeversorgung wurden im Geschäftsjahr TEUR 262 investiert, die somit einen Anteil von 20,2 % am jährlichen Investitionsvolumen ausmachten. Neben der

Durchführung von geplanten Ersatzinvestitionen stellen die investiven Maßnahmen im Rahmen der Neukundengewinnung den größten Posten innerhalb dieser Sparte dar.

Mit einem Anteil von 7,0 % und einem Betrag von TEUR 91 wurden Investitionen in das Lichtmanagement umgesetzt. Der Fokus der investiven Maßnahmen liegt auf einer konsequenten Umstellung der Lichtpunkte auf die LED-Technologie in der Kernstadt der Stadt Staßfurt.

Der restliche Anteil von 11,0 % am jährlichen Investitionsvolumen setzt sich aus diversen Investitionen in Bereichen der Fernmelde- sowie Gebäudetechnik 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.

Im Geschäftsjahr liegt das EBIT (Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und vor Ertragssteuern abzgl. des Finanzergebnisses) im Verhältnis zum Rohergebnis bei 20,11 % und somit über dem Wert der Kennzahl im Vorjahr (Vorjahr 16,96 %). Damit konnte die Prognose der Kennzahl für das Geschäftsjahr 2020 von 12,11 % aufgrund des gestiegenen Rohergebnisses deutlich übertroffen werden. Für das Jahr 2021 gehen die Stadtwerke von einem Wert dieser Kennzahl von 12,31 % aus.

Die Personalaufwandsquote erreicht den Wert von 31,01 % und liegt somit leicht über dem Wert des Vorjahres (Vorjahr 28,62 %) und knapp unter dem für das Geschäftsjahr 2020 geplanten Wert der Kennzahl von 32,27 %. Die Ursachen ergeben sich aus dem Anstieg des Rohergebnisses als auch der Personalkosten gegenüber der Planung. Für das Jahr 2021 gehen die Stadtwerke von einem weiteren Anstieg dieser Kennzahl auf das Niveau von 33,25 % aus.

Die Zinskostenquote sinkt wiederholt und liegt im Geschäftsjahr bei 2,67 % und somit um fast einen Prozentpunkt unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr 3,60 %) sowie ebenso unter dem prognostizierten Wert für das Jahr 2020 von 2,92 %, maßgeblich begründet durch das gestiegene Rohergebnis. Aufgrund der anhaltenden allgemeinen Wirtschaftslage erwarten die Stadtwerke für das Jahr 2021 weiterhin eine Absenkung der Zinskostenquote auf 2,54 %.

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 2019 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“ zu nennen. Die sich ergebenden Verzögerungen der Bestätigung von Erlösobergrenzen und somit schwebend bestehendes Kürzungspotential durch die Regulierungsbehörde verdeutlicht die Notwendigkeit von möglichst zeitnahen Entscheidungen. 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“. Die möglichen, energieverbrauchsbezogenen Auswirkungen der Corona Pandemie erhöhen den Stellenwert der kontinuierlichen Maßnahmen zur Überwachung dieser Risiken. In der unternehmensinternen Dimension wird, aufgrund der steigenden innerbetrieblichen Bedeutung, verschärft durch Anforderungen an Webkonferenzen und Lösungen für das „mobile Arbeiten“, der stabilen und sicheren IT-Landschaft das „IT-(Sicherheits-)Risiko“ als Prozessrisiko, jedoch auch als „Risiko durch Cyberkriminalität“ identifiziert und bleibt hochpriorisiert. Außerdem bleibt das „Risiko des Fachkräftemangels“ stets präsent. Die Corona Pandemie ruft zumindest zwei entgegengesetzte Effekte hervor und zwar zum einen, die sinkende Wechselwilligkeit der möglichen Bewerber aufgrund der unsicheren Gesamtsituation und zum anderen, den gestiegenen Stellenwert der kommunalen Stadtwerke als ein stabiles Unternehmen.

Für alle Risikoarten wurden Frühwarnindikatoren definiert, die sowohl im vereinbarten Turnus als auch ad hoc überwacht werden. Insbesondere für interne Risiken sind zudem Maßnahmen abgeleitet worden, die proaktiv zur Risikominimierung beitragen. Als Ergebnis des Risikomanagements wurde auch für das Geschäftsjahr 2020 bewertet, dass keine bestandsgefährdenden Risiken für das Unternehmen erkennbar sind.

7.11 Ausblick 2021

Das Jahr 2020 war gesamtwirtschaftlich und energiewirtschaftlich von der Corona Pandemie geprägt. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie (verringerte Wirtschaftsleistung und Mobilität) hatten unmittelbare Konsequenzen auf Treibhausgasemissionen, die in vielen Ländern, darunter Deutschland mit minus 8,7 % gegenüber dem Vorjahr, zurückgingen. Für das Jahr 2021 bleibt es abzuwarten, ob der Aufschwung nach der Corona Pandemie möglichst klimaneutral verläuft, um ein Rebound-Effekt zu vermeiden, oder der CO₂-Ausstoß durch ein „weiter so“ wieder steigen wird.

Das Thema des Klimaschutzes war im Jahr 2020 weniger dominant in der gesellschaftlichen Diskussion als im Jahr 2019. Ungeachtet dessen, erhöhte die Europäische Union das Ziel zur

Reduktion der Treibhausgasemissionen bis 2030 auf minus 55 % von den ursprünglich festgelegten Minus 40 %. Damit wurde die im Dezember 2019 im Rahmen des nationalen Klimaschutzgesetzes verabschiedete Zielsetzung für Deutschland überholt. Die Fortführung der nationalen Debatte um Nachbesserungen im Klimaschutzgesetz 2019 mündete in der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom April 2021 zur Nichtvereinbarkeit des Gesetzes mit Grundrechten. Zwei Wochen später verabschiedete die Bundesregierung das Klimaschutzgesetz 2021, in dem das Minderungsziel für 2030 um 10 Prozentpunkte auf mindestens 65 % angehoben wurde.

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und die Verabschiedung des Klimaschutzgesetzes 2021 befeuerten die ohnehin rasante Entwicklung der Preise für die CO₂-Zertifikate an der Börse (European Energy Exchange [EEX]). Verglichen mit dem Preisniveau zum Ende des Jahres 2020 erfolgte bis Mitte Mai 2021 eine nahezu als Verdoppelung des Preises mit über 50 € / Tonne CO₂. Dieser massive Anstieg hat unmittelbare Auswirkung auf die zukünftige Strompreisentwicklung. Die für die Haushaltspreise des Jahres 2022 relevanten Großhandelsmarktprodukte für Strom verteuerten sich im selben Zeitraum um 2,5 – 3 ct / kWh, gemessen an den Standardhandelsprodukten der EEX. Beim bleibenden Niveau der Großhandelsmarktpreise kann von der Verteuerung der Verbraucherpreise zum Jahr 2022 ausgegangen werden. Gekoppelt an der ab dem Jahr 2021 umzusetzenden CO₂-Bepreisung für Gebäude und Verkehr kann eine zunehmend signifikante Belastung der Verbraucher prognostiziert werden. Das wird wiederum zu starken Trends in Richtung der Energieeffizienz in Gebäuden oder der Investitionen in erneuerbare Wärme führen, allerdings, wenn die gesetzlichen Korrekturmechanismen (wie das „Einfrieren“ der EEG-Umlage für das Jahr 2021) ausbleiben, die Wirtschaftlichkeit der E-Mobilität für Verbraucher negativ beeinflussen. Das Thema der E-Mobilität werden die Stadtwerke als lokaler Akteur beim Ausbau der Ladeinfrastruktur als auch bei der Entwicklung von kundenindividuellen Lösungen im Jahr 2021 intensiv begleiten. Zusätzliche Impulse zu diesem Thema sind aus der Entwicklung des E-Mobilitätskonzepts der Stadt Staßfurt zu erwarten, dessen Ergebnisse Mitte 2021 vorliegen sollen.

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) erreichte mit der so genannten „Markterklärung“ durch das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) am 31. Januar 2020 einen wesentlichen Meilenstein und mit der gerichtlichen Aufhebung der Einbaupflicht im März 2021 für fast 50 Stadtwerke einen „Dämpfer“. Die Stadtwerke beteiligen sich aktiv in einer Anwendergemeinschaft der Stromnetzbetreiber zum Thema iMSys und planen für das Jahr 2021 Einbau-Aktivitäten.

Im Oktober 2021 findet die Einführung des „Redispatch 2.0“, das die Einbindung von erneuerbaren Erzeugungsanlagen in die netzregulierenden Maßnahmen der Netzbetreiber zum Ziel hat, um die steigenden Kosten der Redispatch-Regulierung reduzieren zu können. Die Stadtwerke bereiten in Abstimmung mit dem zuständigen Übertragungsnetzbetreiber die entsprechenden Maßnahmen vor.

Die Stadtwerke beteiligen sich aktuell an zwei Prozesskostengemeinschaften rund um das Thema Netzregulatorik – „Eigenkapitalzinssätze 3. Regulierungsperiode Strom“ und „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.

Die anhaltende Corona Pandemie wird auch das Stadtwerkegeschehen des Jahres 2021 prägen. Zur Sicherung innerbetrieblicher Abläufe weitet das Unternehmen Lösungen für das „mobile Arbeiten“ aus, führt regelmäßig Testungen durch und hält an der strikten Vermeidung von internen und externen persönlichen Terminen fest, darunter fällt auch die anhaltende Schließung der Kundencenter. Seit wenigen Wochen ermöglicht das Unternehmen als infrastrukturkritisches Unternehmen Impfungen für relevante Mitarbeiter. Im Außenverhältnis überwachen die Stadtwerke die Unternehmensentwicklungen der wesentlichen Kunden und ergreift eine zeitnahe Kundenkommunikation zur Optimierung der Zahlungsabläufe und zur Findung von kundenindividuellen Lösungen.

Die Stadtwerke verfolgen weiterhin das zukunftsfähige Projekt der „Energierregion Staßfurt“, dessen zentrales Ziel neben der Errichtung eines Windparks die Schaffung der lokalen Wertschöpfungskette für den „grünen Wasserstoff“ von seiner lokalen Erzeugung bis zum lokalen bzw. regionalen Verbrauch ist.

Nach der Einstellung entsprechender Investitionen in den Wirtschaftsplan 2021 werden die Stadtwerke im Jahr 2021 die Pilotierung der Versorgung einer Ortschaft mit den Telekommunikationsdienstleistungen auf der Basis des eigenen Glasfasernetzes erproben. Mit den ersten Ergebnissen wird in der ersten Jahreshälfte des Jahres 2021 gerechnet.

Weiterhin verfolgt das Unternehmen die Strategie der Vermarktung der Kompetenzen im Stromnetzbetrieb. Dafür wird auch die Beteiligung der Stadtwerke in Konzessionsverfahren bewertet. Es ist davon auszugehen, dass es im Jahr 2021 hinsichtlich dieser Strategie erste Erkenntnisse geben wird.

In diesem herausfordernden und durch die Pandemie unsicheren Umfeld streben die Stadtwerke an, im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.245 zu erzielen.

7.12 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt

Stammkapital

Im Jahr 2020 erfolgten keine Stammkapitalzuführungen bzw. –entnahmen durch die Stadt.

Konzessionsabgaben

Die Stadt vereinnahmte im Jahr 2020 Konzessionsabgaben in Höhe von 609 TEUR.

7.13 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Der Stadtwerke Staßfurt GmbH, Staßfurt, wurde für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020 durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft am 22. Juni 2021 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