

**Stadt Staßfurt**

**Beteiligungsbericht  
für das Wirtschaftsjahr  
2021**

## **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](mailto: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 2021 nunmehr bereits das zweiundzwanzigste 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<br>Ausfuhrkontrolle                                    |
| BHKW          | Blockheizkraftwerk                                                                  |
| BilMoG        | Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz                                                   |
| BImSchG       | Bundesimmissionsschutzgesetz                                                        |
| BMF-Schreiben | Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen                                       |
| ca.           | circa                                                                               |
| DMBiG         | Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher<br>Mark und die Kapitalneufestsetzung |
| EBIT          | earnings before interest and taxes<br>(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

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Vorwort.....</b>                                                             | <b>1</b>  |
| <b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>                                               | <b>1</b>  |
| <b>1. Einführung .....</b>                                                      | <b>1</b>  |
| 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         |
| <b>2. Stadtpflegebetrieb Staßfurt .....</b>                                     | <b>6</b>  |
| 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 2021: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....            | 14        |
| 2.10 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....                       | 22        |
| 2.11 Ausblick 2022 .....                                                        | 23        |
| 2.12 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.....       | 24        |
| <b>3. Technische Werke Staßfurt GmbH.....</b>                                   | <b>25</b> |
| 3.1 Grunddaten.....                                                             | 25        |
| 3.2 Gegenstand des Unternehmens .....                                           | 25        |
| 3.3 Besetzung der Organe.....                                                   | 26        |
| 3.4 Beteiligungen .....                                                         | 27        |
| 3.5 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch die Gesellschaft.....     | 27        |
| 3.6 Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen .....             | 27        |
| 3.7 Beschäftigte Arbeitnehmer .....                                             | 31        |
| 3.8 Geschäftsverlauf 2021: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....            | 31        |
| 3.9 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....                        | 35        |
| 3.10 <b>Ausblick 2022</b> .....                                                 | 35        |
| 3.11 <b>Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt</b> .....   | 36        |
| 3.12 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.....       | 37        |
| <b>4. Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt.....</b>                       | <b>38</b> |
| 4.1 Grunddaten.....                                                             | 38        |
| 4.2 Gegenstand des Unternehmens .....                                           | 38        |

|           |                                                                        |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3       | Besetzung der Organe.....                                              | 39        |
| 4.4       | Beteiligungen.....                                                     | 40        |
| 4.5       | Wichtige Verträge .....                                                | 40        |
| 4.6       | Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks .....                      | 40        |
| 4.7       | Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen .....        | 41        |
| 4.8       | Beschäftigte Arbeitnehmer.....                                         | 47        |
| 4.9       | Geschäftsverlauf 2021: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....       | 47        |
| 4.10      | Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....                   | 53        |
| 4.11      | Ausblick 2022 .....                                                    | 54        |
| 4.12      | Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt .....      | 54        |
| 4.13      | Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.....   | 54        |
| <b>5.</b> | <b>Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung .....</b>   | <b>55</b> |
| 5.1       | Grunddaten.....                                                        | 55        |
| 5.2       | Gegenstand des Unternehmens .....                                      | 56        |
| 5.3       | Besetzung der Organe.....                                              | 56        |
| 5.4       | Beteiligungen.....                                                     | 58        |
| 5.5       | Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks .....                      | 58        |
| 5.6       | Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen .....        | 59        |
| 5.7       | <b>Beschäftigte Arbeitnehmer</b> .....                                 | 65        |
| 5.8       | <b>Geschäftsverlauf 2021 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</b> ..... | 65        |
| 5.9       | Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....                   | 71        |
| 5.10      | Ausblick 2022 .....                                                    | 72        |
| 5.11      | Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt. ....      | 75        |
| 5.12      | Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.....   | 75        |
| <b>6.</b> | <b>Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH.....</b>                       | <b>76</b> |
| 6.1       | Grunddaten.....                                                        | 76        |
| 6.2       | Gegenstand des Unternehmens .....                                      | 76        |
| 6.3       | Besetzung der Organe.....                                              | 76        |
| 6.4       | Beteiligungen.....                                                     | 77        |
| 6.5       | Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks .....                      | 77        |
| 6.6       | Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlagen, Kennzahlen .....        | 78        |
| 6.7       | Beschäftigte Arbeitnehmer.....                                         | 82        |
| 6.8       | Geschäftsverlauf 2021: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....       | 82        |
| 6.9       | Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....                   | 88        |
| 6.10      | Ausblick 2022 .....                                                    | 89        |
| 6.11      | Auswirkung auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt .....        | 89        |
| 6.12      | Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes....   | 89        |
| <b>7.</b> | <b>Stadtwerke Staßfurt GmbH.....</b>                                   | <b>90</b> |
| 7.1       | Grunddaten.....                                                        | 90        |

|                               |                                                                     |            |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>7.2</b>                    | Gegenstand des Unternehmens .....                                   | 91         |
| <b>7.3</b>                    | Besetzung der Organe .....                                          | 91         |
| <b>7.4</b>                    | Beteiligungen .....                                                 | 92         |
| <b>7.5</b>                    | Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks .....                   | 92         |
| <b>7.6</b>                    | Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlage, Kennzahlen .....      | 93         |
| <b>7.7</b>                    | Beschäftigte Arbeitnehmer .....                                     | 98         |
| <b>7.8</b>                    | Angaben gemäß § 6b Abs. 2 EnWG .....                                | 99         |
| <b>7.9</b>                    | Geschäftsverlauf 2021: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....    | 99         |
| <b>7.10</b>                   | Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung .....               | 106        |
| <b>7.11</b>                   | Ausblick 2022 .....                                                 | 106        |
| <b>7.12</b>                   | Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt .....   | 108        |
| <b>7.13</b>                   | Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.... | 108        |
| <b>Begriffserklärung.....</b> |                                                                     | <b>109</b> |

# 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.

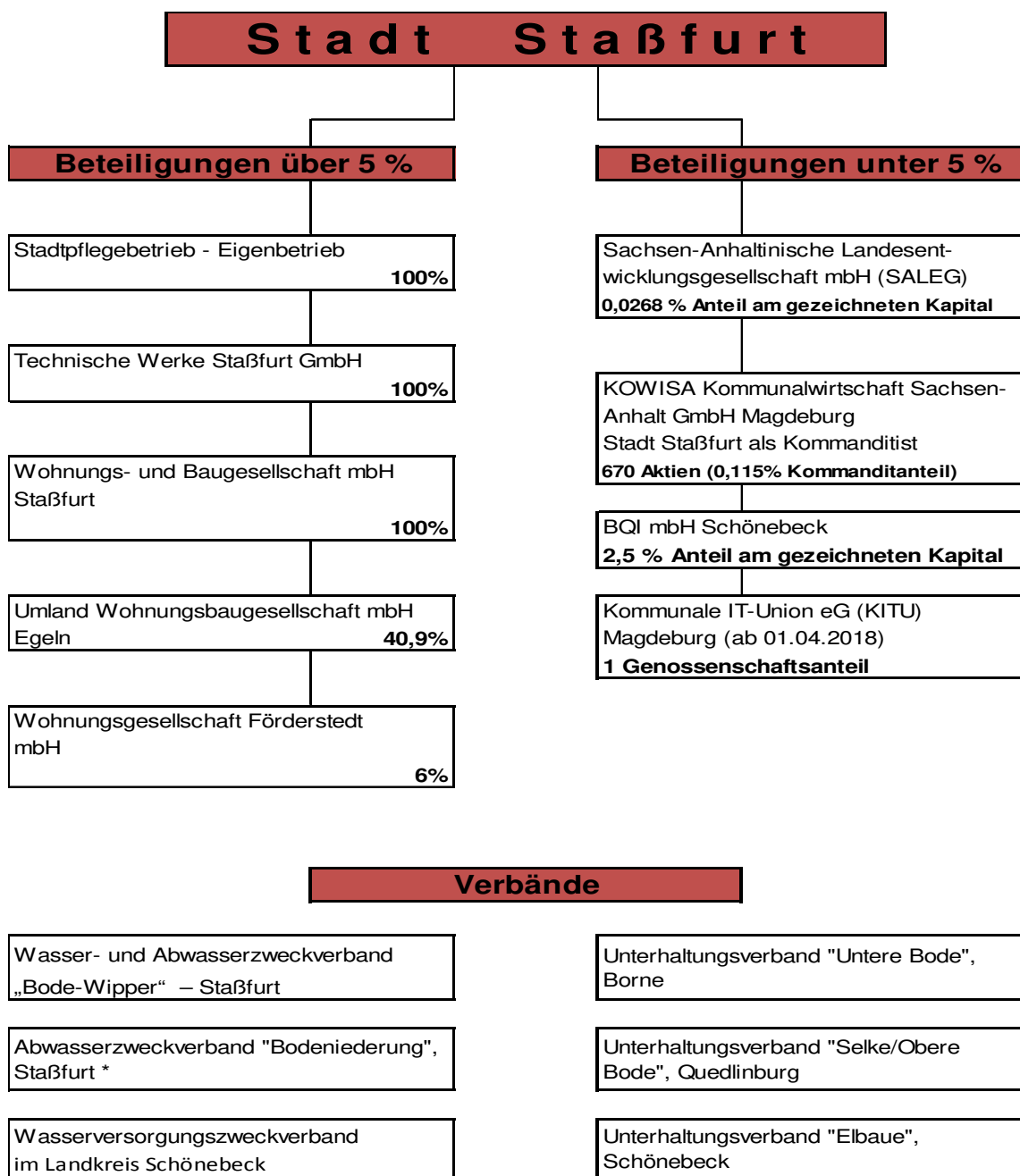
Der Verband bzw. Zweckverband ist ein Zusammenschluss mehrerer kommunaler Gebietskörperschaften zur gemeinsamen Erfüllung einer bestimmten Aufgabe. Organe eines Verbandes sind die Verbandsversammlung und der Geschäftsführer. Die Stadt ist Mitglied. Sie hat über die Verbandsversammlung weiterhin Einfluss 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 31.12.2021.

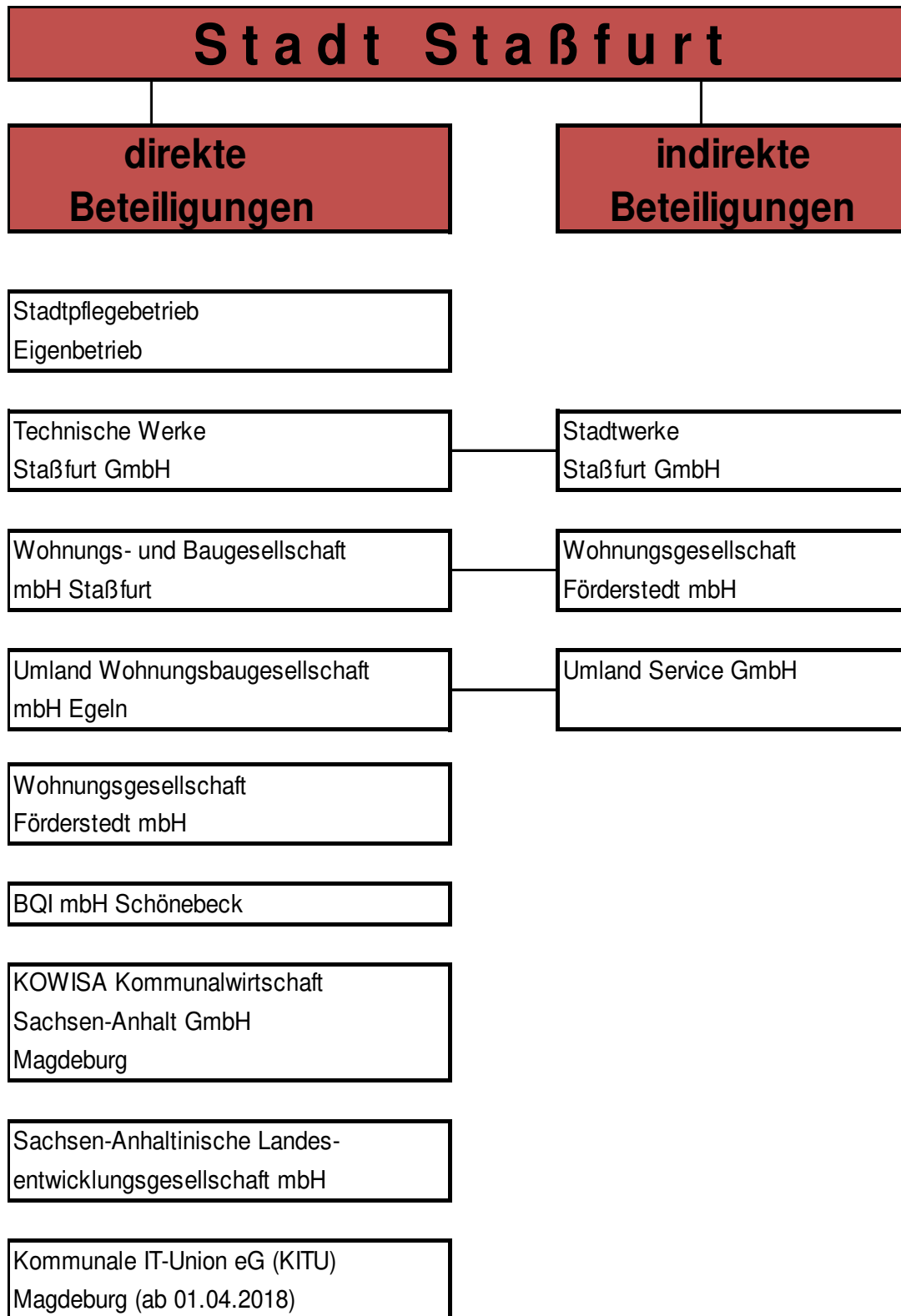
Im Rahmen der Erarbeitung des Prüfberichtes wurde geprüft, ob die Beteiligungen einen öffentlichen Zweck und damit die Grundvoraussetzung einer wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde gemäß § 128 Abs. 1, Nr. 1 – 3 KVG LSA erfüllen und ob die Wahrnehmung ihrer Aufgaben effektiv erfolgt (in Verbindung 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<br>TEUR                                                                                                                              | Anteil<br>%                |
|---------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b><u>direkte Beteiligungen</u></b>                           |            |                                                                                                                                             |                            |
| Technische Werke Staßfurt GmbH                                | GmbH       | 25,0                                                                                                                                        | 100,0                      |
| Wohnungs- und Baugesellschaft mbH<br>Staßfurt                 | GmbH       | 10.230,0                                                                                                                                    | 100,0                      |
| Umland Wohnungsbaugesellschaft<br>mbH Egeln                   | GmbH       | 367,3                                                                                                                                       | 40,9                       |
| Wohnungsgesellschaft<br>Förderstedt mbH                       | GmbH       | 18,0                                                                                                                                        | 6,0                        |
| Sachsen-Anhaltinische Landesent-<br>wicklungsgesellschaft mbH | GmbH       | 2,6                                                                                                                                         | 0,0268                     |
| KOWISA Kommunalwirtschaft<br>Sachsen-Anhalt GmbH<br>Magdeburg | GmbH       | 17,2                                                                                                                                        | 0,115                      |
| BQI mbH Schönebeck                                            | GmbH       | 2,6                                                                                                                                         | 2,5                        |
| Kommunale IT-Union eG (KITU)<br>Magdeburg (ab 01.04.2018)     | eG         | 5,0                                                                                                                                         | 1<br>Genossenschaftsanteil |
| <b><u>indirekte Beteiligungen</u></b>                         |            |                                                                                                                                             |                            |
| Stadtwerke Staßfurt GmbH                                      | GmbH       | 100% der Anteile der<br>Stadtwerke Staßfurt GmbH<br>werden von der TWS Staßfurt<br>GmbH gehalten                                            |                            |
| Wohnungsgesellschaft<br>Förderstedt mbH                       | GmbH       | 94 % der Anteile der<br>Wohnungsgesellschaft<br>Förderstedt mbH werden<br>von der Wohnungs- und<br>Baugesellschaft mbH<br>Staßfurt gehalten |                            |
| Umland Service GmbH                                           | GmbH       | 100% der Anteile der<br>Umland Service GmbH werden von<br>der Umland Wohnungsbau-<br>gesellschaft mbH Egeln<br>gehalten                     |                            |

## **2. Stadtpflegebetrieb Staßfurt**

### **2.1 Grunddaten**

|                        |                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Firma:                 | Stadtpflegebetrieb Staßfurt                                                                                                                                                                            |
| Rechtsform:            | Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt                                                                                                                                                                        |
| Sitz der Gesellschaft: | Athenslebener Weg 15<br>39418 Staßfurt                                                                                                                                                                 |
| Gründung:              | Der Stadtpflegebetrieb wurde am 1. Januar 1999 als Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt gegründet.                                                                                                          |
| Satzung:               | Die Satzung datiert vom 25. September 1998.<br><br>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        | <b>Vorsitzender</b><br>Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt                          |
| Herr Peter Rotter       | Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt<br>Rentner /Ortsbürgermeister Förderstedt |
| Herr Günther Döbbel     | Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt<br>Bauleiter                              |
| Frau Bianca Görke       | Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt<br>Dozentin                               |
| Herr Thomas Klich       | Arbeitnehmersvertreter<br>Stadtarbeiter                                              |
| Herr Peter Maier        | Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt<br>Rentner                                |
| Herr Matthias Öhmig     | Arbeitnehmersvertreter<br>Stadtarbeiter                                              |
| Frau Heike Schaaf       | Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt<br>Geschäftsinhaber Containerdienst       |
| Herr Sebastian Sieglitz | Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt<br>Sozialversicherungsfachangestellter    |
| Herr Daniel Rausch      | Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt<br>CNC-Programmierer                      |
| Herr Detlef Wagener     | Arbeitnehmersvertreter<br>Stadtarbeiter                                              |
| Herr Harald Weise       | Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt<br>Beratendes Mitglied<br>Verwalter       |

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

### **Betriebsausschusssitzungen:**

Im Berichtsjahr 2021 fanden drei Betriebsausschusssitzungen statt, auf denen unter anderen folgende Beschlüsse gefasst wurden.

- Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2020 (Sitzung 15. September 2021),
- Beschluss über die Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2020 (Sitzung 15. September 2021),
- Beschluss über die Entlastung der Betriebsleitung für das Geschäftsjahr 2020 (Sitzung 15. September 2021),
- Beschluss über den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 (Sitzung 15. September 2021),
- Beschluss über Bestellung der ECOVIS WSLP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Magdeburg, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2021 (Sitzung 1. Dezember 2021).

## **2.4 Beteiligungen**

Zum 31.12.2021 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:           | 28. Juni 2018,<br>(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 und zum 01. September 2021) |
| 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

| <b>Bilanz zum 31. Dezember 2021</b>                                                          |                     |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                              | <b>2021<br/>EUR</b> | <b>2020<br/>EUR</b> |
| <b>AKTIVA</b>                                                                                |                     |                     |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                     |                     |                     |
| <b>I. Sachanlagen</b>                                                                        |                     |                     |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit<br>Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten | 5.978,70            | 5.978,70            |
| 2. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr                                                  | 5.235,89            | 7.555,97            |
| 2. Maschinen und maschinelle Anlagen                                                         | 48.510,59           | 68.210,46           |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                        | 10.542,50           | 14.120,27           |
|                                                                                              | <b>70.267,68</b>    | <b>95.865,40</b>    |
|                                                                                              | <b>70.267,68</b>    | <b>95.865,40</b>    |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                     |                     |                     |
| <b>I. Vorräte</b>                                                                            |                     |                     |
| Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                                              | 129.360,56          | 116.151,56          |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                     |                     |                     |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                | 26.719,54           | 31.627,95           |
| 2. Forderungen an den Aufgabenträger                                                         | 6.610,55            | 44.570,99           |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                                                             | 10.810,90           | 2.100,12            |
|                                                                                              | <b>44.140,99</b>    | <b>78.299,06</b>    |
| <b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>                                                    |                     |                     |
|                                                                                              | <b>450.055,44</b>   | <b>401.788,35</b>   |
|                                                                                              | <b>623.556,99</b>   | <b>596.238,97</b>   |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                         |                     |                     |
|                                                                                              | <b>586,45</b>       | <b>1.437,13</b>     |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                           | <b>694.411,12</b>   | <b>693.541,50</b>   |

| <b>Bilanz zum 31. Dezember 2021</b>                 |                     |                     |
|-----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                     | <b>2021<br/>EUR</b> | <b>2020<br/>EUR</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                      |                     |                     |
| <b>A. Eigenkapital</b>                              |                     |                     |
| <b>I. Rücklagen</b>                                 |                     |                     |
| Allgemeine Rücklage                                 | 311.520,52          | 311.520,52          |
| <b>II. Gewinn und Verlust</b>                       |                     |                     |
| Gewinn/Verlust des Vorjahres                        | 44.621,80           | 55.135,56           |
| Jahresgewinn                                        | 32.707,62           | -10.513,76          |
|                                                     | <b>77.329,42</b>    | <b>44.621,80</b>    |
|                                                     | <b>388.849,94</b>   | <b>356.142,32</b>   |
| <b>B. Rückstellungen</b>                            |                     |                     |
| Sonstige Rückstellungen                             | <b>178.000,00</b>   | <b>240.000,00</b>   |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                         |                     |                     |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 101.253,19          | 65.827,39           |
| 2. Verbindlichkeiten ggü. Aufgabenträger            | 0,00                | 4.925,56            |
| davon aus Steuern: 0,00 EUR                         |                     |                     |
| (Vorjahr: 4.925,56 EUR)                             |                     |                     |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten                       | 26.307,99           | 26.646,23           |
| davon aus Steuern: 23.137,36 EUR                    |                     |                     |
| (Vorjahr: 23.742,35 EUR)                            |                     |                     |
|                                                     | <b>127.561,18</b>   | <b>97.399,18</b>    |
| <b>Bilanzsumme</b>                                  | <b>694.411,12</b>   | <b>693.541,50</b>   |

| <b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>                                                                                                                     |                  |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021</b>                                                                                     |                  |                   |
|                                                                                                                                                        | <b>2021</b>      | <b>2020</b>       |
|                                                                                                                                                        | <b>EUR</b>       | <b>EUR</b>        |
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                                                        | 4.572.006,22     | 4.284.007,29      |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                                       | 30.604,02        | 15.424,42         |
| 3. Materialaufwand                                                                                                                                     |                  |                   |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                                                                             | -322.050,14      | -333.883,32       |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                                                                | -785.760,08      | -683.743,67       |
|                                                                                                                                                        | -1.107.810,22    | -1.017.626,99     |
| 4. Personalaufwand                                                                                                                                     |                  |                   |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                                  | -2.441.964,56    | -2.341.031,12     |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung<br>davon für Altersversorgung 98.361,93 EUR<br>(Vorjahr: 95.510,66 EUR) | -596.460,02      | -551.502,14       |
|                                                                                                                                                        | -3.038.424,58    | -2.892.533,26     |
| 5. Abschreibungen auf Sachanlagevermögen                                                                                                               | -41.867,00       | -50.935,25        |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                                  | -379.484,12      | -346.653,80       |
| <b>7. Betriebsergebnis</b>                                                                                                                             | <b>35.024,32</b> | <b>-8.317,59</b>  |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon Aufwendungen aus der Aufzinsung<br>792,00 EUR (Vorjahr: 1164,00 EUR)                                      | -1.198,44        | -1.206,24         |
| 9. Ergebnis nach Steuern                                                                                                                               | 33.825,88        | -9.523,83         |
| 10. Sonstige Steuern                                                                                                                                   | -1.118,26        | -989,93           |
| <b>11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>                                                                                                                | <b>32.707,62</b> | <b>-10.513,76</b> |

### 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 7 TEUR (Vorjahr 45 TEUR).

Wesentliche Posten der sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (19 TEUR), Rückstellungen für Altersteilzeit (78 TEUR), Erfüllungsrückstände aus Überstunden und nicht genommenem Urlaub (58 TEUR), für Jubiläumsgeldzahlungen (12 TEUR) sowie für Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung und die Erstellung der Steuererklärungen (11 TEUR).

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

| Art der Verbindlichkeit                                    | 31.12.2021        | davon mit einer Restlaufzeit in Jahren |                |                |
|------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                            |                   | bis 1                                  | über 1         | über 5         |
|                                                            | TEUR              | TEUR                                   | TEUR           | TEUR           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr) | 101<br>66         | 101<br>66                              | 0<br>0         | 0<br>0         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Aufgabenträger (Vorjahr)       | 0<br>5            | 0<br>5                                 |                |                |
| Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)                       | 26<br>26          | 26<br>26                               | 0<br>0         | 0<br>0         |
| <b>Gesamt (Vorjahr)</b>                                    | <b>127<br/>97</b> | <b>127<br/>97</b>                      | <b>0<br/>0</b> | <b>0<br/>0</b> |

### Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte der Stadtpflegebetrieb Staßfurt Umsatzerlöse aus Bewirtschaftung und Leistungserbringung von 4.572 TEUR.

In den einzelnen Aufgabenbereichen wurden folgende Umsatzerlöse erzielt:

|                                         | 2021<br>TEUR | 2020<br>TEUR |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Zielvereinbarung mit der Stadt Staßfurt | 2.403        | 2.087        |
| Gebäudemanagement                       | 1.831        | 1.786        |
| Erlösberichtigung                       | -2           | 0            |
|                                         | 4.232        | 3.873        |
| Einzelaufgaben für die Stadt Staßfurt   | 210          | 269          |
| Leistungen Dritter                      | 131          | 143          |
| Erlösberichtigung                       | -1           | -1           |
| <b>Gesamt</b>                           | <b>4.572</b> | <b>4.284</b> |

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u. a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 14 TEUR.

Größere Positionen des Materialaufwandes sind der Verbrauch von Direktmaterial für die Straßen- und Grünflächenunterhaltung (141 TEUR), der Verbrauch von Treibstoffen (111 TEUR), der Verbrauch von Verkehrszeichen (23 TEUR), der Verbrauch von Instandhaltungsmaterial

(12 TEUR) und der Verbrauch von Ersatz- und Verschleißteilen für die technische Betriebsausstattung (12 TEUR).

Bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen entfallen als größere Posten auf Aufwendungen aus dem Fahrzeugpooling 316 TEUR, auf Reparaturleistungen für den Fuhrpark 97 TEUR und auf Miete für Einsatzfahrzeuge und Geräte 66 TEUR sowie auf Verkippungsgebühren 40 TEUR. In den übrigen Dienst- und Fremdleistungen ist als größter Posten die Aufgabenerfüllung durch Fremdbetriebe mit 266 TEUR enthalten.

Im Personalaufwand sind unter anderen 2.442 TEUR für Löhne und Gehälter enthalten. Soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung und Beiträge zur Berufsgenossenschaft sind in Höhe von 596 TEUR geleistet worden. Darin enthalten ist der Jahresaufwand für die Zusatzversorgung mit 96 TEUR.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden planmäßig mit 42 TEUR vorgenommen.

Als wesentliche Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand sind das Betriebsführungsentgelt für die kaufmännische Betriebsführung sowie die IT-Dienstleistung mit 179 TEUR und der Mietaufwand für die Geschäftsräume sowie Ausstattungsgegenstände mit 118 TEUR zu nennen.

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

## **2.8 Beschäftigte Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr 2021 wurden durchschnittlich 61 Mitarbeiter, davon 10 Angestellte und 51 gewerbliche Mitarbeiter, sowie zusätzlich 2 Auszubildende beschäftigt.

## **2.9 Geschäftsverlauf 2021: 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 Dritte aus.

Nachfolgend einige detaillierte Informationen zum Leistungsinhalt und –umfang des Stadtpflegebetriebes Staßfurt, Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt:

Im Wirtschaftsjahr 2021 wurden 2.476 Stunden für die Abarbeitung von 144 Einzelaufträgen für den Fachdienst Stadtsanierung und Bauen, Bereich Straßenbau im Rahmen der Straßenunterhaltung ausgeführt.

Weiterhin wurden 98 Einzelaufträge durch den Bereich Grünflächenpflege und 96 Einzelaufträge durch den Bereich Gebäudemanagement 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 bearbeitet.

Für den Fachdienst Stadtsanierung und Bauen (FD 60) wurde der Rückbau des Spielplatzes auf dem Sportplatz im Ortsteil Neundorf und der gleichzeitige Wiederaufbau des Spielplatzes Hansepark Neundorf durchgeführt. Weiterhin erfolgte die Erweiterung des Spielplatzes Bahnhofstraße, OT Förderstedt sowie Spielplatz Friedensring Staßfurt.

In Staßfurt, Kalkstraße, wurde der Neuaufbau von mehreren Spielgeräten einschließlich einer Einfriedung zum Straßenbereich sowie eines seitlichen Fußweges durchgeführt.

Insgesamt 396 Arbeitsstunden wurden hierzu durch die Mitarbeiter des Stadtpflegebetriebes Staßfurt aufgewendet.

Für den Fachdienst Planung, Umwelt und Liegenschaften (FD 61) erfolgte der Rückbau von Gartenanlagen in Neundorf zur weiteren Nutzung.

Weiterhin entstanden neue Bausparparzellendurch Rodungen im OT Atzendorf, sowie in der Hecklinger Straße in Staßfurt. Hierfür wurden insgesamt 330 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 auch im Zeitraum Januar – Mai 2021 weitere Arbeiten im Bereich der Außenanlagen des Neubaus Kita „Abenteuerland“, im Ortsteil Förderstedt durchgeführt. Die Mitarbeiter des Stadtpflegebetriebes erbrachten hier Leistungen mit einem Umfang von 2.595 Stunden.

Wie bereits im Lagebericht 2020 erwähnt, hat der Stadtpflegebetrieb 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 wurden auf dem Friedhof I der Stadt Staßfurt großflächige Grabfeld-Beräumungen durchgeführt. Weiterhin kam es zu Schachtarbeiten für DSL und es entstanden Fahrradparkplätze. Auf Friedhof II erfolgte die Erweiterung der Parkflächen einschließlich zusätzlicher Flächen für Fahrradparkplätze. Insgesamt wurden hier 470 Arbeitsstunden geleistet.

Wie auch in den Jahren zuvor, führte der Stadtpflegebetrieb Staßfurt vorbereitende Arbeiten zur Badesaison im Strandbad Staßfurt und am Albertinensee im Ortsteil Üllnitz, durch.

In der Grünflächenpflege wurden 15.540 Arbeitsstunden für die Bearbeitung, u. a. für Rasenmäh, Heckenschnitt, sowie für die Pflege von Dauerbepflanzungen geleistet.

Nachdem der Stadtpflegebetrieb Staßfurt im August 2020 begann, sich sowohl mit der notwendigen Baumkontrollen (Erstaufnahmen und Regelkontrollen) des Baumbestandes der Stadt und seiner Ortsteile zu beschäftigen sowie dann auch die Baumpflegearbeiten (zunächst mit einem Baumpfleger) durchzuführen, wurden diese wichtigen Arbeiten in 2021 mit einem Baumkontrolleur und 2 erfahrenen Baumpflegerinnen weitergeführt.

Es fielen für den Bereich Baumpflegearbeiten für die einzelnen Fachdienste 3.850 Arbeitsstunden an.

Des Weiteren konnten durch das Team des Stadtpflegebetriebes Staßfurt

- 1.107 t Friedhofsabfälle und Grünschnitt als biologische Abfälle,
- 1.461 t Bauschutt als Abfall transportiert und entsorgt,
- 43 t gemischte Siedlungsabfälle (wilde Verkipungen) sowie
- 129.3 t Asphalt in der Kernstadt und den OT verarbeitet werden.

Auf bzw. für 46 **Spielplätze** (öffentliche und einrichtungsbezogene) wurden 1.311 Stunden für die Kontrolle und Pflege sowie 525 Stunden für die Reparatur von bestimmten Einzelteilen geleistet.

Neben den Grünpflegearbeiten und Gestaltungsmaßnahmen auf den Friedhöfen wurden 485 Urnenbeisetzungen und 17 Erdbegräbnisse sowie 33 Einebnungen von Grabstellen ausgeführt.

An 24 Samstagen wurden ebenfalls Begräbnisleistungen in Anspruch genommen, der Ausgleich der Stunden erfolgte in der regulären Arbeitszeit.

Einebnungen wurden dort durchgeführt, wo keine Angehörigen mehr ermittelt werden konnten, um somit größere Grünflächen zu schaffen, welche sich einfacher pflegen lassen. Hier muss konsequent weiter daran gearbeitet werden bzw. muss 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. Leider wurden diese neuen Lösungen bisher Seitens der Stadt nicht umgesetzt. Es gibt zwischenzeitlich auch Bestattungshäuser, die noch mehr Arbeitsleistung durch die Mitarbeiter des Stadtpflegebetriebes verlangen, was wiederum auf Kosten anderer wichtiger Leistungen des Stadtpflegebetriebes geht.

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 Technikentwicklung entspricht, wird weiterhin versucht umzusetzen.

Zu den Reinigungsarbeiten gehören auch die Handreinigungen, die insgesamt 419 Papierkorbentleerungen pro Woche erfordern. Die 94 Bushaltestellen, in Staßfurt und im Bereich Förderstedt, 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 in diesem Bereich nicht erreicht werden (Plan 156 TEUR, Ist 131 TEUR)

Entgegen der vorherigen Jahre gab es im Januar/Februar 2021 einen starken Wintereinbruch sowohl in unserer, als auch in weiten Teilen von Deutschland.

Der Stadtpflegebetrieb war hierbei mit seinen 11 Einsatzfahrzeugen mit Winterdienstausrüstung sowie weiteren 4 Transportern für den manuellen Einsatz im Schichtbetrieb rund um die Uhr im Stadtgebiet Staßfurt im Einsatz.

Entsprechend bestehendem Winterdienstdokument der Stadt Staßfurt sowie einer Prioritätenliste wurde hier gehandelt.

Insgesamt fielen in diesem Zeitraum 3.475 Einsatzstunden der Mitarbeiter des Stadtpflegebetriebes an, hierin enthalten sind 556 Überstunden. Es wurden im Zuge des Winterdienstes ca. 265 Tonnen Salz verbraucht.

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. Hier muss beispielhaft und zum wiederholten Male die vor einigen Jahren gebaute Bahnhofsüberführung über mehrere Gleise mit 3 Treppenaufgangskonstruktionen sowie 3 Fahrstühlen benannt werden.

Täglich erfolgt eine Begehung durch einen Mitarbeiter des Stadtpflegebetriebes, um kleinere Verunreinigungen, Beschädigungen bzw. Hinterlassenschaften aufzunehmen.

Durch eine Reinigungsfirma erfolgt einmal im Monat eine Nassreinigung des Überganges, der Aufgänge und Fahrstühle. Gleichzeitig eine Glasreinigung der komplett mit Glas verkleideten Konstruktion. Trotzdem ist bereits nach kürzester Zeit von den durchgeführten Reinigungen nichts mehr zu sehen.

Die Glasverkleidungen wurden teilweise zerstört und in Folge zwischenzeitlich mit Blech verkleidet.

Täglich gibt es neue illegale Graffiti. Trotz des Einsatzes von Videoüberwachungen durch die Stadt, gibt es keine Verbesserung.

Das Bild der gesamten Konstruktion und somit das Ansehender Stadt, gerade im Bereich Bahnhof, leidet hierdurch sehr stark.

Die aktuellen Bereitschaftsstunden betragen im Bereich der Hausmeister 17 Stunden.

Auch im Zweiten Jahr der Corona Krise kam es zu Ausfallzeiten im Stadtpflegebetrieb, die natürlich die Leistungserbringung in den entsprechenden Bereichen beeinträchtigt haben.

Neben den allgemeinen **Hausmeisterleistungen** wurden in verschiedensten Einrichtungen der Stadt Staßfurt Renovierungsleistungen in einem Umfang von 408 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 63 Stunden an.

Die 2 **Hallenwarte** mit Vollzeitbeschäftigung führten, wie auch in den beiden Jahren zuvor, 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 (sicherlich; in Anbetracht der Corona Krise, gab es auch hier einige Spielabsagen. Trotzdem entstanden Überstunden, die in den Ferienzeiten und der damit verbundenen Schließung der Halle abgebaut werden konnten oder durch den Einsatz von Springern. Weiterhin erfolgt nach dem notwendigen Wochenendeinsatz der Hallenwarte dann die Frühschichtbesetzung nicht mehr am Montagvormittag.

Nicht förderlich ist in diesem Zusammenhang die Nutzung des vorhandenen des Gymnastikraumes als Aufenthaltsort für Zusammenkünfte mit Sponsoren, der Mannschaft und Gästen nach dem Spiel und die dortige Verköstigung mit Getränken und Speisen.

Es kam 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““, Bau teil II, hier: Ausstellung/Stadtarchiv/Bibliothek.

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

Wie auch in den Jahren zuvor 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 die Mitarbeiter des Gebäudemanagements, die Baumaßnahmen Umbau und energetische Sanierung der Grundschule „Ludwig Uhland“ in Staßfurt, die energetische und allgemeine Sanierung des „Schulzentrums Nord“ (Plattenbau und Mehrzweckgebäude) in Staßfurt durchgeführt.

Der Neubau der Kita „Abenteuerland“ im Ortsteil Förderstedt konnte erfolgreich abgeschlossen werden und es erfolgte eine feierliche Übergabe an die Kinder.

Der Stadtpflegebetrieb Staßfurt hatte im Wirtschaftsjahr 2021 insgesamt 10.765 Stunden Ausfallzeiten. Dies entspricht 1.345 Arbeitstagen.

Die Krankenquote inkl. Langzeitkranken und Freistellungen zur Pflege eines erkrankten Kindes beträgt 7,06 % nach Kalendertagen bzw. 7,74 % nach Arbeitstagen. Hingegen beträgt sie ohne Berücksichtigung von Langzeitkranken und Freistellungen zur Pflege eines erkrankten Kindes 5,27 % nach Kalendertagen bzw. 5,87 % nach Arbeitstagen.

Es war ein erhöhter Koordinierungsaufwand zur Erledigung der Aufgaben nötig.

Mit der „Fachkraft Arbeitssicherheit“ 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.

Notwendige Vorsorgeuntersuchungen wie Lärm, Hörentauglichkeit und Fahrtauglichkeit wurden durchgeführt.

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.

Gemeinsam mit den Stadtwerken Staßfurt und den Technischen Werken Staßfurt führten wir im Zuge der betrieblichen Gesundheitsförderung einen Gesundheitstag durch. Als Thema wählten wir die Rückengesundheit. Verschiedenste Angebote, wie Haltungsanalyse, Fehlhaltungen der Wirbelsäule und alltagsnahe Bewegungen, wurden durch die Mitarbeiter dankend angenommen.

Im Berichtsjahr 2021 verzeichnete der Stadtpflegebetrieb 5 Arbeitsunfälle/Verletzungen. Hierdurch entstanden 3 Krankmeldungen, verbunden mit 5 Krankentagen.

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

Entgegen der Planung des Stadtpflegebetrieb Staßfurt zur Weiterführung der Ausbildung im anerkannten Beruf „Straßenwärter“, mit den Haupttätigkeitsgebieten Straßenunterhalt und -instandsetzung, Natur- und Landschaftspflege, Winterdienst, VKZ sowie Instandsetzungsarbeiten, zur allgemein bekannten Fachkräftesicherung, konnte in 2021 kein Auszubildender eingestellt werden. Trotz intensiver Suche ist es uns nicht gelungen, einen geeigneten Bewerber zu finden.

Die im Juni 2018 zwischen dem Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt und dem Betriebsleiter des Stadtpflegebetriebes festgelegten und unterzeichneten Zielvereinbarungen über die unterschiedlichsten Aufgabengebiete des Stadtpflegebetriebes wurde weiter aktualisiert bzw. ergänzt.

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 31.12.2021 und 31.12.2020.

|                                               | 31.12.2021<br>TEUR | 31.12.2020<br>TEUR | Veränderung<br>TEUR |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b><u>Aktivseite</u></b>                      |                    |                    |                     |
| Sachanlagen                                   | 70                 | 96                 | -26,0               |
| <b>langfristig gebundenes Vermögen</b>        | <b>70</b>          | <b>96</b>          | <b>-26,0</b>        |
| Vorräte                                       | 129                | 116                | 13,0                |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 44                 | 78                 | -34,0               |
| Liquide Mittel                                | 450                | 402                | 48,0                |
| Rechnungsabgrenzungsposten                    | 1                  | 2                  | -1,0                |
| <b>kurzfristig gebundenes Vermögen</b>        | <b>624</b>         | <b>598</b>         | <b>26,0</b>         |
| <b>Vermögen gesamt</b>                        | <b>694</b>         | <b>694</b>         | <b>0,0</b>          |
| <b><u>Passivseite</u></b>                     |                    |                    |                     |
| Allgemeine Rücklagen                          | 312                | 312                | 0,0                 |
| Gewinn                                        | 77                 | 44                 | 33,0                |
| <b>Eigenkapital</b>                           | <b>389</b>         | <b>356</b>         | <b>33,0</b>         |
| sonstige Rückstellungen                       | 90                 | 158                | -68,0               |
| <b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b> | <b>90</b>          | <b>158</b>         | <b>-68,0</b>        |
| kurzfristige Verbindlichkeiten                | 127                | 98                 | 29,0                |
| sonstige Rückstellungen                       | 88                 | 82                 | 6,0                 |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>             | <b>215</b>         | <b>180</b>         | <b>35,0</b>         |
| <b>Kapital gesamt</b>                         | <b>694</b>         | <b>694</b>         | <b>0,0</b>          |

## Finanzlage

Das Eigenkapital erhöht sich, bedingt durch den Jahresüberschuss (32,7 TEUR), von 356,1 TEUR auf 388,8 TEUR. Die Bilanzsumme verändert sich unwesentlich auf 694,4 TEUR (693,5 TEUR im Vorjahr).

Entsprechend der geplanten Investitionsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2021 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 2021 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:

|                                                                                                                                                                                 | 2021<br>TEUR | 2020<br>TEUR |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Periodenergebnis                                                                                                                                                                | 33           | -11          |
| Abschreibungen/Zuschreibungen auf<br>Gegenstände des Anlagevermögens                                                                                                            | 42           | 51           |
| Zunahme/Abnahme der Rückstellungen                                                                                                                                              | -63          | 11           |
| Zinsaufwendungen/Zinserträge                                                                                                                                                    | 1            | 1            |
| <b>Cashflow</b>                                                                                                                                                                 | <b>13</b>    | <b>52</b>    |
| Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus<br>Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die<br>nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -16          | -2           |
| Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die<br>nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind       | 34           | -2           |
| <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>                                                                                                                            | <b>31</b>    | <b>48</b>    |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen                                                                                                                        | -16          | -57          |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                                                                                                                                   | <b>-16</b>   | <b>-57</b>   |
| Einzahlungen/Auszahlungen vom/an den Haushalt<br>des Aufgabenträgers                                                                                                            | 33           | -10          |
| Einzahlungen aus erhaltenen Zuwendungen/Zuschüssen                                                                                                                              | 0            | 14           |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                                                                                                                  | <b>33</b>    | <b>4</b>     |
| Zahlungswirksame Veränderung des<br>Finanzmittelbestandes                                                                                                                       | 48           | -5           |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode                                                                                                                                       | 402          | 407          |
| <b>Finanzmittelbestand an Ende der Periode</b>                                                                                                                                  | <b>450</b>   | <b>402</b>   |
| <b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>                                                                                                                                    |              |              |
| kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten                                                                                                                            | 450          | 402          |
| <b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>                                                                                                                                  | <b>450</b>   | <b>402</b>   |

## Ertragslage

Es folgt eine Gegenüberstellung der nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefassten Gewinn- und Verlustrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2021 und 2020.

|                                          | 2021<br>TEUR   | 2020<br>TEUR   | Veränderung<br>TEUR |
|------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Umsatzerlöse                             | 4.572,0        | 4.284,0        | 288,0               |
| Sonstige Betriebserträge                 | 17,0           | 2,0            | 15,0                |
| <b>Betriebsleistung</b>                  | <b>4.589,0</b> | <b>4.286,0</b> | <b>303,0</b>        |
| Materialaufwand                          | 1.108,0        | 1.018,0        | 90,0                |
| Personalaufwand                          | 3.038,0        | 2.892,0        | 146,0               |
| Abschreibungen                           | 42,0           | 51,0           | -9,0                |
| sonstige betriebliche Aufwendungen       | 380,0          | 347,0          | 33,0                |
| sonstige Steuern                         | 1,0            | 1,0            | 0,0                 |
| <b>Aufwendungen für Betriebsleistung</b> | <b>4.569,0</b> | <b>4.309,0</b> | <b>260,0</b>        |
| <b>Ergebnis der Betriebsleistung</b>     | <b>20,0</b>    | <b>-23,0</b>   | <b>43,0</b>         |
| Neutrale Erträge                         | 14,0           | 13,0           | 1,0                 |
| Neutrale Aufwendungen                    | 1,0            | 1,0            | 0,0                 |
| <b>Neutrales Ergebnis</b>                | <b>13,0</b>    | <b>12,0</b>    | <b>1,0</b>          |
| <b>Jahresgewinn</b>                      | <b>33,0</b>    | <b>-11,0</b>   | <b>44,0</b>         |

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 32.707,62 € ab.

Wie auch in den Jahren zuvor, wurde eine kontinuierliche Analyse der Aufwendungen durchgeführt. Die konsequente Erneuerung der Technik im Fahrzeugpooling und der Einsatz multifunktionaler Technik führt zur effektiveren Ausnutzung 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 sowohl in Menge als auch Qualität rückläufig sind, 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 eine weitere 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.

Wie bereits in vorherigen Berichten erläutert, stellt die derzeit noch akribische Erfassung der Stunden und Leistungen, sowie deren Weiterbearbeitung bis hin zur Abrechnung (dies erfolgt derzeit noch mit handschriftlich ausgefüllten Tageszetteln, die in mehreren Schritten von verschiedensten Personen geprüft, gesichtet und bearbeitet werden, bis hin zum Einpflegen in aufwendigen Excel-Tabellen), sich als schwierig und nicht zielführend dar. Hier besteht Handlungsbedarf bzw. Verbesserungsbedarf z.B. durch den Einsatz neuer Abrechnungsprogramme. Nachdem von uns nun für das Aufgabengebiet Baumpflege/Baumkontrolle ein neues Softwareprogramm zur Erfassung zur Verfügung steht und hier die Bearbeitung funktioniert, ist der nächste Schritt eine Weiterführung und Erweiterung dieses Programmes für die komplette Arbeitsorganisation, Planung, Kalkulation, Erkennung von Kapazitätsengpässen, für eine optimale Aussagefähigkeit über Arbeiten, Mengen usw., bis hin zur Abrechnung für den Bereich Bäume, Grünflächenbearbeitung, Straße und die Hausmeisterleistungen.

### **2.11 Ausblick 2022**

Die Serviceverträge und Sonderleistungen werden neu abgestimmt und vereinbart. Dies ist teilweise schon erfolgt, muss allerdings mit allen FD abgeschlossen werden.

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

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

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.

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 außerhalb teilweise anerkannt und auch öffentlich gelobt.

Leider wissen viele Menschen nicht, wie groß doch das Aufgabengebiet des Stadtpflegebetriebes ist!

Der Personalstamm für die einzelnen Bereiche ist beschränkt und überschaubar. Es ist für uns nicht möglich, gleichzeitig überall zu arbeiten bzw. in bestimmten Situationen, wie starken Wintereinbruch und hohem Wachstum nach Regen und Wärme, sofort überall unsere Leistungen zu erfüllen.

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 2022 keine wesentliche Beeinflussung durch die Covid-19-Pandemie oder den Krieg in der Ukraine erkennbar ist.

## **2.12 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Dem „Stadtpflegebetrieb Staßfurt“ Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt wurde für den Jahresabschluss zum 31.12.2021 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 durch die ECOVIS WSLP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Magdeburg, am 14. Juli 2022 geprüft. Darüber hinaus wurde der Lagebericht des „Stadtpflegebetriebes Staßfurt“ Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Es wurden folgende Erkenntnisse gewonnen:

Der beigelegte Jahresabschluss entspricht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31.12.2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021.

Der beigelegte Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklärt die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Dem „Stadtpflegebetrieb Staßfurt“ Eigenbetrieb Stadt Staßfurt wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

### **3. Technische Werke Staßfurt GmbH**

#### **3.1 Grunddaten**

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Firma:                  | Technische Werke Staßfurt GmbH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Rechtsform:             | Gesellschaft mit beschränkter Haftung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Sitz der Gesellschaft:  | Athenslebener Weg 15<br>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<br><br>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 2021 wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 11 TEUR gezahlt.

#### **Geschäftsführung:**

Zum Geschäftsführer ist Herr Dipl.-Kaufmann Eugen Keller bestellt. Der Geschäftsführer ist im Geschäftsjahr 2021 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 2021 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

| <b>Bilanz zum 31. Dezember 2021</b>                                                                                                     |                           |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                                                                         | <b>31.12.2021<br/>EUR</b> | <b>31.12.2020<br/>EUR</b> |
| <b>Aktiva</b>                                                                                                                           |                           |                           |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                                                |                           |                           |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                                                             |                           |                           |
| Entgeltliche erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrecht und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 119.674,00                | 133.788,00                |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                                                  |                           |                           |
| Technische Anlagen und Maschinen                                                                                                        | 852.441,00                | 878.532,00                |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                      | 5.559,00                  | 6.149,00                  |
| Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                                                               | 7.480,50                  | 26.388,07                 |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                                                               |                           |                           |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                                                                                                      | 18.557.702,75             | 18.557.702,75             |
|                                                                                                                                         | <b>19.542.857,25</b>      | <b>19.602.559,82</b>      |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                                                |                           |                           |
| <b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                                                                 |                           |                           |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                                                           | 64.432,16                 | 34.947,82                 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                                                                             | 0,00                      | 0,00                      |
| 3. Forderungen gegen Gesellschafter                                                                                                     | 17.587,75                 | 26.716,30                 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände                                                                                                        | 401.939,07                | 604.276,90                |
|                                                                                                                                         | 483.958,98                | 665.941,02                |
| <b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>                                                                                 | 1.821.557,99              | 1.896.072,50              |
|                                                                                                                                         | <b>2.305.516,97</b>       | <b>2.562.013,52</b>       |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                    | 250.648,72                | 214.465,73                |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                                                                      | <b>22.099.022,94</b>      | <b>22.379.039,07</b>      |

**Bilanz zum 31. Dezember 2021**

|                                                        | <b>31.12.2021<br/>EUR</b> | <b>31.12.2020<br/>EUR</b> |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Passiva</b>                                         |                           |                           |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                 |                           |                           |
| I. Gezeichnetes Kapital                                | 25.000,00                 | 25.000,00                 |
| II. Kapitalrücklage                                    | 10.527.700,00             | 10.527.700,00             |
| III. Gewinnvortrag                                     | 8.554.444,16              | 8.486.741,07              |
| IV. Jahresüberschuss                                   | 606.560,66                | 467.703,09                |
|                                                        | <b>19.713.704,82</b>      | <b>19.507.144,16</b>      |
| <b>B. Rückstellungen</b>                               |                           |                           |
| 1. Steuerrückstellungen                                | 52.820,00                 | 80.143,95                 |
| 2. Sonstige Rückstellungen                             | 189.680,00                | 179.856,05                |
|                                                        | <b>242.500,00</b>         | <b>260.000,00</b>         |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                            |                           |                           |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 1.575.000,00              | 1.775.000,00              |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 26.790,46                 | 36.921,98                 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 128.394,64                | 375.989,48                |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten                          | 396.976,23                | 407.176,73                |
| davon aus Steuern:                                     |                           |                           |
| 358.643,23 EUR; Vorjahr: 407.176,73 EUR                |                           |                           |
|                                                        | <b>2.127.161,33</b>       | <b>2.595.088,19</b>       |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                   | 15.656,79                 | 16.806,72                 |
| <b>E. Passive latente Steuern</b>                      | 0,00                      | 0,00                      |
| <b>Bilanzsumme</b>                                     | <b>22.099.022,94</b>      | <b>22.379.039,07</b>      |

| <b>Gewinn- und Verlustrechnung</b><br><b>für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021</b>                              |                           |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                                                            | <b>31.12.2021<br/>EUR</b> | <b>31.12.2020<br/>EUR</b> |
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                            | 2.308.735,70              | 2.066.397,68              |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                           | 50.855,13                 | 59.555,91                 |
|                                                                                                                            | <b>2.359.590,83</b>       | <b>2.125.953,59</b>       |
| 3. Materialaufwand                                                                                                         |                           |                           |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                                                        | 12.910,73                 | 15.096,06                 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                                    | 542.507,75                | 445.200,01                |
|                                                                                                                            | <b>555.418,48</b>         | <b>460.296,07</b>         |
| 4. Personalaufwand                                                                                                         |                           |                           |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                      | 642.076,85                | 683.028,25                |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>davon für Altersversorgung<br>367,44 EUR (Vorjahr: 367,44 EUR) | 142.174,43                | 137.524,46                |
|                                                                                                                            | <b>784.251,28</b>         | <b>820.552,71</b>         |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                | 411.556,06                | 421.915,11                |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                      | 316.827,91                | 314.660,15                |
| 7. Erträge aus Beteiligungen                                                                                               | 450.000,00                | 450.000,00                |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>davon aus der Abzinsung von Rückstellungen<br>280,80 EUR; Vorjahr 434,88 EUR    | 280,80                    | 434,88                    |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen<br>646,00 EUR; Vorjahr 0,00 EUR         | 44.121,51                 | 45.652,92                 |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                                                   | 83.314,61                 | 37.766,42                 |
| <b>11. Ergebnis nach Steuern</b>                                                                                           | <b>614.381,78</b>         | <b>475.545,09</b>         |
| 12. Sonstige Steuern                                                                                                       | 7.821,12                  | 7.842,00                  |
| <b>13. Jahresüberschuss</b>                                                                                                | <b>606.560,66</b>         | <b>467.703,09</b>         |

**Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**

Die Technische Werke Staßfurt GmbH hält am 31. Dezember 2021 folgende Anteile an verbundenen Unternehmen; dabei erfolgt die Angabe des Eigenkapitals vor Ergebnisverwendung. Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt:

| <b>Name, Sitz</b>              | <b>Buchwert<br/>EUR</b> | <b>Anteil<br/>TWS<br/>GmbH<br/>%</b> | <b>Jahr</b> | <b>Eigenkapital<br/>EUR</b> | <b>Jahresergebnis<br/>EUR</b> |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Stadtwerke<br>Staßfurt<br>GmbH | 18.557.702,75           | 100                                  | 2021        | 15.764.192,32               | 1.302.240,05                  |

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 18 (31. Dezember 2020 TEUR 27).

Innerhalb der sonstigen Vermögensgegenstände werden Forderungen der Organgesellschaft aus Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 173 (31. Dezember 2020 TEUR 420) ausgewiesen sowie erst im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 106 (31. Dezember 2020 TEUR 141) 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                          | 31.12.2021<br>TEUR | davon mit einer Restlaufzeit in<br>Jahren |                |                    | 31.12.2020<br>TEUR |
|--------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                                                  |                    | bis 1<br>TEUR                             | über 1<br>TEUR | mehr als 5<br>TEUR |                    |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 1.575              | 200                                       | 1.375          | 575                | 1.775              |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 27                 | 27                                        | 0              | 0                  | 37                 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter       | 128                | 128                                       | 0              | 0                  | 376                |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 397                | 397                                       | 0              | 0                  | 407                |
| <b>Gesamt</b>                                    | <b>2.127</b>       | <b>752</b>                                | <b>1.375</b>   | <b>575</b>         | <b>2.595</b>       |

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus Umsatzsteuerverrechnungen (TEUR 277; 31.12.2020 TEUR 558) sowie aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 5; 31.12.2020 TEUR 7) und werden um die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen saldiert um TEUR 154 (31.12.2020 TEUR 189) dargestellt. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Forderungen aus Umsatzsteuerforderungen aus umsatzsteuerlicher Organschaft (TEUR 127; 31.12.2020 TEUR 174) sowie sonstige Forderungen (TEUR 27; 31.12.2020 TEUR 15).

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 2021 bestanden keine Darlehen zwischen den Gesellschaften.

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

|                                                        | 31.12.2021<br>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       |
| <b>Summe latente Steuern</b>                           | <b>655</b>         |              |
|                                                        |                    |              |
| 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:

|                                  | <b>2021<br/>TEUR</b> | <b>2020<br/>TEUR</b> |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| IT-Dienstleistungen              | 1.303                | 1.114                |
| Dienstleistungen Fahrzeugpooling | 422                  | 381                  |
| Personalmanagement               | 165                  | 152                  |
| Sonstige Dienstleistungsaufgaben | 419                  | 419                  |

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Umlage U1 und U2 (TEUR 28; Vorjahr TEUR 44), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1; Vorjahr TEUR 3), Anlagenabgängen (TEUR 11; Vorjahr TEUR 4) und sonstigen periodenfremden Erträgen (TEUR 2; Vorjahr TEUR 2).

**Sonstige Angaben**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen insgesamt in Höhe von TEUR 471. Der Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus einem Bestellobligo für Investitionen von TEUR 57, Zinsverpflichtungen für die bestehenden Darlehensverträge in Höhe von TEUR 164, vertraglich vereinbarten Dienstleistungen, einschließlich Miete in Höhe von ca. TEUR 199 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 100. Das Haftungsverhältnis ist nicht in der Bilanz berücksichtigt, da mit einer Inanspruchnahme aufgrund der ausreichenden Ertrags- und Finanzlage der Stadtwerke Staßfurt GmbH nicht gerechnet wird.

**3.7 Beschäftigte Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 16 Angestellte, davon 8 männliche und 8 weibliche Angestellte.

**3.8 Geschäftsverlauf 2021: 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:

|                                             | 31.12.2021    |              | 31.12.2020    |              | Veränderung<br>TEUR |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------------|
|                                             | TEUR          | %            | TEUR          | %            |                     |
| <b>Aktiva</b>                               |               |              |               |              |                     |
| Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen |               |              |               |              |                     |
| Anlagevermögen                              | 19.543        | 88,4         | 19.603        | 87,6         | -60                 |
| Kurzfristig gebundenes Vermögen             |               |              |               |              |                     |
| Forderungen und sonstige Aktiva             | 735           | 3,3          | 880           | 3,9          | -145                |
| Flüssige Mittel                             | 1.821         | 8,3          | 1.896         | 8,5          | -75                 |
|                                             | 2.556         | 11,6         | 2.776         | 12,4         | -221                |
|                                             | <b>22.099</b> | <b>100,0</b> | <b>22.379</b> | <b>100,0</b> | <b>-281</b>         |
| <b>Passiva</b>                              |               |              |               |              |                     |
| Lang- und mittelfristig verfügbare Mittel   |               |              |               |              |                     |
| Eigenkapital                                | 19.364        | 87,6         | 19.107        | 85,4         | 257                 |
| Bankverbindlichkeiten                       | 1.375         | 6,2          | 1.575         | 7,0          | -200                |
|                                             | 20.739        | 93,8         | 20.682        | 92,4         | 57                  |
| Kurzfristig verfügbare Mittel               |               |              |               |              |                     |
| Rückstellungen                              | 242           | 1,1          | 260           | 1,2          | -18                 |
| Verbindlichkeiten                           | 1.118         | 5,1          | 1.437         | 6,4          | -319                |
|                                             | 1.360         | 6,2          | 1.697         | 7,6          | -337                |
|                                             | <b>22.099</b> | <b>100,0</b> | <b>22.379</b> | <b>100,0</b> | <b>-280</b>         |

Mit der robusten Entwicklung in den originären Sparten und der Erbringung der Dienstleistungen an kommunale Partner, ist die stabile Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens gesichert.

Die Bilanzsumme des Geschäftsjahres liegt mit TEUR 22.099 leicht unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr TEUR 22.379), was auf eine Verringerung der Bilanzposition Verbindlichkeiten zurückzuführen ist. Dagegen konnte das Eigenkapital, unter Einbeziehung des Jahresergebnisses, weiter aufgestockt werden. Die Eigenkapitalquote steigt auf 89,2 % (Vorjahr 87,2 %) und ist als sehr hoch zu bewerten. Die langfristigen Darlehen werden planmäßig getilgt.

Angesichts des erreichten Ergebnisses im Geschäftsjahr und im Einklang mit der bisherigen Planung für das folgende Geschäftsjahr wird die Ausschüttung von TEUR 350 an den Gesellschafter gewährleistet.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich um Darlehen mit festen Zinssätzen. Die Entwicklung der Darlehen und der liquiden Mittel werden im Rahmen des Kontrollsystems des Unternehmens regelmäßig überwacht. Nennenswerte Risiken bestehen in diesem Bereich nicht. Die Zahlungsfähigkeit war stets sichergestellt.

Der Cashflow auslaufender Geschäftstätigkeit ohne Ergebnisabführung der StW beträgt TEUR 460 (Vorjahr TEUR 498).

**Finanzlage: Kapitalflussrechnung**

Die finanzierungswirtschaftlich bedeutsamen Vorgänge sind für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 aus der in Anlehnung an DRS 21 erstellten folgenden Kapitalflussrechnung ersichtlich:

|                                                                                                           | 2021<br>T€   | 2020<br>T€   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>                                                      |              |              |
| Jahresüberschuss                                                                                          | 607          | 468          |
| Abschreibungen                                                                                            | 412          | 422          |
| Gewinne aus Anlagenabgängen                                                                               | -11          | -4           |
| Veränderung der Rückstellungen                                                                            | 9            | 56           |
| Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören       | 146          | -285         |
| Veränderung der Verbindlichkeiten und andere Passiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören | -269         | 211          |
| Zinsaufwendungen/ -erträge                                                                                | 44           | 45           |
| Sonstige Beteiligungserträge                                                                              | -450         | -450         |
| Ertragssteueraufwendungen/-erträge                                                                        | 83           | 38           |
| Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen                                                                      | -111         | -3           |
|                                                                                                           | <b>460</b>   | <b>498</b>   |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                                                             |              |              |
| Einzahlung aus Abgängen von Sachanlagen                                                                   | 20           | 4            |
| Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen                                                        | -439         | -546         |
| Erhaltene Zinsen                                                                                          | 0            | 0            |
| Erhaltene Gewinnausschüttung StW                                                                          | 450          | 450          |
|                                                                                                           | <b>31</b>    | <b>-92</b>   |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                                            |              |              |
| Einzahlung Gewinnabführung Vorjahr SWS                                                                    | 0            | 0            |
| Einzahlung Fördermittel                                                                                   | 78           | 41           |
| Auszahlung aus Eigenkapitalherabsetzung                                                                   | 0            | -306         |
| Auszahlung Gewinnausschüttung Vorjahr Stadt                                                               | -400         | -94          |
| Auszahlung Tilgung Bankdarlehen                                                                           | -200         | -200         |
| Gezahlte Zinsen                                                                                           | -43          | -46          |
|                                                                                                           | <b>-565</b>  | <b>-605</b>  |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>                                               | <b>-74</b>   | <b>-199</b>  |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                                                                   | 1.896        | 2.095        |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                                                              | <b>1.822</b> | <b>1.896</b> |

Der Mittelzufluss aus der Gewinnausschüttung der StW von T€ 450 und der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 460) war nicht ausreichend, um den Mittelabfluss aus Investitionen des Geschäftsjahres (T€ 439) sowie die Erfüllung der Darlehensverpflichtungen (T€ 243) und die Gewinnabführung für das Vorjahr und die Entnahme aus dem Gewinnvortrag an den Gesellschafter (T€ 400) zu finanzieren. Die verbleibende Unterdeckung von T€ 74 führt zu einer Reduzierung des Finanzmittelfonds gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag. Aus diesem sollen Investitionen des Geschäftsjahres 2022 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:

|                                  | T€         | %           | T€         | %           | TEUR       |
|----------------------------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|
| <b>Betriebliche Erträge</b>      |            |             |            |             |            |
| Umsatzerlöse                     | 2.309      | 97,8        | 2.066      | 87,5        | 243        |
| Sonstige betriebliche Erträge    | 51         | 2,2         | 60         | 2,5         | -9         |
|                                  | 2.360      | 100         | 2.126      | 90          | 234        |
| <b>Betriebliche Aufwendungen</b> |            |             |            |             |            |
| Materialaufwand                  | 555        | 23,5        | 460        | 19,5        | 95         |
| Personalaufwand                  | 784        | 33,2        | 821        | 34,8        | -37        |
| Abschreibungen                   | 412        | 17,5        | 422        | 17,9        | -10        |
| Übrige Aufwendungen              | 325        | 13,8        | 322        | 13,6        | 3          |
|                                  | 2.076      | 88,0        | 2.025      | 85,8        | 51         |
| <b>Betriebsergebnis</b>          | <b>284</b> | <b>12</b>   | <b>101</b> | <b>4</b>    | <b>183</b> |
| Gewinnabführung                  | 0          | 0           | 0          | 0           | 0          |
| Finanzergebnis                   | 406        | 17,2        | 405        | 17,2        | 1          |
| Ertragssteuern                   | 83         | 3,5         | 38         | 1,6         | 45         |
| <b>Jahresüberschuss</b>          | <b>607</b> | <b>25,7</b> | <b>468</b> | <b>19,8</b> | <b>139</b> |

Im Geschäftsjahr fällt die Umsatzentwicklung mit TEUR 2.309 positiv aus und liegt um 12% höher als im Vorjahr (Vorjahr TEUR 2.067) der einzelnen Dienstleistungssparten. Die wichtigsten Geschäftsfelder des Unternehmens spiegeln den gleichbleibenden bis steigenden Bedarf der Mandanten wider und zeigten sich robust angesichts der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen der Pandemie. Bereinigt, um die sonstigen betrieblichen Erträge, ergibt sich in den einzelnen Dienstleistungssparten eine stabile Umsatzentwicklung.

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

|                           | 2021<br>TEUR | 2020<br>TEUR | Veränderung<br>TEUR |
|---------------------------|--------------|--------------|---------------------|
| IT-Service                | 1.303        | 1.114        | 189                 |
| Personaldienstleistungen  | 165          | 152          | 13                  |
| Fuhrparkmanagement        | 422          | 381          | 41                  |
| Sonstige Dienstleistungen | 419          | 419          | 0                   |
| <b>Summe</b>              | <b>2.309</b> | <b>2.066</b> | <b>243</b>          |

Den gestiegenen Umsatzerlösen steht der gestiegene Materialaufwand gegenüber, der mit 21% (TEUR 555) über Niveau des Vorjahres liegt (Vorjahr TEUR 460). Der Personalaufwand erreicht zum Ende des Geschäftsjahres das Niveau von TEUR 784 und liegt unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr TEUR 821). Die Gründe dafür liegen in den Corona bedingten Sonderzahlungen des Vorjahres und den temporär nicht nahtlos besetzten Fachpositionen.

Die Erträge aus der Beteiligung an der StW belaufen sich auf TEUR 450. Somit erwirtschaftet die Gesellschaft im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 607 (Vorjahr TEUR 468).

**Investitionen**

Im Geschäftsjahr 2021 wurde mit dem gesamten Investitionsvolumen von TEUR 439 das Investitionsniveau des Vorjahres nicht erreicht (Vorjahr 546). Die Abweichungen sind hauptsächlich auf die geplanten jedoch nicht umgesetzten Investitionen in der IT-Sparte zurückzuführen, deren Umsetzung auf das Jahr 2022 verschoben worden ist.

Das Investitionsvolumen des Geschäftsjahres teilt sich in dem Verhältnis von ca. 50% zu 50% auf die Dienstleistungssparten „IT-Service“ und „Fuhrparkmanagement“. Bedingt durch die

Verschiebung fachlicher Prioritäten, oder die Umsetzung notwendiger fachlicher Vorbereitungen, werden einige der Investitionen erst im Jahr 2022 umgesetzt.

### **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 15,7% und somit 9,7 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert von 6,0% und deutlich über dem mit 2,8% prognostizierten Wert. Ursächlich ist die positive Entwicklung der Erträge. Im Jahr 2022 wird mit einer Entwicklung der Kennzahl in Höhe von 3,0% gerechnet.

Die Personalaufwandsquote der Gesellschaft liegt im Geschäftsjahr mit 43,5 % unter dem Vorjahresniveau (49,3 %) und unter dem prognostizierten Wert von 52,0 %. Die Entwicklung im Geschäftsjahr 2021 ist hauptsächlich auf nicht nahtlos besetzte Stellen aus Personalfluktuations zurückzuführen. Für 2022 wird eine Personalaufwandsquote von 50,9 % erwartet.

Die Zinskostenquote der Gesellschaft sinkt auf das Niveau von 2,4 % und liegt somit unter dem Vorjahreswert von 2,7 % und nahezu auf dem Niveau der prognostizierten Quote von 2,4 %. Für das Jahr 2022 wird von einer weiteren Absenkung der Zinskostenquote auf das Niveau von 2,2 % ausgegangen.

## **3.9 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung**

Im Rahmen der sich jährlich wiederholenden Prüfung und Diskussion von Unternehmensrisiken werden in Zusammenarbeit mit StW, potenzielle neue Risiken überprüft und im Sinne der Kontinuität mit den Evaluierungsergebnissen der Vorjahre abgeglichen. Im Risikobewertungs- und Risikoüberwachungsprozess sind alle Führungskräfte der beiden Unternehmen TWS und StW einbezogen.

Die im Jahr 2022 aktuell gesamtwirtschaftliche Situation im Rahmen des „Ukraine-Krieges“ bringt große Verwerfungen mit sich, insbesondere im Energiesektor. Vor diesem Hintergrund wird eine besondere Beachtung den für das Tochterunternehmen, die Stadtwerke Staßfurt GmbH, relevanten Risikoarten beigemessen, die sich mittelbar aus der aktuellen Situation ableiten lassen, wie insbesondere die „Beschaffungs- und Absicherungsrisiken“, „Mengenabsatzrisiken“ und „Lieferausfälle und -engpässe sowie die Zuverlässigkeit von Lieferanten“.

Die möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen des „Ukraine-Krieges“ sollen bis auf eine mögliche Verzögerung von Lieferketten keine wesentliche, unmittelbare Auswirkung haben. Der potenzielle mittelbare Einfluss über die StW als Tochtergesellschaft wird zunächst als moderat eingestuft.

Darüber hinaus werden die für die TWS unmittelbaren Risikoarten der „Cyberkriminalität“ und des „Fachkräftemangels“ als weiterhin aktuell eingeschätzt. Für alle Risikoarten sind Frühwarnindikatoren definiert, die sowohl im vereinbarten Turnus, als auch ad hoc überwacht werden.

## **3.10 Ausblick 2022**

Gemessen an der Stabilität der Entwicklung der Umsatzerlöse und Robustheit der Vertragsbeziehungen mit Mandanten behauptet sich die Gesellschaft erfolgreich als kommunaler Dienstleister. Die Sparte „IT-Service“ stellt mit einem Umsatzanteil von 56 % das zentrale Geschäftsfeld dar, das ein nachhaltiges Potential zur Entwicklung hat. Ungeachtet des außerordentlichen IT-Bedarfs der Mandanten im Rahmen der Pandemiebewältigung, sind weiterhin

Digitalisierungsbedürfnisse, insbesondere im Zuge der Digitalisierung des Schulwesens („Digitalpakt Schule“) und der Verwaltung der Stadt Staßfurt („E-Akte“), zu befriedigen. Entsprechend der im Jahr 2021 erfolgten Planungen zur Umsetzung des Digitalpaktes an den Schulen, wird die TWS im Geschäftsjahr 2022 die Stadt Staßfurt bei der Ausschreibung von Hard- und Software unterstützen sowie die Koordinierung der Umsetzung an den Schulen der Stadt Staßfurt übernehmen. Das im Jahr 2021 begonnene Projekt „Digitalisierung der Verwaltung“ wird im Jahr 2022 gemeinsam mit der Stadtverwaltung fortgeführt. Ab dem 3. Quartal 2022 ist der Test der „E-Akte“ für ausgewählte Fachdienste und Sachbereiche innerhalb der Verwaltung geplant.

Auch im Jahr 2022 setzt die IT-Abteilung der TWS die kontinuierliche Erneuerung der Technik im Rechenzentrum, mit zwei wesentlichen Investitionsvorhaben, fort. Die vorhandene Hardware, als Basis der virtuellen Serversysteme für die Mandanten, wird durch leistungsfähige ESX-Server erweitert. Weiterhin ist eine Erneuerung der gesamten USV-Anlage („unterbrechungsfreie Stromversorgung“) im Rechenzentrum mit Anbindung an eine vorhandene Netzersatzanlage geplant.

Diese Maßnahmen dienen, wie schon für das Geschäftsjahr 2021 berichtet, der weiteren Erhöhung der Leistungsfähigkeit und Verfügbarkeit der IT-Systeme für die Kunden. Eine der großen Herausforderungen in diesem Bereich stellt die Gewinnung und nachhaltige Bindung der Fachkräfte dar. Dafür werden vielfältige Kanäle benutzt, als auch Konzepte für die interne Aus- und Weiterbildung verfolgt.

In der Sparte Fuhrparkmanagement werden im Jahr 2022 zunächst die geplanten Ersatzinvestitionen bzw. Neuanschaffungen nach dem Bedarf der kommunalen Mandanten, wie bereits in den vergangenen Jahren, kontinuierlich fortgeführt. Zur Deckung des gesonderten Bedarfs an Spezialfahrzeugen wird im Jahr 2022 die Beschaffung einer Arbeitsbühne umgesetzt. Die Investition erfolgt vor dem Hintergrund der steigenden Einsätze für Baumpflege, angesichts der zunehmenden negativen klimatischen Voraussetzungen.

Die Dienstleistungssparte der Personaldienstleistungen wird sich neben dem originären Geschäft weiterhin mit den Maßnahmen rund um die Pandemie-Auswirkungen auseinandersetzen. Darüber hinaus werden die Empfehlungen aus der Mitarbeiterbefragung durchgeführt, zu denen auch die Intensivierung von präventiven, gesundheitsfördernden Maßnahmen gehört. Für den Mandanten StW wird weiterhin das Personalkonzept und die Digitalisierung von administrativen personalbezogenen Prozessen umgesetzt, ähnlich wie die kontinuierliche Suche nach spezialisierten Fachkräften und dem sogenannten „young potentials“.

Die Dienstleistungssparte „Controlling und Regulierungsmanagement“ wird im Jahr 2022 weiterhin neben den originären Herausforderungen die Aufgaben im Projektcontrolling übernehmen, insbesondere im Geschäftsfeld der Telekommunikation der StW. Die zunehmende Komplexität und der Umfang von Aufgaben machen personelle Aufstockung unabdingbar.

### **3.11 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt**

#### **Stammkapital**

Im Jahr 2021 erfolgten keine Stammkapitalzuführungen bzw. –entnahmen durch die Stadt.

#### **Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 606.560,66 EUR eine Ausschüttung von 350.000,00 EUR vorzunehmen.

### **3.12 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Der Technische Werke Staßfurt GmbH wurde für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, am 15. Juni 2022 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 der Gesellschaft zum Bilanzstichtag ist Herr Ralf Klar. Die Abberufung von seiner Organschaftsstellung erfolgte zum 27.01.2022. Seit diesem Tag wurden zur gemeinschaftlichen Geschäftsführung Herr Daniel Bierbach, Frau Julia Hellie und Frau Gundhild Böhme berufen.

Hinsichtlich der Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wurde von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

### **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<br>Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt                                     |
| Herr Michael Hausschild  | Stellvertreter Vorsitzender<br>Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt<br>Diplom Ingenieur |
| Herr Klaus Dieter Stops  | Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt<br>Rentner                                         |
| Herr Matthias Büttner    | Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt<br>Informationselektroniker                        |
| Herr Gerhard Wiest       | Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt<br>Rentner                                         |
| Herr Johann Hauser       | Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt<br>Landwirt                                        |
| Herr Hans - Georg Köpper | Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt<br>(bis 01.02.2021) Verwaltungsmitarbeiter         |
| Herr Florian Heidler     | Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt<br>(ab 01.02.2021) Verwaltungsmitarbeiter          |

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 acht Sitzungen 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 drei Sitzungen abgehalten.

In der Gesellschafterversammlung vom 17. Februar 2021 wurde insbesondere der Wirtschaftsplan 2021 vorgestellt und der Beschluss über die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020 gefasst.

Die Gesellschafterversammlung vom 07. Oktober 2021 hat den Jahresabschluss und den Lagebericht zum 31. Dezember 2020 festgestellt, den Aufsichtsrat entlastet und den Beschluss gefasst, den Jahresfehlbetrag (8.737 TEUR) auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Geschäftsführer sowie der Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2020 entlastet. Im Übrigen wurde der Beschluss über die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021 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 31.12.2021 4.515 TEUR.

Die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Gewinn in Höhe von 91 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.

Die Gesellschaft hat sowohl bei ihrem Alleingesellschafter als auch bei der Wohnungsgesellschaft Förderstedt, Staßfurt, Darlehen aufgenommen.

#### **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**

| <b>Bilanz zum 31. Dezember 2021</b>                                                   |                           |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                       | <b>31.12.2021<br/>EUR</b> | <b>31.12.2020<br/>EUR</b> |
| <b>AKTIVA</b>                                                                         |                           |                           |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                              |                           |                           |
| I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>                                           |                           |                           |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen                                                        | 4.007,98                  | 15.451,55                 |
| II. <u>Sachanlagen</u>                                                                |                           |                           |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten                                                         | 31.465.172,47             | 32.603.836,46             |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                                      | 1.142.300,82              | 1.170.712,54              |
| 3. Grundstücke ohne Bauten                                                            | 1.515.781,27              | 1.515.781,27              |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken                                                    | 0,51                      | 0,51                      |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                 | 144.765,84                | 174.035,17                |
| 6. Anlagen im Bau                                                                     | 2.018.314,05              | 154.135,51                |
| 7. Bauvorbereitungskosten                                                             | 0,00                      | 76.596,01                 |
| 8. Geleistete Anzahlungen                                                             | 0,00                      | 0,00                      |
|                                                                                       | <b>36.286.334,96</b>      | <b>35.695.097,47</b>      |
| III. <u>Finanzanlagen</u>                                                             |                           |                           |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                                                    | 1,00                      | 1,00                      |
|                                                                                       | <b>36.290.343,94</b>      | <b>35.710.550,02</b>      |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                              |                           |                           |
| I. <u>Vorräte</u>                                                                     |                           |                           |
| Unfertige Leistungen                                                                  | 2.350.075,83              | 2.149.924,31              |
| II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>                              |                           |                           |
| 1. Forderungen aus Vermietung                                                         | 52.398,84                 | 65.932,83                 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken                                           | 0,00                      | 0,00                      |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit                                                | 0,00                      | 7.888,00                  |
| 4. Forderungen gegen Gesellschafter                                                   | 0,00                      | 0,00                      |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände<br>(davon Steuern: 6.990,68 €; Vorjahr: 10.323,23 €) | 51.243,70                 | 52.626,95                 |
|                                                                                       | <b>103.642,54</b>         | <b>126.447,78</b>         |
| III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>                                       |                           |                           |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                       | 792.841,63                | 774.624,13                |
| 2. Bausparguthaben                                                                    | 289.573,59                | 268.288,93                |
|                                                                                       | <b>1.082.415,22</b>       | <b>1.042.913,06</b>       |
|                                                                                       | <b>3.536.133,59</b>       | <b>3.319.285,15</b>       |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                  |                           |                           |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                                                     | <b>3.552,86</b>           | <b>4.973,20</b>           |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                    | <b>39.830.030,39</b>      | <b>39.034.808,37</b>      |

| <b><u>Bilanz zum 31. Dezember 2021</u></b>                  |                           |                           |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                             | <b>31.12.2021<br/>EUR</b> | <b>31.12.2020<br/>EUR</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                              |                           |                           |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                      |                           |                           |
| 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                 |
|                                                             | <b>1.107.757,01</b>       | <b>1.107.757,01</b>       |
| IV. Verlus-/Gewinnvortrag                                   | -9.387.125,34             | -649.978,24               |
| V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag                        | 885.381,42                | -8.737.147,10             |
|                                                             | <b>8.580.134,31</b>       | <b>7.694.752,89</b>       |
| <b>B. Sonderposten Investitionszulage</b>                   | <b>99.106,33</b>          | <b>102.467,52</b>         |
| <b>C. Rückstellungen</b>                                    |                           |                           |
| Sonstige Rückstellungen                                     | <b>256.147,00</b>         | <b>272.087,00</b>         |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>                                 |                           |                           |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten             | 27.344.984,45             | 27.798.382,45             |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                                    | 2.310.473,89              | 2.342.547,15              |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung                         | 19.866,65                 | 19.247,62                 |
| 4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 533.345,50                | 472.076,52                |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter               | 363.505,13                | 265.915,13                |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen      | 250.626,77                | 0,00                      |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten                               | 15.114,31                 | 3.170,90                  |
| (davon aus Steuern: 12.293,76 EUR (Vorjahr: 1.088,00 EUR))  |                           |                           |
|                                                             | <b>30.837.916,70</b>      | <b>30.901.339,77</b>      |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        | <b>56.726,05</b>          | <b>64.161,19</b>          |
| <b>Bilanzsumme</b>                                          | <b>39.830.030,39</b>      | <b>39.034.808,37</b>      |

| <b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>                                                                                                                                   |                     |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021</b>                                                                                                              |                     |                      |
|                                                                                                                                                                      | <b>31.12.2021</b>   | <b>31.12.2020</b>    |
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                                                                      |                     |                      |
| a) aus der Hausbewirtschaftung                                                                                                                                       | 7.319.529,66        | 7.602.934,11         |
| b) aus Betreuungstätigkeit                                                                                                                                           | 173.526,55          | 176.725,16           |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                                                                                            | 28.009,45           | 29.399,81            |
|                                                                                                                                                                      | <b>7.521.065,66</b> | <b>7.809.059,08</b>  |
| 2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen                                                                                                      | 200.151,52          | -207.926,72          |
| 3. sonstige betriebliche Erträge                                                                                                                                     | 243.516,76          | 517.029,85           |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen<br>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                                      | 3.351.315,89        | 3.754.968,33         |
| <b>5. Rohergebnis</b>                                                                                                                                                | <b>4.613.418,05</b> | <b>4.363.193,88</b>  |
| 6. Personalaufwand                                                                                                                                                   |                     |                      |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                                                | 857.393,75          | 839.748,63           |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>davon für Altersvorsorge: 7.884,96 EUR<br>(Vorjahr: 8.296,48 EUR)                                        | 208.361,53          | 208.036,09           |
|                                                                                                                                                                      | <b>1.065.755,28</b> | <b>1.047.784,72</b>  |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen<br>davon außerplanmäßige Abschreibungen: 0,00 € (Vorjahr: 9.029.209,20€) | 1.425.126,56        | 10.428.331,58        |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                                                | 458.258,75          | 484.974,68           |
| 9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                                                                              | 2.874,27            | 2.841,41             |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                                                                                                 | 621.037,23          | 981.205,62           |
| <b>11. Ergebnis nach Steuern</b>                                                                                                                                     | <b>1.046.114,50</b> | <b>-8.576.261,31</b> |
| 12. Sonstige Steuern                                                                                                                                                 | 160.733,08          | 160.885,79           |
| <b>13. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>                                                                                                                              | <b>885.381,42</b>   | <b>-8.737.147,10</b> |

**Angaben und Erläuterungen zur Bilanz****Anlagevermögen**

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2021 sind aus dem Anlagenspiegel (Anlage I) ersichtlich. Im Ergebnis von Ertragswertermittlungen wurden im Geschäftsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen verbucht.

**Umlaufvermögen**

Die unfertigen Leistungen von 2.350,1 TEUR beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, die unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bilanziert wurden. Die Vorräte beinhalten sämtliche im Jahr verbrauchten Betriebskosten, die gegenüber den Mietern noch nicht endabgerechnet wurden. Diesen stehen Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen von 2.310,5 TEUR.

Die Position Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände T€ 103,6 (Vorjahr: T€ 126) beinhaltet im Geschäftsjahr 2021 ausschließlich Forderungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

**Rücklagenspiegel**

|                       | <b>Stand am<br/>31.12.2020<br/>TEUR</b> | <b>Einstellung<br/>während des<br/>Geschäftsjahres<br/>TEUR</b> | <b>Entnahme<br/>für das<br/>Geschäftsjahr<br/>TEUR</b> | <b>Stand am<br/>31.12.2021<br/>TEUR</b> |
|-----------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 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:

|                  | <b>TEUR</b> |
|------------------|-------------|
| Stand 01.01.2021 | 102,0       |
| Auflösung        | 3,0         |
| Stand 31.12.2021 | <u>99,0</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:

|                                           | <b>2021<br/>TEUR</b> | <b>2020<br/>TEUR</b> |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten | 205                  | 210                  |
| Rückstellung im Personalbereich           | 26                   | 36                   |
| Rückstellung für Jahresabschlusskosten    | 21                   | 22                   |
| Rückstellung für Prozesskosten            | 3                    | 3                    |
| Rückstellung für Archivierung             | 1                    | 1                    |
|                                           | <b>256</b>           | <b>272</b>           |

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 |               |
|                                                        | 31.12.2021<br>EUR                  | 2020<br>TEUR  | 31.12.2021<br>EUR            | 2020<br>TEUR | 31.12.2021<br>EUR | 2020<br>TEUR | 31.12.2021<br>EUR | 2020<br>TEUR  |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 27.344.984,45                      | 27.798        | 1.767.684,32                 | 1.707        | 6.722.466,63      | 7.217        | 18.854.833,50     | 18.874        |
| 2. erhaltene Anzahlungen                               | 2.310.473,89                       | 2.343         | 2.310.473,89                 | 2.343        | 0,00              | 0            | 0,00              | 0             |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 19.866,65                          | 19            | 19.866,65                    | 19           | 0,00              | 0            | 0,00              | 0             |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung      | 533.345,50                         | 472           | 533.345,50                   | 472          | 0,00              | 0            | 0,00              | 0             |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 250.626,77                         | 0             | 626,77                       | 0            | 250.000,00        | 0            |                   | 0             |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter          | 363.505,13                         | 266           | 363.505,13                   | 0            | 0,00              | 266          | 0,00              | 0             |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten                          | 15.114,31                          | 3             | 15.114,31                    | 23           | 0,00              | 0            | 0,00              | 0             |
| <b>Summe</b>                                           | <b>30.837.917</b>                  | <b>30.901</b> | <b>5.010.617</b>             | <b>4.564</b> | <b>6.972.467</b>  | <b>7.483</b> | <b>18.854.834</b> | <b>18.874</b> |

Für insgesamt 3 Kredite mit einer Gesamtrestschuld per 31.12.2021 von T€ 13.009,0 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 2021 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 ausbezahlte Gutschriften aus der Betriebskostenabrechnung für 2020. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter beinhalten bereits erhaltene Fördermittel für noch nicht erfolgten Abriss T€ 265,9 (Vorjahr: T€ 203,8). Die Umsetzung der Abrissvorgänge wird im Geschäftsjahr 2022 durchgeführt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet für 2021 im Voraus bezahlte Mieten in Höhe von T€ 57 (Vorjahr T€ 64).

## Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

|                                          | 31.12.2021     |              | 31.12.2020     |              |
|------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                                          | TEUR           | %            | TEUR           | %            |
| Umsatzerlöse aus                         |                |              |                |              |
| - der Hausbewirtschaftung                | 7.319,5        | 97,3         | 7.602,9        | 97,4         |
| - Betreuungstätigkeit                    | 173,5          | 2,3          | 176,7          | 2,3          |
| - aus anderen Lieferungen und Leistungen | 28,0           | 0,4          | 29,4           | 0,3          |
|                                          | <b>7.521,0</b> | <b>100,0</b> | <b>7.809,0</b> | <b>100,0</b> |

### Sonstige betriebliche Erträge

Es werden folgende wesentliche periodenfremde Erträge ausgewiesen:

|                                      | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>TEUR</b>       | <b>TEUR</b>       |
| - aus abgeschriebenen Forderungen    | 9                 | 9                 |
| - aus Gutschriften für frühere Jahre | 74                | 9                 |
| - aus Verkauf Anlagevermögen         | 17                | 0                 |
| - Erträge Auflösung Rückstellungen   | 23                | 13                |
|                                      | <b>123</b>        | <b>31</b>         |

Zuschüsse für Abriss und Wohnraummodernisierung sind im Geschäftsjahr 2022 nicht Bestandteil der sonstigen betrieblichen Erträge (Vorjahr: T€ 399). Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und –zuschuss fließen mit T€ 3 (Vorjahr: T€ 4) ein.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen:

|                                                          | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                          | <b>TEUR</b>       | <b>TEUR</b>       |
| Abschreibungen auf Mietforderungen                       | 39                | 36                |
| Aufwendungen früherer Jahre                              | 8                 | 4                 |
| Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 0                 | 26                |
|                                                          | <b>47</b>         | <b>66</b>         |

### Abschreibungen

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2021 setzen sich wie folgt zusammen:

|                              | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | <b>TEUR</b>       | <b>TEUR</b>       |
| Planmäßige Abschreibung      | 1.425             | 1.399             |
| Außerplanmäßige Abschreibung | 0                 | 9.029             |
|                              | <b>1.425</b>      | <b>10.428</b>     |

#### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

#### Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den sonstigen Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Zinsen für Darlehen in Höhe von T€ 621 (Vorjahr T€ 981) enthalten.

#### Sonstige Angaben

##### Latente Steuern

Zum 01. Januar 2021 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 2021:

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Geschäftsführer           | 1        |
| Kaufmännische Mitarbeiter | 13       |
| Technische Mitarbeiter    | 4        |
| Azubi                     | 2        |
| Geringfügig Beschäftigte  | 3        |
|                           | <hr/> 23 |

## **4.9 Geschäftsverlauf 2021: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Unsere Gesellschaft verfügt zum Ende des Jahres 2021 über 2.155 eigene Wohnungen (Wohnfläche 117.074 m²), 14 Gewerbeeinheiten (Gewerbefläche 1.984 m²), 169 Garagen, 322 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 (2.170) um insgesamt 15 Wohneinheiten reduziert. Dies resultiert einerseits aus dem Verkauf des Objektes Lange Straße 16 (5 Einheiten), andererseits aus dem Umbau der Bodestraße 28. Hier wurden 10 Wohneinheiten zu einer Gewerbeeinheit umgebaut.

Die Wohnungs- und Baugesellschaft Staßfurt mbH hat zum 31.12.2021 einen Leerstand von 705 WE (32,7%) (Vorjahr: 621 WE ergibt 28,6 %) zu verzeichnen. Die nicht vermietete Fläche beträgt 36.542 qm.

Im Kalenderjahr 2021 wurden insgesamt 211 Vertragsbeendigungen (Vorjahr 167) und 128 Neuvermietungen (Vorjahr 149) realisiert. Bezogen auf den Gesamtbestand stieg die Fluktuationsrate von 7,7% im Jahr 2020 auf 9,7%.

Die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt weist eine Durchschnittsmiete von 4,82 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,80 €/m<sup>2</sup>) kalt aus.

Im Rahmen der Fremdverwaltung wurden 125 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 730 Garagen verwaltet.

Außerdem erfolgt die Verwaltung von 281 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 95 Garagen für die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH.

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

|                                          | Ist 2021 | Plan 2021 | Ist 2020 | Veränderung |
|------------------------------------------|----------|-----------|----------|-------------|
|                                          | TEUR     | TEUR      | TEUR     | TEUR        |
| Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten      | 7.319,5  | 7.482,5   | 7.602,9  | 283,4       |
| Instandhaltungsaufwendungen inkl. Abriss | 583,3    | 950,0     | 1.195,3  | 612,0       |
| Personalaufwand                          | 1.063,8  | 1.088,4   | 1.047,8  | -16,0       |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen         | 621,0    | 965,2     | 981,2    | 360,2       |
| Jahresergebnis                           | 885,4    | 292,4     | -8.737,1 | 9.622,5     |

Die erzielten Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 283,4 gesunken. Die gesunkenen Mieteinnahmen resultieren im Wesentlichen aus der Erhöhung des Leerstandes.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 561,8 (ohne Abrisskosten) durchgeführt. Die Instandhaltungsaufwendungen (ohne Abrisskosten) ergaben einen Durchschnitt von 4,80 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,24 €/m<sup>2</sup>).

Der Personalbestand der Gesellschaft lässt sich wie folgt darstellen:

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| 01.01.2021               | 23 Mitarbeiter/innen |
| Neueinstellungen:        | 1 Mitarbeiter/innen  |
| Rückkehr aus Elternzeit: | 1 Mitarbeiter/in     |
| Abgang in Elternzeit:    | 0 Mitarbeiter/in     |
| Abgang in Rente:         | 0 Mitarbeiter/in     |
| Abgang durch Kündigung:  | 2 Mitarbeiter/innen  |
| 31.12.2021               | 23 Mitarbeiter/innen |

Die Zinsaufwendungen für langfristige Finanzierungen des Anlagevermögens reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 360,2. Bei Kreditverträgen mit einem Volumen von TEUR 13.009,1 liefen die Zinsbindungsfristen aus und es wurde auf variable Finanzierungsbedingungen umgeschuldet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2021 ergibt einen Jahresüberschuss von TEUR 885,4.

Unter dem Fokus der weiteren wirtschaftlichen Stabilisierung des Unternehmens forciert die Gesellschaft eine strategische Neuausrichtung. Kern dieser bleibt der Abriss von Wohneinheiten zur Minimierung der Leerstandskosten, einhergehend mit der flächendeckenden Sanierung von Wohnungen. Ebenso ist die Trennung von kleinen bzw. unrentablen Objekten vorgesehen. Fixiert und beschrieben sind sämtliche Maßnahmen ausführlich im Wirtschaftsplan der Geschäftsjahre 2022 bis 2026.

Mit Hilfe einer Unternehmensberatung sollen weitere Möglichkeiten und Maßnahmen zur Absicherung einer nachhaltigen Unternehmensfortführung entwickelt werden.

### Vermögenslage

Die am 31.12.2021 vorhandenen Aktiva und Passiva sind in der folgenden Übersicht gruppenweise zusammengefasst und den entsprechenden Vermögens- und Kapitalgruppen der Bilanz zum 31.12.2020 gegenübergestellt. Zusammenfassend ergibt sich folgende Übersicht:

|                                                                              | 31.12.2021<br>TEUR | 31.12.2020<br>TEUR | Veränderung<br>TEUR |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Aktiva</b>                                                                |                    |                    |                     |
| <u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>                                     |                    |                    |                     |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                                            | 4                  | 15                 | -11                 |
| Sachanlagen                                                                  | 36.286             | 35.695             | 591                 |
| Forderungen gegen Gesellschafter                                             | 0                  | 0                  | 0                   |
|                                                                              | <b>36.290</b>      | <b>35.710</b>      | <b>580</b>          |
| <u>Kurzfristiger Bereich</u>                                                 |                    |                    |                     |
| Vorräte                                                                      | 2.350              | 2.150              |                     |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                | 104                | 127                | -23                 |
| Flüssige Mittel inklusive Bausparguthaben                                    | 1.082              | 1.043              | 39                  |
| aktive Rechnungsabgrenzungsposten                                            | 4                  | 5                  | -1                  |
|                                                                              | <b>3.540</b>       | <b>3.325</b>       | <b>15</b>           |
| <b>Bilanzvolumen</b>                                                         | <b>39.830</b>      | <b>39.035</b>      | <b>595</b>          |
| <b>Passiva</b>                                                               |                    |                    |                     |
| <u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>                                     |                    |                    |                     |
| Eigenkapital                                                                 | 8.580              | 7.695              | 885                 |
| Sonderposten für Investitionszulagen                                         | 99                 | 103                | -4                  |
| Rückstellungen                                                               | 9                  | 13                 | -4                  |
| Verbindlichkeiten Kreditinstitute, verbundene Unternehmen und Gesellschafter | 25.827             | 26.357             | -530                |
|                                                                              | <b>34.515</b>      | <b>34.168</b>      | <b>347</b>          |
| <u>Kurzfristiger Bereich</u>                                                 |                    |                    |                     |
| Rückstellungen                                                               | 247                | 259                | -12                 |
| erhaltene Anzahlungen                                                        | 2.310              | 2.343              | -33                 |
| Verbindlichkeiten Kreditinstitute                                            | 1.768              | 1.707              | 61                  |
| sonstige Verbindlichkeiten                                                   | 933                | 494                | 439                 |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                                   | 57                 | 64                 | -7                  |
|                                                                              | <b>5.315</b>       | <b>4.867</b>       | <b>448</b>          |
| <b>Bilanzvolumen</b>                                                         | <b>39.830</b>      | <b>39.035</b>      | <b>795</b>          |

Das Bilanzvolumen beträgt zum Stichtag TEUR 39.830,0 (Vorjahr: TEUR 39.035,0).

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten (TEUR 34.123,3), aus Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten (TEUR 2.018,3), aus Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 144,8) und aus Immateriellen Vermögensgegenständen (TEUR 4,0).

Im Jahr 2021 verkaufte die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH insgesamt 1 Objekte, für das eine zukünftige rentable Vermietung nicht erwartet wurde.

Für den Neubau des in den Anlagen im Bau befindlichen Objekts „Haus am See“- Holzmarkt 7 wurden abzüglich Fördermittel TEUR 1.787,6 aufgewendet.

Das Anlagevermögen beträgt 91,1 % des Bilanzvolumens und wird zu 23,9 % (Vorjahr: 21,5 %) durch Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Mittel- und langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 99,3 % (Vorjahr: 95,7 %) mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital (Anlagendeckung II) gesichert.

Die Eigenkapitalquote (Verhältnis aus Eigenkapital inkl. Sonderposten zur Bilanzsumme) beträgt zum Stichtag 21,9 % (Vorjahr 20,1 %). Die Fremdkapitalquote (Rückstellungen und Verbindlichkeiten mit pass. Rechnungsabgrenzung, ohne Sonderposten zum Gesamtkapital) beträgt 78,1 % (Vorjahr 79,9 %).

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital im Verhältnis zum Eigenkapital inkl. Sonderposten für Investitionszulage) beträgt 358,9% (Vorjahr 373,0%).

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

### **Finanzlage**

Zum 31. Dezember 2021 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von T€ 792,8. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammen. Die Finanzanlage stellt sich im Rahmen einer Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

|                                                             | <b>31.12.2021<br/>TEUR</b> |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b><u>Laufende Geschäftstätigkeit</u></b>                   |                            |
| Jahresüberschuss                                            | 885                        |
| Abschreibungen auf das Anlagevermögen                       | 1.425                      |
| Veränderung Rückstellungen                                  | -16                        |
| Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge              | -4                         |
| Veränderung des Umlaufvermögens einschließlich RAP          | -176                       |
| Veränderung der Verbindlichkeiten einschließlich RAP        | 398                        |
| Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen                  | 26                         |
| Erhaltene erfolgswirksame Zuschüsse zum Anlagevermögen      | -300                       |
| Zinsaufwendungen/Zinserträge                                | 619                        |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>            | <b>2.857</b>               |
| <b><u>Investitionen</u></b>                                 |                            |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen    | -2.723                     |
| Erhaltene Zinsen                                            | 3                          |
| Bedrichtigung/Anpassung des Anlagevermögens                 | 5                          |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                   | <b>-2.715</b>              |
| <b><u>Finanzierung</u></b>                                  |                            |
| Auszahlung aus der Tilgung von Krediten                     | -1.468                     |
| Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten                    | 1.000                      |
| Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen                        | 987                        |
| Gezahlte Zinsen                                             | -622                       |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                  | <b>-103</b>                |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b> | <b>39</b>                  |
| Finanzmittelfonds am 1. Januar                              | 1.043                      |
| Finanzmittelfonds am 31. Dezember                           | <b>1.082</b>               |

Der Cashflow auslaufender Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2021 beträgt TEUR 2.857.

Der Cashflow auslaufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Geschäftsjahr 2021 aus, um die planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.468 zu bedienen.

Das Verhältnis von Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zur planmäßigen Tilgung beträgt 1,9 (Vorjahr: 1,4).

Die Darlehen der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2021 mit einem Durchschnittszinssatz von 2,3% verzinst. Im Übrigen verweisen wir auf die Darstellung der Verbindlichkeitsstruktur im Anhang. Für die getätigten Investitionen im Bestand wurden Fremdmittel in Höhe von TEUR 1.000 verwendet.

Für insgesamt 3 Kredite bei der Nord LB mit einer Gesamtrestschuld per 31.12.2021 von TEUR 13.009,0 liefen im Jahr 2021 die Zinsbindungsfristen aus. Die Darlehen wurden zu variablen Zinssätzen zwischen 0,85% und 1,55% bis zum 30. Juni 2027 prolongiert.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr gegeben.

Der zusammengefasste Liquiditäts- bzw. Kapitalanlagenvergleich ergibt im Geschäftsjahr folgendes Bild:

|                                                                 | 2021<br>TEUR  | 2020<br>TEUR  | Veränderung<br>TEUR |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------|
| <b><u>Liquidität (kurzfristiger Bereich)</u></b>                |               |               |                     |
| Vorräte                                                         | 2.350         | 2.150         | 200                 |
| Forderung aus Vermietung                                        | 53            | 66            | -13                 |
| Forderung aus Betreuungstätigkeit                               | 0             | 8             | -8                  |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                   | 51            | 53            | -2                  |
| Flüssige Mittel                                                 | 1.082         | 1.043         | 39                  |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                      | 4             | 5             | -1                  |
| Vorhandene Mittel                                               | 3.540         | 3.325         | 215                 |
| Kurzfristiges Kapital                                           | 5.315         | 4.867         | 448                 |
| <b>Liquiditätsüberschuss/- fehlbetrag</b>                       | <b>-1.775</b> | <b>-1.542</b> | <b>-233</b>         |
| <b><u>Kapitalanlage (mittel- und langfristiger Bereich)</u></b> |               |               |                     |
| Langfristig gebundenes Vermögen                                 | 36.290        | 35.710        | 580                 |
| Finanziert durch :                                              |               |               |                     |
| Eigenmittel (ohne Sonderposten)                                 | 8.580         | 7.695         | 885                 |
|                                                                 | -27.710       | -28.015       | 305                 |
| Langfristiges Fremdkapital (mit Sonderposten)                   | 25.935        | 26.473        | -538                |
| <b>Kapitalüberdeckung/-unterdeckung</b>                         | <b>-1.775</b> | <b>-1.542</b> | <b>-233</b>         |

Der Liquiditätsfehlbetrag beträgt am 31. Dezember 2021 1.775 TEUR. Die Liquidität ist zum 31. Dezember 2021 nicht ausreichend, weil die vorhandenen Mittel von 3.540 TEUR das kurzfristige Kapital von 5.315 TEUR nicht decken. Das Anlagevermögen von 36.290 TEUR ist zu 23,6 % (Vorjahr: 21,5 %) durch Eigenmittel (ohne Sonderposten) und zu 71,5 % (Vorjahr: 74,1 %) durch langfristiges Fremdkapital (einschließlich Sonderposten) gedeckt. Die Kapitalunterdeckung beträgt am 31. Dezember 2021 1.775 TEUR.

Es liegt ein Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2022 bis 2026 vor. Dieser wurde von der Gesellschaft am 13. Dezember 2021 selbst erstellt. Es wird von eher stetig sinkenden Umsätzen ausgegangen. Im Teil Finanzplanung wird ausgeführt, dass eine Aussetzung der Tilgungsleis-

tung der Verbindlichkeiten ein wesentlicher Faktor ist, um die Neugestaltung der Immobilienbestände durchzuführen und gleichzeitig die notwendige Liquiditätsreserve aufzubauen. Es wird dort weiterhin aufgeführt, dass die finanzielle Lage der Gesellschaft durch den „zu hohen“ Kapitaldienst stark belastet war. Zu weiteren Einzelheiten und den getroffenen Annahmen wird auf den Wirtschaftsplan verwiesen. Die Erreichung der Planung hängt auch vom weiteren Verlauf der Corona Pandemie, der Zinsentwicklung, der Zusammenarbeit mit den Kreditinstituten und den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine ab.

Die Geschäftsführung 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, dem bestehenden Sanierungsbedarf und den Immobilienbestand in seiner Gänze deutlich zu reduzieren.

Die Liquidität ist 2021 geprägt durch die Aufnahme eines Darlehens bei dem verbundenen Unternehmen von 250.000,00 und einer Erhöhung der Verbindlichkeit gegenüber dem Gesellschafter.

Die Liquidität ist 2021 weiterhin geprägt durch diverse Änderungen und Anpassungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten. Die Verträge wurden teilweise auf geringere variable Zinssätze umgestellt. Die weitere Entwicklung des Zinsniveaus bleibt abzuwarten und könnte in der Zukunft eine weitere Auswirkung auf die Liquidität der Gesellschaft haben.

### Ertragslage

Die Ertragslage wurde aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 abgeleitet und stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

|                                              | 2021<br>TEUR | 2020<br>TEUR  | Veränderung<br>TEUR |
|----------------------------------------------|--------------|---------------|---------------------|
| Umsatzerlöse                                 | 7.521        | 7.809         | -288                |
| Bestandsveränderung                          | 200          | -208          | 408                 |
| <b>Gesamtleistung</b>                        | <b>7.721</b> | <b>7.601</b>  | <b>120</b>          |
| Sonstige betriebliche Erträge                | 244          | 517           | -273                |
| Materialaufwand                              | -3.351       | -3.755        | 404                 |
| <b>Rohergebnis</b>                           | <b>4.614</b> | <b>4.363</b>  | <b>251</b>          |
| Personalaufwand                              | -1.066       | -1.048        | -18                 |
| Abschreibungen                               | -1.425       | -10.428       | 9.003               |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen           | -458         | -485          | 27                  |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         | 3            | 3             | 0                   |
| zinsen und ähnliche Aufwendungen             | -622         | -981          | 359                 |
| Steuern vom Einkommen und vom ertrag         | 0            | 0             | 0                   |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                 | <b>1.046</b> | <b>-8.576</b> | <b>9.622</b>        |
| Sonstige Steuern                             | -161         | -161          | 0                   |
| <b>Jahresüberschuss (+) /-fehlbetrag (-)</b> | <b>885</b>   | <b>-8.737</b> | <b>9.622</b>        |

Das neutrale Ergebnis beinhaltet im Berichtsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Das Geschäftsjahr unserer Gesellschaft schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 885,4 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag TEUR 8.737,1) ab.

#### **4.10 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.

Bereits kurz nach dem Bilanzstichtag deutete sich der Anstieg von Finanzierungszinsen an. Variabel finanzierte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von TEUR 13.009,0 zum Bilanzstichtag. Eine Umschuldung wird mit deutlich höheren Zinssätzen einhergehen.

Parallel zum Anstieg von Finanzierungszinssätzen birgt die Energiekrise potenzielles Risiko. Die Liegenschaften werden fast ausschließlich mit Gas beheizt, der Liefervertrag hierfür endet per 31.12.2022. Ein neuer Preis wird im dritten Quartal durch die Geschäftsführung verhandelt, sodass grundsätzlich für das Geschäftsjahr Planungssicherheit bestünde. Jedoch könnte unabhängig hiervon eine Preissteigerung durch § 24 EnSiG entstehen. Dieser gewährt unter bestimmten Marktvoraussetzungen eine sofortige Anpassung bestehender Verträge zu Marktpreisen. Demnach ist eine kurzfristige Auswirkung auch auf das Geschäftsjahr 2022 für sämtliche Beheizungskosten nicht auszuschließen. Systematisch sind Heizkosten Teil jener Betriebskosten, die von den Mietern getragen werden. Die Belastung seitens unserer Gesellschaft könnte einerseits durch den Leerstand steigen. Andererseits ist nicht absehbar, wie viele Mieter die stark steigenden Nebenkosten ihrer Wohnungen bezahlen können. Es ist teilweise mit einer höheren Schuldnerquote zu rechnen. Wie sehr diese von den aktuellen Werten abweicht, hängt von der Höhe des Preisanstiegs, dessen Zeitpunkt und dem Umfang von weiteren Sozialleistungen ab.

Der Krieg in der Ukraine hat sich insbesondere im Bereich der Materialknappheit bemerkbar gemacht. Viele Baumaterialien waren nur eingeschränkt verfügbar. Bisher jedoch konnte unsere Gesellschaft ihre Sanierungspläne stets zu den geplanten Aufwendungen und Zeitpunkten umsetzen.

Mit Wirkung vom 27. Januar 2022 wurde der bisherige Geschäftsführer als Vertretungsorgan abberufen. Derzeit ist ein gerichtliches Verfahren anhängig, in dem die Gesellschaft als Beklagte geführt wird.

Die Entwicklung der Gesellschaft ist, wie in anderen Unternehmen, von der wirtschaftlichen Stabilität unseres Landes abhängig. Letztere wird durch ein sich stark wandelndes Marktumfeld beeinflusst. Dieses bleibt von Unsicherheiten geprägt. Die hohe Inflation und Gefahr einer Rezession sowie die Nachwirkungen der Pandemie belasten die Aussichten aller Gesellschaften. Die gute Liquiditätsausstattung unseres Unternehmens kann einen kurzfristigen Anstieg von Mietausfällen und Kostensteigerungen tragen. Folglich werden die laufenden Sanierungen fortgeführt, die Lage auf dem Energiemarkt weiter beobachtet und enger Kontakt mit den Versorgungsdienstleistern gehalten.

In Anbetracht der aktuellen Situation geht die Gesellschaft nicht davon aus, dass es sich bei der aktuellen Marktlage um ein wirtschaftliches Risiko handelt, welches den Fortbestand der Gesellschaft gefährdet.

#### **4.11 Ausblick 2022**

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auch zukünftig auf die Vermietung eines konkurrenzfähigen Kernbestandes konzentrieren. In Anbetracht dessen, wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2021 die mittelfristige Planung für den Zeitraum 2022 bis 2026 erstellt. Durch Modernisierungsmaßnahmen und Verkauf ist es das Ziel der Gesellschaft, den Leerstand zu reduzieren.

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 TEUR 500,0 ab dem 01. Februar 2021 ermächtigt. Von diesem Volumen wurden im Geschäftsjahr TEUR 250,0 ausgeschöpft.

Die Finanzierung der Kostenüberschreitung für das im Bau befindliche Neubauvorhaben „Haus am See“ (rd. TEUR 600,0) konnte 2022 vertraglich vereinbart werden könnte.

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. Gemeinsam mit einer Unternehmensberatung wird geprüft, welche Möglichkeiten und Maßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung unserer Gesellschaft möglich sind. Die Überprüfung unserer Firmenstrategie im Hinblick auf die schwierigen Marktentwicklungen hält bis Ende 2022 an.

Die Geschäftsführung 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 und den Immobilienbestand in seiner Gänze deutlich zu reduzieren.

#### **4.12 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt**

Im Geschäftsjahr 2021 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 31.12.2021 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 durch die GOB Wirtschaftsprüfung & Treuhand GmbH, Sitz in Haldensleben, am 10. Oktober 2022 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<br>39435 Egeln                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                           |                      |                           |             |                          |                   |                          |                  |                         |                 |                         |                       |                         |                    |                         |
| 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 sowie notarieller Beurkundung vom 01. September 2021 neu gefasst. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 23. März 2022.                                                                                                                                                     |                |                           |                      |                           |             |                          |                   |                          |                  |                         |                 |                         |                       |                         |                    |                         |
| Geschäftsjahr:          | Kalenderjahr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                           |                      |                           |             |                          |                   |                          |                  |                         |                 |                         |                       |                         |                    |                         |
| Stammkapital:           | 898.150,00 EUR (in voller Höhe erbracht)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                           |                      |                           |             |                          |                   |                          |                  |                         |                 |                         |                       |                         |                    |                         |
| Gesellschafter:         | Durch die Gemeindegebietsreform 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<br/>40,90 %</td></tr> <tr> <td>Gemeinde Börde-Hakel</td><td>121.200,00 EUR<br/>13,49 %</td></tr> <tr> <td>Stadt Egeln</td><td>97.300,00 EUR<br/>10,83 %</td></tr> <tr> <td>Gemeinde Bördeaue</td><td>93.600,00 EUR<br/>10,42 %</td></tr> <tr> <td>Stadt Hecklingen</td><td>84.300,00 EUR<br/>9,39 %</td></tr> <tr> <td>Stadt Gröningen</td><td>63.900,00 EUR<br/>7,11 %</td></tr> <tr> <td>Gemeinde Wolmirsleben</td><td>42.050,00 EUR<br/>4,68 %</td></tr> <tr> <td>Stadt Kroppenstedt</td><td>28.500,00 EUR<br/>3,17 %</td></tr> </table> | Stadt Staßfurt | 367.300,00 EUR<br>40,90 % | Gemeinde Börde-Hakel | 121.200,00 EUR<br>13,49 % | Stadt Egeln | 97.300,00 EUR<br>10,83 % | Gemeinde Bördeaue | 93.600,00 EUR<br>10,42 % | Stadt Hecklingen | 84.300,00 EUR<br>9,39 % | Stadt Gröningen | 63.900,00 EUR<br>7,11 % | Gemeinde Wolmirsleben | 42.050,00 EUR<br>4,68 % | Stadt Kroppenstedt | 28.500,00 EUR<br>3,17 % |
| Stadt Staßfurt          | 367.300,00 EUR<br>40,90 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                           |                      |                           |             |                          |                   |                          |                  |                         |                 |                         |                       |                         |                    |                         |
| Gemeinde Börde-Hakel    | 121.200,00 EUR<br>13,49 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                           |                      |                           |             |                          |                   |                          |                  |                         |                 |                         |                       |                         |                    |                         |
| Stadt Egeln             | 97.300,00 EUR<br>10,83 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                           |                      |                           |             |                          |                   |                          |                  |                         |                 |                         |                       |                         |                    |                         |
| Gemeinde Bördeaue       | 93.600,00 EUR<br>10,42 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                           |                      |                           |             |                          |                   |                          |                  |                         |                 |                         |                       |                         |                    |                         |
| Stadt Hecklingen        | 84.300,00 EUR<br>9,39 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                           |                      |                           |             |                          |                   |                          |                  |                         |                 |                         |                       |                         |                    |                         |
| Stadt Gröningen         | 63.900,00 EUR<br>7,11 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                           |                      |                           |             |                          |                   |                          |                  |                         |                 |                         |                       |                         |                    |                         |
| Gemeinde Wolmirsleben   | 42.050,00 EUR<br>4,68 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                           |                      |                           |             |                          |                   |                          |                  |                         |                 |                         |                       |                         |                    |                         |
| Stadt Kroppenstedt      | 28.500,00 EUR<br>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.

## 5.3 Besetzung der Organe

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

### Geschäftsführung:

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer:

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

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

### Aufsichtsrat:

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

|                          |                                                                                                                                |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Herr Sven Wagner         | Aufsichtsratsvorsitzender<br>Ehemaliger Oberbürgermeister der Stadt<br>Staßfurt – Fachberater Prävention AOK<br>Sachsen-Anhalt |
| Herr Reinhard Luckner    | stellv. Aufsichtsratsvorsitzender<br>Bürgermeister der Stadt Egeln<br>Pensionär                                                |
| Herr Peter Fries         | Bürgermeister der Gemeinde Bördeau<br>Rentner                                                                                  |
| Herr Dr. Roger Stöcker   | Stadtrat der Stadt Hecklingen<br>Dozent                                                                                        |
| Herr Detlef Kasten       | Gemeinderat der Gemeinde Börde-Hakel<br>Rentner                                                                                |
| Herr Joachim Willamowski | Bürgermeister der Stadt Kroppenstedt<br>Rentner                                                                                |

Im Geschäftsjahr 2021 fanden nach den uns vorliegenden Protokollen vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt, an denen jeweils die Geschäftsführung teilnahm. Es wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- Beratung und Verabschiedung des Finanz- und Wirtschaftsplans für 2021
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2020
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung den Jahresüberschuss 2020 auf neue Rechnung vorzutragen
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung zur Beauftragung der DOMUS AG mit der Jahresabschlussprüfung 2021 bis 2024

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 Bördeaue (Tarthun, Unseburg)
- Stadt Hecklingen (durch Eingemeindung der Gemeinden Groß Börnecke und Schneidlingen)
- Gemeinde Bördeaue
- 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 2021 fanden drei Gesellschafterversammlung statt.

Es wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- Beschluss zur Neufassung des Gesellschaftsvertrages
- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020
- Vortrag des Jahresüberschusses 2020 auf neue Rechnung
- Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2020
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 sowie 2020
- Beschluss zur Vergabe der Jahresabschlussprüfung 2021 bis 2024 an die DOMUS AG

## **5.4 Beteiligungen**

Mit Wirkung zum 01. Dezember 2017 hat die Gesellschaft sämtliche Geschäftsanteile an 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 2021 31,4 T€. Im Geschäftsjahr 2021 verzeichnete die Umland Service GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 15,3 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

| <b>Bilanz zum 31. Dezember 2020</b>                                                                                  |                             |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                                                                        | <b>31.12.2021</b>           | <b>31.12.2020</b>           |
|                                                                                                                      | <b>EUR</b>                  | <b>EUR</b>                  |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                             |                             |                             |
| <u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>                                                                          |                             |                             |
| 1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 12.357,00                   | 20.951,00                   |
|                                                                                                                      | <u>12.357,00</u>            | <u>20.951,00</u>            |
| <u>II. Sachanlagen</u>                                                                                               |                             |                             |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten                                                                                        | 28.011.428,68               | 28.892.462,18               |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                                                                     | 407.696,68                  | 415.945,68                  |
| 3. Grundstücke ohne Bauten                                                                                           | 126.318,13                  | 130.954,21                  |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen                                                                                  | 8,00                        | 8,00                        |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                | 38.959,00                   | 39.536,00                   |
| 6. Bauvorbereitungskosten                                                                                            | 59.462,93                   | 59.291,93                   |
|                                                                                                                      | <u>28.643.873,42</u>        | <u>29.538.198,00</u>        |
| <u>III. Finanzanlagen</u>                                                                                            |                             |                             |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                                                | 52.063,46                   | 52.063,46                   |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                                                            | 5.006,59                    | 10.331,23                   |
|                                                                                                                      | <u>57.070,05</u>            | <u>62.394,69</u>            |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                                                                      | <b><u>28.713.300,47</u></b> | <b><u>29.621.543,69</u></b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                             |                             |                             |
| <u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>                                                       |                             |                             |
| 1. Grundstücke ohne Bauten                                                                                           | 105.089,65                  | 88.517,35                   |
| 2. Grundstücke mit fertigen Bauten                                                                                   | 76.567,67                   | 76.567,67                   |
| 3. Unfertige Leistungen                                                                                              | 1.531.908,46                | 1.399.799,91                |
| 4. Andere Vorräte                                                                                                    | 9.812,21                    | 7.451,74                    |
|                                                                                                                      | <u>1.723.377,99</u>         | <u>1.572.336,67</u>         |
| <u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>                                                             |                             |                             |
| 1. Forderungen aus Vermietung                                                                                        | 43.492,21                   | 37.530,32                   |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken                                                                          | 8.666,39                    | 48.000,00                   |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit                                                                               | 3.353,97                    | 8.063,54                    |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                                | 1.162,67                    | 1.088,97                    |
| 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                                                          | 40.360,96                   | 92.262,27                   |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände                                                                                     | 51.215,77                   | 86.085,32                   |
|                                                                                                                      | <u>148.251,97</u>           | <u>273.030,42</u>           |
| <u>III. Flüssige Mittel</u>                                                                                          |                             |                             |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                                                      | 269.740,72                  | 112.066,76                  |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>                                                                                      | <b><u>2.141.370,68</u></b>  | <b><u>1.957.433,85</u></b>  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                 |                             |                             |
| 1. Geldbeschaffungskosten                                                                                            | 0,00                        | 155,59                      |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungskosten                                                                                 | 18.580,35                   | 18.313,91                   |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt</b>                                                                          | <b><u>18.580,35</u></b>     | <b><u>18.469,50</u></b>     |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                                                   | <b><u>30.873.251,50</u></b> | <b><u>31.597.447,04</u></b> |

| <b>Bilanz zum 31. Dezember 2021</b>                                                  |                           |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>PASSIVA</b>                                                                       |                           |                           |
|                                                                                      | <b>31.12.2021<br/>EUR</b> | <b>31.12.2020<br/>EUR</b> |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                               |                           |                           |
| 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>                                                            | -12.805.311,26            | -12.825.345,84            |
| V. <u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</u>                                               | -183.616,28               | 20.034,58                 |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                                                        | <b>9.502.680,73</b>       | <b>9.686.297,01</b>       |
| <b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>                                        | <b>138.706,04</b>         | <b>144.537,89</b>         |
| <b>C. Rückstellungen</b>                                                             |                           |                           |
| Sonstige Rückstellungen                                                              | 336.054,52                | 102.996,45                |
| <b>Rückstellungen insgesamt</b>                                                      | <b>336.054,52</b>         | <b>102.996,45</b>         |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>                                                          |                           |                           |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                      | 19.201.226,11             | 20.096.178,29             |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                                                             | 1.370.224,74              | 1.385.814,66              |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung                                                  | 15.943,71                 | 12.712,89                 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit                                         | 0,00                      | 0,00                      |
| 5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen                          | 239.508,48                | 111.288,28                |
| 6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen                                    | 35.720,58                 | 21.550,91                 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern: 0,00 EUR (Vorjahr: 7.401,36 EUR) | 0,00                      | 7.411,86                  |
| <b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>                                                   | <b>20.862.623,62</b>      | <b>21.634.956,89</b>      |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                 | <b>33.186,59</b>          | <b>28.658,80</b>          |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                   | <b>30.873.251,50</b>      | <b>31.597.447,04</b>      |

| <b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>                                                                                                           |                     |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021</b>                                                                                      |                     |                     |
|                                                                                                                                              | <b>31.12.2021</b>   | <b>31.12.2020</b>   |
|                                                                                                                                              | <b>EUR</b>          | <b>EUR</b>          |
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                                              |                     |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung                                                                                                               | 4.464.601,66        | 4.480.900,93        |
| c) aus dem Verkauf von Grundstücken                                                                                                          | 0,00                | 29.500,00           |
| b) aus Betreuungstätigkeit                                                                                                                   | 78.735,11           | 91.054,27           |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                                                                    | 669,33              | 1.507,10            |
|                                                                                                                                              | <b>4.544.006,10</b> | <b>4.602.962,30</b> |
| 2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | 132.108,55          | -45.503,85          |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen                                                                                                         | 0,00                | 0,00                |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                             | 268.758,11          | 264.393,77          |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                                                                      |                     |                     |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                                                                      | 2.407.381,09        | 2.246.416,61        |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke                                                                                                      | 0,00                | 546,41              |
|                                                                                                                                              | <b>2.407.381,09</b> | <b>2.246.963,02</b> |
| 6. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                                                                                        | 0,00                | 131,87              |
| <b>Rohergebnis</b>                                                                                                                           | <b>2.537.491,67</b> | <b>2.574.757,33</b> |
| 7. Personalaufwand                                                                                                                           |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                        | 501.932,59          | 504.825,19          |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung                                                                                     |                     |                     |
| davon für Altersversorgung: 6.981,00 €                                                                                                       |                     |                     |
| Vorjahr: 7.059,75 €                                                                                                                          | 128.980,13          | 124.215,77          |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                                  | 973.903,92          | 1.068.088,93        |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                        | 425.098,96          | 358.902,81          |
| 10. Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                                           | 123,88              | 303,90              |
| davon aus verbundenen Unternehmen: 123,88 €                                                                                                  |                     |                     |
| Vorjahr: 303,90 €                                                                                                                            |                     |                     |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                                                     | 421,24              | 825,68              |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                                                                         | 577.844,79          | 385.636,54          |
| 13. Steuern vom Einkommen und Ertrag                                                                                                         | -0,63               | 0,98                |
| <b>14. Ergebnis nach Steuern</b>                                                                                                             | <b>-69.722,97</b>   | <b>134.218,65</b>   |
| 15. Sonstige Steuern                                                                                                                         | 113.893,31          | 114.184,07          |
| <b>16. Jahresüberschuss/-Fehlbetrag</b>                                                                                                      | <b>-183.616,28</b>  | <b>20.034,58</b>    |

## Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

### Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert (Ertragswert) vorgenommen (Vorjahr: 97,3 T€). Bei einem Objekt des Anlagevermögens ergaben sich Wertaufholungen gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB in Höhe von 100,3 T€ (Vorjahr: 0,0 T€).

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 2021 31,4 T€. Im Geschäftsjahr 2021 verzeichnete die Umland Service GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 15,3 T€.

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 1.531,9 T€ (Vorjahr: 1.399,8 T€) beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

|                                            | <b>2021<br/>TEUR</b> | <b>2020<br/>TEUR</b> |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Forderung aus dem Verkauf von Grundstücken | 8,7                  | 0,0                  |
| Forderungen aus Vermietung                 | 6,8                  | 6,8                  |
| Sonstige Vermögensgegenstände              | 4,9                  | 0,0                  |
|                                            | <b>20,4</b>          | <b>6,8</b>           |

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:

|                                                   | <b>Stand am<br/>01.01.2021<br/>TEUR</b> | <b>Bilanzberichtigung<br/>gemäß § 36 Abs. 4<br/>i.V.m. Abs. 2 DMBilG<br/>TEUR</b> | <b>Einstellung<br/>während des<br/>Geschäftsjahres<br/>TEUR</b> | <b>Stand am<br/>31.12.2021<br/>TEUR</b> |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Kapitalrücklage                                   | 10.371,90                               | 0,00                                                                              | 0,00                                                            | 10.371,90                               |
| Sonderrücklage gemäß<br>§ 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG | 11.221,60                               | 0,00                                                                              | 0,00                                                            | 11.221,60                               |

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 20. Oktober 2021 wurde der Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 20.034,58 € mit dem bestehenden Verlustvortrag in Höhe von 12.825.345,84 € verrechnet und auf neue Rechnung vorgetragen.

### Rückstellungen

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

|                                           | <b>2021<br/>TEUR</b> | <b>2020<br/>TEUR</b> |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Gestundete Zinsleistungen                 | 238,5                | 0,0                  |
| ausstehende Rechnungen für Betriebskosten | 63,1                 | 65,6                 |
| Prüfungs- und Beratungskosten             | 15,4                 | 18,6                 |

Die Rückstellungen für „gestundete Zinsleistungen“ (238,5 T€, Vorjahr: 0,0 T€) betreffen die nicht geklärte Differenz zwischen der Bestätigung der kreditgebenden Gläubigerbank und der Darlehensbuchhaltung der Gesellschaft. Die Differenz (238,5 T€) steht im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zinsfreistellung von sechs öffentlich geförderten Baudarlehen (Restschuld zum 31. Dezember 2021: 4.635,1 T€) im Geschäftsjahr 2021. Eine abschließende Klärung des Sachverhalts mit der betreffenden Gläubigerbank konnte im Geschäftsjahr 2021 nicht erreicht werden.

### Verbindlichkeiten

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

|                                                          | <b>31.12.2021</b>    | <b>davon mit einer Restlaufzeit<br/>in Jahren</b> |                        |                       | <b>31.12.2020</b>    |
|----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                          | <b>EUR</b>           | <b>&lt; 1<br/>EUR</b>                             | <b>1 bis 5<br/>EUR</b> | <b>&gt; 5<br/>EUR</b> | <b>EUR</b>           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitutionen          | 19.201.226,11        | 1.141.460,66                                      | 4.654.706,69           | 13.405.058,76         | 20.096.178,29        |
| Erhaltene Anzahlungen                                    | 1.370.224,74         | 1.370.224,74                                      | 0,00                   | 0,00                  | 1.385.814,66         |
| Verbindlichkeiten aus Vermietungen                       | 15.943,71            | 15.943,71                                         | 0,00                   | 0,00                  | 12.712,89            |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit                | 0,00                 | 0,00                                              | 0,00                   | 0,00                  | 0,00                 |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 239.508,48           | 239.508,48                                        | 0,00                   | 0,00                  | 111.288,28           |
| Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen           | 35.720,58            | 35.720,58                                         | 0,00                   | 0,00                  | 21.550,91            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                               | 0,00                 | 0,00                                              | 0,00                   | 0,00                  | 7.411,86             |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                      | <b>20.862.623,62</b> | <b>2.802.858,17</b>                               | <b>4.654.706,69</b>    | <b>13.405.058,76</b>  | <b>21.634.956,89</b> |

Die zum 31. Dezember 2021 bestehenden Darlehensverbindlichkeiten von 19.201,2 T€ sind in Höhe von 4.510,2 T€ durch Kommunalbürgschaften und 14.692,2 T€ durch Grundschuldeintragungen gesichert.

**Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

| <b>Umsatzerlöse</b>                    | <b>2021<br/>TEUR</b> | <b>2020<br/>TEUR</b> |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| aus der Hausbewirtschaftung            | 4.464,6              | 4.480,9              |
| aus dem Verkauf von Grundstücken       | 0,0                  | 29,5                 |
| aus Betreuungstätigkeit                | 78,7                 | 91,1                 |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0,7                  | 1,5                  |
|                                        | <b>4.544,0</b>       | <b>4.603,0</b>       |

Sonstige betriebliche Erträge

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind 5,8 T€ (Vorjahr: 6,4 T€) aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszulagen enthalten.

Abschreibungen

Im Anlagevermögen erfolgten im Geschäftsjahr 2021 keine außerplanmäßigen Abschreibungen gemäß HGB § 253 Abs. 3 Satz 5 (Vorjahr: 97,3 T€). Ein Zuschreibungsbedarf nach § 253 Abs. 5 Satz 1 ergab sich im Berichtsjahr in Höhen von 100,3 T€ (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>                                           | <b>TEUR</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------|
| Erträge aus Zuschreibungen                               | 100,3       |
| Erträge aus Anlagenverkäufen                             | 71,3        |
| Versicherungsentschädigungen                             | 53,7        |
| <u>Aufwendungen</u>                                      | <b>TEUR</b> |
| Gestundete Zinsleistungen                                | 238,5       |
| Aufwendungen zur Fortschreibung des Unternehmenskonzepts | 72,0        |
| direkte und indirekte Abschreibungen auf Forderungen     | 38,5        |
| Gerichts- und Anwaltskosten                              | 36,4        |

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr 2022 werden voraussichtlich Leasinggebühren in Höhe von 15,4 T€ 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 2021 neben dem Geschäftsführer durchschnittlich acht Mitarbeiter in Vollzeit, davon fünf kaufmännische Mitarbeiter, drei Handwerker/Hausmeister und fünf Teilzeitbeschäftigte als kaufmännische Mitarbeiter. Im Berichtsjahr war außerdem eine Auszubildende angestellt. Weitere fünf Mitarbeiter werden für Hausmeisterdienste geringfügig beschäftigt.

## 5.8 Geschäftsverlauf 2021 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Hier stand und steht auch die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH Egeln in der kommunalen sowie gesellschaftlichen Verantwortung. Die Gesellschaft stellte hier in Zusammenarbeit mit den Kommunen, den Landkreisen sowie unter der Inanspruchnahme von ehrenamtlichen Helfern Wohnungen zur Aufnahme geflüchteter ukrainischer Familien zur Verfügung. Mit dem Engagement freiwilliger Unterstützer wurden zudem Spenden zur Ausstattung der Wohnungen sowie Bereitstellung einer Erstausrüstung für die Betroffenen gesammelt und der Wohnraum damit ausgestattet.

In dieser Verantwortung sieht sich die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH Egeln in diesen Zeiten ganz besonders. Die bedarfsgerechte Versorgung möglichst breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem und gut ausgestattetem Wohnraum stellt aktuell mehr denn je die Hauptaufgabe kommunaler Wohnungsbauunternehmen dar. Als kommunales Unternehmen der Gesellschafter Staßfurt, Egeln, Börde-Hakel, Bördeau, Hecklingen, Wolmirsleben, Groningen sowie Kroppenstedt ist dies der satzungsgemäße Auftrag der Gesellschaft. In der Verbindung von einem für die Mieter verlässlichen Service sowie einem stets vorhandenen Ansprechpartner für alle Anliegen liegt ein Hauptaugenmerk der täglichen Arbeit der Gesellschaft. Darüber hinaus ist die Modernisierung des Wohnungsbestandes insbesondere zur Erreichung der gesetzlich vorgegebenen klimapolitischen Ziele eine der Hauptherausforderungen in den folgenden Jahren. Die soziale Verantwortung sowie Herausforderung der Gesellschaft liegt in diesem Zusammenhang in der zu gewährleistenden Bezahlbarkeit für die Mieterschaft, sodass hier ein gutes und sicheres Wohnen gesichert werden kann.

Die kontinuierliche Anpassung des Wohnungsbestandes an die technischen, energetischen sowie optischen Marktanforderungen bestimmt in diesem Zusammenhang die tägliche Arbeit der Gesellschaft. Hierüber hinaus, wird die strategische Ausrichtung sowie das tägliche Handeln insbesondere durch die demografische Entwicklung unserer ländlich geprägten Region geprägt. Sofern eine bauliche Umsetzung gewährleistet werden kann, baut die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH sukzessive Barrieren im Bereich der Hauszugangsbereiche sowie innerhalb der Wohnräume ab. Hier werden beispielsweise Verbreiterungen von Innentüren vorgenommen, Schwellen und andere Barrieren entfernt sowie möglichst bodengleiche Duschmöglichkeiten geschaffen. Im Bereich der Hauseingänge wird den Mietern zudem die Möglichkeit zur Anmietung von Rollatorenboxen geboten.

Neben der Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älteren Mieterschaft werden zudem größere Wohnungen durch Familien nachgefragt sowie dementsprechend ausgebaut-beispielsweise durch Zusammenlegungen von mehreren Wohneinheiten. Entsprechend des kommunalen Auftrages sowie als Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Ortschaften, in welchen die Gesellschaft Wohnraum zur Verfügung stellt, sollen hier Wohnquartiere entstehen, welche ein generationenübergreifendes Zusammenleben ermöglichen.

## Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Eine attraktive Gestaltung der Wohnungsbestände innerhalb der Ortschaften sowie durch vorgenannte Maßnahmen der oftmals älteren Mieterschaft ein möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen in deren gewohnten Umfeld zu ermöglichen, stellt ein wesentliches Ziel der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH dar. Die demografische Entwicklung in der Region erfordert zudem stets ein Augenmerk auf die Entwicklung in den einzelnen Objekten zu legen. So werden auch zukünftig wirtschaftlich nicht tragfähige Objekte gezielt leergezogen sowie anschließend im Interesse des Ortes veräußert, beziehungsweise zurückgebaut, um somit auch durch die Schaffung von Bauland junge Familien in der Region zu halten.

Die Gesellschaft befindet sich über das Jahr 2020 hinaus in der Erstellung bzw. Verhandlung eines Sanierungs-Restrukturierungskonzeptes, um die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft abzusichern. Die in 2021 sowie 2022 geführten Verhandlungen mit den beteiligten Kreditinstituten sowie den Gesellschafterkommunen konnten aus verschiedenen Gründen bislang nicht zum Abschluss gebracht werden. Die Gesellschaft befindet sich bezüglich der Fortschreibung bzw. Umsetzung der Sanierungsvereinbarung weiter in Gesprächen mit den kreditgebenden Banken und den Gesellschaftern.

Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit konnte in 2021 für die Jahre 2021 sowie 2022 eine Verlängerung des Kapitaldienstmoratoriums (4. Nachtrag zur Sanierungsvereinbarung (Stand: 5. Juli 2012)) mit den beteiligten Kreditinstituten sowie den Gesellschaftern vereinbart werden. Das Kapitaldienstmoratorium betrifft seitens der Gläubigerbanken insbesondere die Zinsfreistellung für sechs öffentlich geförderte Baudarlehen (Restschuld zum 31. Dezember 2021: TEUR 4.635,1) bis zum 30. Juni 2021 sowie die Tilgungsaussetzung für fünf kommunal verbürgte Darlehen (Restschuld zum 31. Dezember 2021: TEUR 3.643,9) bis zum 31. Dezember 2022.

Der Wohnungsbestand der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH umfasste zum Stichtag 31.12.2021 1.359 Wohn- sowie 23 Gewerbeeinheiten. Die Gesellschaft unterhält zudem fünf Gästewohnungen in den Ortschaften Löderburg und Egeln. Im Berichtsjahr erfolgte der Verkauf von drei teilweise leerstehenden Objekten mit insgesamt zehn Wohneinheiten.

Im Rahmen der Fremdverwaltung wurden zum Stichtag insgesamt 140 Wohn- sowie 9 Gewerbeeinheiten durch die Gesellschaft betreut.

Zum Bilanzstichtag betrug die Leerstandsquote 26,2 % (Vorjahr: 25,2 %). Zum Stichtag 31.12.2021 waren dementsprechend 331 Wohn- sowie 3 Gewerbeeinheiten leerstehend. Im Rahmen dieser Betrachtung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten des Unternehmens berücksichtigt, welche sich aktuell in der Sollstellung befinden. Bei der Betrachtung des Wohnungsbestandes in Gänze sowie aller leerstehenden Einheiten ergibt sich hier eine Leerstandsquote von 31,9 % (Vorjahr: 31,5 %).

Insgesamt konnten im vergangenen Jahr 102 Neuvermietungen (Vorjahr: 99) vorgenommen werden, dem gegenüber stehen 120 Kündigungen (Vorjahr: 113). Hiervon wurden 105 Kündigungen von Mietern ausgesprochen, welche nun keine Mieter der Gesellschaft mehr sind (Vorjahr: 94). Bei den ausgesprochenen Kündigungen handelte es sich unter anderem in 11 Fällen um eine Kündigung infolge des Umzuges in ein Pflegeheim sowie in 18 Fällen infolge eines Todesfalles. Insgesamt kündigten im Berichtsjahr 8 Mieter aufgrund des Umzuges in ein Eigenheim. Darüber hinaus wurden im Jahr 2020 7 fristlose Kündigungen durch die Gesellschaft gegenüber zahlungssäumigen Mietern ausgesprochen. Die Anzahl der leerstehenden Einheiten im durch die Gesellschaft herausgestellten Kernbestand konnte im Berichtsjahr nahezu konstant gehalten werden. Planungsgemäß fanden zudem gezielte Leerzugsmaßnahmen im Bereich des Desinvestitionsbestandes statt, welche hier zu einem Anstieg des Leerstandes beitrugen.

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

|                                     | <b>Plan 2021</b> | <b>Ist 2021</b> | <b>Ist 2020</b> |
|-------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
|                                     | <b>TEUR</b>      | <b>TEUR</b>     | <b>TEUR</b>     |
| Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten | 3.090,7          | 3.062,6         | 3.060,4         |
| Instandhaltungsaufwendungen         | 805,0            | 618,1           | 629,7           |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen    | 367,9            | 577,8           | 385,6           |
| Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag   | -209,3           | -183,6          | 20,0            |

Im Geschäftsjahr 2021 wurden aus kaufmännischer Vorsicht Rückstellungen für gestundete Zinsen der Investitionsbank Sachsen-Anhalt gebildet. Diese Stundung wurde dem Grunde nach zwischen dem beteiligten Kreditinstitut und der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH gemäß dem 4. Nachtrag zur Sanierungsvereinbarung (Stand: 5. Juli 2021) festgeschrieben. Aufgrund unterschiedlicher Berechnungsansätze sowie nicht erfahrener rechtlicher Würdigung des Sachverhaltes kommt es zu Differenzen zwischen den abgebildeten Jahreskontoauszügen des Kreditinstitutes und der internen Buchhaltung. In Bezug auf den angestrebten Abschluss der aktuellen Sanierungsvereinbarung wurde hier zur Ablösung des Darlehensportfolios unter Berücksichtigung eines Teilforderungsverzichtes ein Festbetrag vereinbart. Da dies zum Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses noch nicht zustande gekommen und abschließend vereinbart worden ist, wurden aus dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip Rückstellungen gebildet.

Im Geschäftsjahr 2021 ergab sich somit ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 183,6 TEUR. Im Vergleich zum geplanten Jahreswert weicht dieser um 25,7 TEUR ab.

**Vermögenslage**

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

|                                                            | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> | <b>Veränderung</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                                            | <b>TEUR</b>       | <b>TEUR</b>       | <b>TEUR</b>        |
| <b>Aktiva</b>                                              |                   |                   |                    |
| <u>Mittel- und langfristiges gebundenes Vermögen</u>       |                   |                   |                    |
| Finanz-/Sachanlagen und immaterielles Vermögensgegenstände | 28.713,3          | 29.621,5          | -908,2             |
| Forderungen                                                | 20,4              | 6,8               | 13,6               |
| Verkaufsgrundstücke                                        | 181,7             | 165,1             | 16,6               |
|                                                            | <b>28.915,4</b>   | <b>29.793,4</b>   | <b>-878,0</b>      |
| <u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>                     |                   |                   |                    |
| Andere Vorräte                                             | 9,8               | 7,5               | 2,3                |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände              | 289,5             | 280,2             | 9,3                |
| Flüssige Mittel                                            | 269,7             | 112,1             | 157,6              |
| und Rechnungsabgrenzungsposten                             | 18,6              | 18,4              | 0,2                |
|                                                            | <b>587,6</b>      | <b>418,2</b>      | <b>169,4</b>       |
| <b>Bilanzvolumen</b>                                       | <b>29.503,0</b>   | <b>30.211,6</b>   | <b>-708,6</b>      |
| <b>Passiva</b>                                             |                   |                   |                    |
| <u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>                   |                   |                   |                    |
| Eigenkapital                                               | 9.502,7           | 9.686,3           | -183,6             |
| Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen        | 138,7             | 144,5             | -5,8               |
| Verbindlichkeiten                                          | 19.201,2          | 20.096,2          | -895,0             |
|                                                            | <b>28.842,6</b>   | <b>29.927,0</b>   | <b>-1.084,4</b>    |
| <u>Kurzfristiges Kapital</u>                               |                   |                   |                    |
| Rückstellungen                                             | 336,0             | 103,0             | 233,0              |
| Verbindlichkeiten                                          | 291,2             | 152,9             | 138,3              |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                 | 33,2              | 28,7              | 4,5                |
|                                                            | <b>660,4</b>      | <b>284,6</b>      | <b>375,8</b>       |
| <b>Bilanzvolumen</b>                                       | <b>29.503,0</b>   | <b>30.211,6</b>   | <b>-708,6</b>      |

Das Bilanzvolumen (exklusive der erhaltenen Anzahlungen bzw. unfertigen Leistungen) beträgt zum Stichtag 29.503,0 TEUR (Vorjahr: 30.211,6 TEUR).

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten (28.545,4 TEUR), dem übrigen Anlagevermögen (167,9 TEUR) und den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsgrundstücken (181,7 TEUR).

Im Geschäftsjahr wurden drei Gebäude mit 10 Wohneinheiten sowie ein Grundstück und eine Teilfläche des Anlagevermögens veräußert.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zum Bilanzvolumen) beträgt zum Stichtag 32,2 % (Vorjahr: 32,1 %) und konnte in diesem Jahr wiederum gesteigert werden.

Die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (Dauerschulden) betreffen, abweichend von den Fristigkeiten des im Anhang angegebenen Verbindlichkeitspiegels, die Darlehensverbindlichkeiten einschließlich der Tilgungen des Folgejahres.

Das Anlagevermögen beträgt 97,3 % des Bilanzvolumens und wird zusammen mit dem übrigen mittel- und langfristig gebundenen Vermögen zu 32,9 % (Vorjahr: 32,5 %) mit Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu

## Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

99,7 % (Vorjahr: 100,5 %) mit Eigen- bzw. mittel- und langfristigem Fremdkapital gesichert (Anlagendeckung II). Die Fristenkongruenz der Finanzierung ist nicht gewahrt. Es besteht eine Unterdeckung von TEUR 72,8 (Vorjahr: Überdeckung TEUR 133,6).

### Finanzlage

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

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

|                                                           | <b>31.12.2021</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                           | <b>TEUR</b>       |
| Jahresfehlbetrag                                          | -183,6            |
| +/- Abschreibungen/Zuschreibung beim Anlagevermögen       | 873,6             |
| +/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen                        | 233,0             |
| *-/ Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des AV/UV  | -71,3             |
| +/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge        | 22,0              |
| + Zinsaufwendungen                                        | 577,8             |
| - Zinserträge                                             | -0,4              |
| -/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva                      | -60,1             |
| +/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva                     | -101,5            |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>          | <b>1.289,5</b>    |
| - Planmäßige Tilgung                                      | -940,5            |
| - Gezahlte Zinsen                                         | -339,3            |
| + aufgelaufene Zins- und Tilgungsleistung                 | 45,5              |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                | <b>-1.234,3</b>   |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV       | 127,5             |
| - Auszahlung für Investitionen in das immaterielle AV     | -4,6              |
| - Auszahlungen für Investitionen in das AV                | -26,2             |
| + Erhaltene Zinsen                                        | 0,4               |
| + Einzahlungen aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 5,3               |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                 | <b>102,4</b>      |
| Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten       | -826,8            |
| Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen                      | 2,4               |
| Gezahlte Zinsen                                           | -454,4            |
|                                                           | <b>-1.278,8</b>   |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanz-</b>         |                   |
| <b>mittelbestandes</b>                                    | <b>157,6</b>      |
| +Finanzmittelbestand am 1.Januar                          | 112,1             |
| <b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>                | <b>269,7</b>      |

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr und ist bis zum 31. Dezember 2022 aufgrund der vereinbarten Kapitaldienstmora in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Mit den flüssigen Mitteln in Höhe von 269,7 TEUR (Vorjahr: 112,1 TEUR) können 40,8 % (Liquidität 1. Grades) der kurzfristigen Schulden (ohne Darlehensverbindlichkeiten) beglichen werden. Zusätzlich mit den anderen kurzfristigen Vermögenswerten (inklusive aktiver Rechnungsabgrenzungsposten) sind die kurzfristigen Schulden zu 64,5% (Liquidität 2. Grades) gedeckt.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt sechs Darlehen - teils kurzfristig - im Rahmen des Unternehmenskonzeptes prolongiert. Die Tilgungsleistung wird bei fünf kommunalverbürgten Darlehen bis zum 31.12.2022 (Restschuld zum 31. Dezember 2021: TEUR 3.643,9) ausgesetzt.

### **Ertragslage**

Das Geschäftsjahr wurde mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 183,6 TEUR (Vorjahr Jahresüberschuss: 20,0 TEUR) abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Ergebnissrückgang von 203,6 TEUR.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch geringere Erlöse aus dem Abrechnungsergebnis der Umlagen für Betriebskosten (-19,0 TEUR) leicht rückläufig. Dem stehen gesunkene Erlösschmälerungen (9,8 TEUR) in Folge der begonnenen Portfoliomaßnahmen entgegen. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens wurden im Vergleich zum Vorjahr nicht erzielt (-29,5 TEUR). Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind aufgrund einer Auflösung eines Fremdverwaltungsvertrages leicht gesunken (-12,3 TEUR).

Bei den Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen (132,1 TEUR) wirkt sich insbesondere der Anstieg der noch nicht abgerechneten Betriebskosten aus dem Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr aus.

Die anderen betrieblichen Erträge sind geprägt durch Zuschreibungen des Anlagevermögens (100,3 TEUR), Versicherungsentschädigungen (53,7 TEUR) und Erträge aus Anlageverkäufen (71,3 TEUR).

Die Veränderung bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ergibt sich vornehmlich aus gestiegenen Betriebskosten (170,3 TEUR).

Im Geschäftsjahr verminderten sich die Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr (-94,2 TEUR) aufgrund von im Vorjahr vorgenommener außerplanmäßiger Abschreibungen aufgrund von dauerhafter Wertminderung bei einem Objekt des Anlagevermögens.

Die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung stiegen im Vergleich zum Vorjahr (192,4 TEUR). Insbesondere die aus kaufmännischer Vorsicht gebildete Rückstellung gestundeter Zinsen der Investitionsbank Sachsen-Anhalt haben hier maßgeblichen Einfluss. Die übrigen Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung konnten in Folge von Prolongationen einzelner Darlehen weiter dem gegebenen Marktumfeld angepasst und gesenkt werden.

Die anderen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Dies begründet sich insbesondere durch gestiegene Aufwendungen für die Fortschreibung des Unternehmenskonzeptes (26,3 TEUR), Gerichts- und Anwaltskosten in Folge des Rechtsstreits mit der vormaligen Geschäftsführung und ehemaligen Mitgliedern des Aufsichtsrates (21,4 TEUR) sowie Abschreibungen auf Forderungen aus der Vermietung (8,9 TEUR).

Das im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

|                                                       | 2021<br>TEUR   | 2020<br>TEUR   | Veränderung<br>TEUR |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Umsatzerlöse                                          | 4.544,0        | 4.603,0        | -59,0               |
| Bestandsveränderung                                   | 132,1          | -45,5          | 177,6               |
| Andere Erträge                                        | 268,8          | 264,4          | 4,4                 |
| <b>Betriebsleistung</b>                               | <b>4.944,9</b> | <b>4.821,9</b> | <b>123,0</b>        |
| Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen | 1.887,6        | 1.717,5        | 170,1               |
| Betriebskosten (einschließlich Grundsteuer)           |                |                |                     |
| Instandhaltungskosten                                 | 618,1          | 629,7          | -11,6               |
| Personalaufwand                                       | 630,9          | 629,0          | 1,9                 |
| Abschreibungen                                        | 973,9          | 1.068,1        | -94,2               |
| Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung           | 577,8          | 385,4          | 192,4               |
| Erfolgsunabhängige Steuern                            | 15,4           | 13,4           |                     |
| Andere Aufwendungen                                   | 425,1          | 359,6          | 65,5                |
| <b>Betriebsaufwand</b>                                | <b>5.128,8</b> | <b>4.802,7</b> | <b>326,1</b>        |
| <b>Betriebsergebnis</b>                               | <b>-183,9</b>  | <b>19,2</b>    | <b>-203,1</b>       |
| Zinserträge                                           | 0,5            | 1,1            | -0,6                |
| Übrige Zinsaufwendungen                               | 0,2            | 0,3            | 0,1                 |
| <b>Übriges Finanzergebnis</b>                         | <b>0,3</b>     | <b>0,8</b>     | <b>-0,5</b>         |
| <b>Ergebnis der ordentlichen Rechnung</b>             | <b>-183,6</b>  | <b>20,0</b>    | <b>-203,6</b>       |
| <b>Jahresergebnis</b>                                 | <b>-183,6</b>  | <b>20,0</b>    | <b>-203,6</b>       |

Die Ertragssituation in den Folgejahren bleibt jedoch stark von der weiteren Entwicklung der Vermietungssituation abhängig. Dies gilt insbesondere für die Entwicklung des Wohnungsleerstandes und der damit verbundenen Erlösschmälerungen.

## 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukrainekrieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Ein Personen- und Alleinerziehenden Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf den Abschluss der beabsichtigten Sanierungsvereinbarung und

## Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

unsere Investitionstätigkeit haben kann. Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Die Umland Wohnungsbaugesellschaft mbH Egeln wird diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

### 5.10 Ausblick 2022

Die Konzentration auf den durch die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH Egeln im Rahmen der Portfoliobetrachtung herausgestellten Kernbestand stellt das wesentliche Ziel des in Zusammenarbeit mit der Dr. Winkler GmbH erstellen Sanierungskonzeptes dar. Die Konzentration auf die Stärkung eben dieses Kernbestandes bestimmt das zukünftige Handeln der Gesellschaft. Darüber hinaus die Umland-Wohnungsbaugesellschaft unter stetiger und fortlaufender Beobachtung sowie Überprüfung der jeweiligen Wirtschaftlichkeit unter der Beteiligung der jeweiligen Gesellschafterkommune über den Fortbestand unwirtschaftlicher Objekte sowie hieraus resultierend über einen möglichen Abriss, beziehungsweise Verkauf entschieden

Durch sich sodann herausstellende Verkaufs- beziehungsweise Abrissmaßnahmen werden zunächst direkt Einsparungen im Bereich der Betriebskosten realisiert. Darüber hinaus können so mögliche Erlöse durch Objekt- sowie Grundstücksverkäufe ermöglicht werden. Eine funktionierende Förderkulisse durch das Land Sachsen-Anhalt stellt hier eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung von Rückbau-, beziehungsweise Abrissmaßnahmen dar. Im Nachgang erfolgter Abrissmaßnahmen können – durch die anschließende Schaffung von Baulandflächen – zudem Verkaufseinnahmen neben dem eigentlichen Vermietungsgeschäft generiert werden. Diese Maßnahmen tragen zudem der Erreichung des gemeinsamen kommunalen Ziels bei, eine Steigerung der Attraktivität der jeweiligen Ortschaften zu erreichen. Durch die steigenden Immobilienpreise geht die Gesellschaft hier von entsprechenden Zusatzeinnahmen für künftige Verkaufsgeschäfte aus.

Die in den Geschäftsjahren 2021 sowie 2022 geführten Verhandlungen zum Abschluss einer Sanierungsvereinbarung, welche die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft gewährleisten soll, konnte aus verschiedenen Gründen bislang nicht zum Abschluss gebracht werden. Im Rahmen der geführten Gespräche mit allen beteiligten Kreditinstituten sowie den Gesellschafterkommunen stellte sich eine zukünftige Zusammenarbeit mit sodann lediglich einem Darlehensgeber (bislang vier) heraus. Durch die Übernahme der bislang bei anderen Banken bestehenden Darlehen - unter Berücksichtigung jeweils individuell verhandelten Forderungs- sowie Vorfälligkeitsentschädigungsverzichten - wäre somit ein wichtiger Schritt in Richtung einer in einem absehbaren Zeithorizont stattfindenden Entschuldung bei gleichzeitiger Ermöglichung der Durchführung notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen in den angesprochenen Kernbestand möglich.

Mit den derzeit beteiligten Gläubigerbanken sowie den Gesellschaftern wurde für die Jahre 2021 sowie 2022 ein erneutes Kapitaldienstmoratorium zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH Egeln vereinbart und umgesetzt.

Eine konsequente Steigerung der Sollmieten im Bestand stellt eine der Hauptaufgaben der Gesellschaft dar. Anhand des vorliegenden sowie stetig angepassten Zielmietenkatalogs werden hier im Rahmen vorgenommener Neuvermietungen entsprechende Anpassungen der Miethöhen vorgenommen und das Mietniveau so sukzessive angepasst. Darüber hinaus werden ab dem Jahr 2022 planmäßige Mieterhöhungen auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete im gesamten Wohnungsbestand durchgeführt. Hier werden regelmäßig entsprechende

## Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Potentiale ermittelt und Mit Anpassungen vorgenommen. Im Bereich der Gewerberaummietverträge werden zudem Anpassungen aufgrund sich verändernder Preisindizes sowie auf Basis individueller Verhandlungen vorgenommen. Die internen Handlungsabläufe wurden und werden zudem stetig optimiert, digitalisiert sowie den Marktanforderungen angepasst. Der Einsatz neuer Medien zur Vermarktung leerstehender Einheiten und Verkaufsimmobilien sowie zur Steigerung des Unternehmensimages wird ebenso ständig optimiert und vorangetrieben.

Eine effektive sowie optimierte Gestaltung beim Abschluss von Dienstleistungsverträgen wird durch eine stetige Marktüberwachung gewährleistet. Hier wurden neue Prozesse implementiert und stetig vor dem Hintergrund von Verbesserungsmöglichkeiten überwacht.

Die Planung für das nächste Jahr ging unter Annahme der Umsetzung der Sanierungsvereinbarung im Geschäftsjahr 2022 daher von folgenden wesentlichen Unternehmenskennzahlen aus:

|                                     | <b>Plan 2022</b> | <b>Ist 2021</b> |
|-------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                     | <b>TEUR</b>      | <b>TEUR</b>     |
| Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten | 3.140,8          | 3.062,6         |
| Instandhaltungsaufwendungen         | 888,0            | 618,1           |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen    | 349,3            | 577,8           |
| Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag   | 2.224,7          | -183,6          |

Nach dem Scheitern der Sanierungsvereinbarung (Aufsichtsratssitzung am 13. Oktober 2022 mit Teilnahme der Gesellschaftervertreter) hat die Geschäftsführung zum einen, ausgehend von den aktuellen Ist-Zahlen des Geschäftsjahres 2022, eine Hochrechnung (Stand: November 2022) mit einem Jahresfehlbetrag 67,6 TEUR sowie eine Planung für den Zeitraum 2023 bis 2027 erstellt, nach der die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft bei Umsetzung der der Planung zugrunde gelegten Prämissen grundsätzlich gewährleistet wird. In der Planung wird - in Abstimmung mit den beteiligten Gläubigerbanken und abweichend von dem bis 30. Juni 2021 geltenden Kapitaldienst - anstatt der Zinsfreistellung für die sechs öffentlich geförderten Baudarlehen von einer Verzinsung von 2,5 % p. a. ausgegangen, während die Tilgungsaussetzung für die fünf kommunal verbürgten Darlehen beibehalten wird. Darüber hinaus werden für Darlehen einer Gläubigerbank individuell vereinbarte Kapitaldienstkonditionen berücksichtigt. Die schriftliche Bestätigung zu den in der Planung angesetzten Kapitaldienstkonditionen steht noch aus. Der aufgrund der einsetzenden Verzinsung der öffentlich geförderten Baudarlehen erhöhte Kapitaldienst geht zulasten der Instandhaltung und Instandsetzung. Die Liquidität der Gesellschaft bleibt nach der Planungsrechnung unzureichend.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass mit den Gläubigerbanken und den Gesellschaftern ein tragfähiges Sanierungskonzept vereinbart werden kann.

Die Gesellschaft ist bis zum Abschluss einer Sanierungsvereinbarung auf die Fortschreibung des bestehenden Kapitaldienstmoratoriums der beteiligten Gläubigerbanken und Gesellschafter angewiesen. Bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung muss von einer Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft ausgegangen werden.

Stetig wachsende Baupreise sowie steigende individuelle Herausforderungen an einen modernen sowie marktkonformen Wohnraum stellen zukünftig eine besondere Herausforderung dar, wenn es um die weiterhin zu gewährleistende Bezahlbarkeit des Bestandes geht. Insbesondere durch die dem Mieterklientel angepasste Gestaltung von barrierearmen Wohnraum sowie den gesetzlich für die nächsten Jahre sowie Jahrzehnte notwendige Sanierung des Bestandes der Gesellschaft ist von stetig steigenden Kosten auszugehen. Hier steht die Gesellschaft rund 30 Jahre nach der Sanierung des Unternehmensbestandes vor der Herausforderung der Bewältigung einer sogenannten zweiten Sanierungswelle.

Notwendige Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung sowie Instandsetzung insbesondere in dem durch die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH Egelshaus herausgestellten Kernbestandes werden 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. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der bereits angesprochenen Preissteigerungen im Bereich der Baubranche.

Entsprechend der kommunalen sowie gesellschaftlichen Verantwortung und Aufgabe wird die Gesellschaft auch zukünftig ihr Handeln an das Ziel einer Steigerung der Attraktivität der ländlichen Region ausrichten. Gezielte Maßnahmen in den Kernbestand, die Schaffung von Baugebieten sowie die Unterstützung von örtlichen Vereinen und Institutionen sollen dazu beitragen, die Ortschaften unserer Gesellschafterkommunen nachhaltig attraktiver zu gestalten.

Darüber hinaus hat es sich die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH Egelshaus zur Aufgabe gemacht das Serviceangebot für unsere Mieterschaft konsequent und stetig auszubauen. Somit soll einerseits die Mieterzufriedenheit gesteigert werden und daraus resultierend die Mieterbindung gestärkt werden. Die durch die Umland Service GmbH vertragsgemäße gewährleistete 24/7-Bereitschaft sowie die durch die Mitarbeiter im Bereich der Grünflächenpflege, des Winterdienstes sowie nunmehr auch im Bereich der Unterhaltsreinigung gewährleistete Präsenz in den Wohngebieten der Gesellschaft stellt hier einen wesentlichen Baustein dar. Zur Ermöglichung der Kontaktaufnahme für Mieter und Mietinteressenten sowie zur Bereitstellung von Informationen werden konsequent soziale Medien genutzt. Diese ermöglichen beiden Seiten einen schnellen sowie unkomplizierte Austausch zwischen Mieter und Vermieter und werden seitens der Kunden positiv wahrgenommen. Die Auftritte der Gesellschaft auf den bekannten Medienplattformen erlauben zudem sich über aktuelle Miet- sowie Verkaufsangebote zu informieren und bringt parallel hierzu Marketinginstrumente wie Gewinnspiele und Informationen rund um die Region zum Einsatz. Die Erhöhung der Verbundenheit zur Region soll somit erhöht und zeitgleich der Bekanntheitsgrad der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH Egelshaus auch in den anliegenden Kreisen sowie der Landeshauptstadt verbessert werden.

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. Der Einsatz der Umland Service GmbH stellt somit einen wesentlichen Baustein im Bereich der Mieterzufriedenheit sowie der wirtschaftlichen Ausgestaltung von Dienstleistungsaufgaben dar.

Eine wesentliche Herausforderung der Gesellschaft wird in der demografischen Entwicklung unseres Landes, insbesondere im ländlichen Raum, liegen. 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. Hier bedarf es vor dem Hintergrund des zukünftig notwendig werdenden Einsatzes von erneuerbaren Energien sowie der Erreichung der CO<sub>2</sub>-Neutralität in den Beständen zwingend der Unterstützung von Landes- sowie Bundesebene.

Für eine zukunftsfähige Gestaltung unseres ländlichen Raums bedarf es einer verstärkten Schaffung von Anreizen zur Realisierung von Zuzügen beziehungsweise eines Verbleibs von jungen Familien mit Kindern in den Ortschaften unserer Gesellschafter. Gezielte Maßnahmen in den Kernbestand zur Bereitstellung 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 und wird in Zusammenarbeit mit den Gesellschaftern geplant und umgesetzt.

Im Rahmen der Digitalisierungsstrategie wird durch die Gesellschaft ebenfalls konsequent die Möglichkeit eines schnelleren Agierens mit stets hoher Qualität innerhalb der Geschäftsprozesse angestrebt. Hierzu zählen beispielsweise die Bereiche der Wohnungsabnahmen sowie -übergaben, der Kategorisierung der Bestände sowie der Vermarktung über entsprechende Plattformen. Diese werden hier stetig und konsequent ausgebaut und sollen somit einen entsprechenden Qualitäts- sowie Wettbewerbsvorteil für die Zukunft bieten.

### **5.11 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt.**

Im Geschäftsjahr 2021 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 31.12.2021 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Hannover, am 22. Dezember 2022 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).<br>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<br>94 % 282.000,00 EUR<br><br>Stadt Staßfurt<br>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**

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer im Geschäftsjahr war Herr Ralf Klar. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 15.02.2022 wurde Herr Ralf Klar abberufen und Frau Gundhild Böhme, Herr Daniel Bierbach sowie Frau Julia Hellie zu Geschäftsführern bestellt.

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.

### **Vertretung**

Ist ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft gemeinschaftlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Alleinvertretungsbefugnis kann erteilt werden.

Prokura wurde nicht erteilt.

### **Gesellschafterversammlung**

Die Gesellschafterversammlung hat im Geschäftsjahr 2021 zwei Sitzungen abgehalten.

## **6.4 Beteiligungen**

Zum 31.12.2021 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

| <b>Bilanz zum 31. Dezember 2021</b>                      |                           |                           |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                          | <b>31.12.2021<br/>EUR</b> | <b>31.12.2020<br/>EUR</b> |
| <b>AKTIVA</b>                                            |                           |                           |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                 |                           |                           |
| I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>              |                           |                           |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen                           | 0,00                      | 0,00                      |
| II. <u>Sachanlagen</u>                                   |                           |                           |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten                            | 6.173.596,05              | 6.470.938,75              |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten         | 0,00                      | 0,00                      |
| 3. Grundstücke ohne bauten                               | 10.517,00                 | 10.517,00                 |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen  | 1.530,41                  | 1.821,53                  |
|                                                          | <b>6.185.643,46</b>       | <b>6.483.277,28</b>       |
|                                                          | <b>6.185.643,46</b>       | <b>6.483.277,28</b>       |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                 |                           |                           |
| I. <u>Vorräte</u>                                        |                           |                           |
| Unfertige Leistungen                                     | 277.436,90                | 262.508,43                |
| II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u> |                           |                           |
| 1. Forderungen aus Vermietung                            | 4.456,96                  | 6.163,04                  |
| 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken          | 2.144,00                  | 3.200,00                  |
| 3. Forderungen aus Lieferung und Leistung                | 250.626,77                | 0,00                      |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände                         | 8.959,74                  | 9.418,02                  |
|                                                          | <b>266.187,47</b>         | <b>18.781,06</b>          |
| III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>          |                           |                           |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten          | 1.428.128,63              | 1.541.383,15              |
|                                                          | <b>1.971.753,00</b>       | <b>1.822.672,64</b>       |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                     | <b>476,00</b>             | <b>0,00</b>               |
| <b>Bilanzsumme</b>                                       | <b>8.157.872,46</b>       | <b>8.305.949,92</b>       |

| <b><u>Bilanz zum 31. Dezember 2021</u></b>                            |                           |                           |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                       | <b>31.12.2021<br/>EUR</b> | <b>31.12.2020<br/>EUR</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                                        |                           |                           |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                |                           |                           |
| I. Gezeichnetes Kapital                                               | 300.000,00                | 300.000,00                |
| II. Kapitalrücklage                                                   | 41.358,91                 | 41.358,91                 |
| III. Gewinnrücklage<br>Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG | 5.424.768,00              | 5.424.768,00              |
| VI. Verlustvortrag                                                    | -1.341.444,15             | -1.444.798,11             |
| V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag                                  | 90.575,11                 | 103.353,96                |
|                                                                       | <b>4.515.257,87</b>       | <b>4.424.682,76</b>       |
| <b>B. Sonderposten Investitionszulage</b>                             | <b>90.972,60</b>          | <b>95.565,33</b>          |
| <b>C. Rückstellungen</b>                                              |                           |                           |
| Sonstige Rückstellungen                                               | <b>27.250,00</b>          | <b>31.350,00</b>          |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>                                           |                           |                           |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                       | 3.194.402,04              | 3.380.337,17              |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                                              | 294.109,87                | 294.103,24                |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung                                   | 3.368,36                  | 3.764,28                  |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                   | 26.186,06                 | 67.844,70                 |
|                                                                       | <b>3.518.066,33</b>       | <b>3.746.049,39</b>       |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                  | <b>6.325,66</b>           | <b>8.302,44</b>           |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                    | <b>8.157.872,46</b>       | <b>8.305.949,92</b>       |

| <b><u>Gewinn- und Verlustrechnung</u></b>                                                   |                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b><u>für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021</u></b>                              |                     |                     |
|                                                                                             | <b>31.12.2021</b>   | <b>31.12.2020</b>   |
|                                                                                             | <b>EUR</b>          | <b>EUR</b>          |
| 1. Umsatzerlöse                                                                             |                     |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung                                                              | 1.035.074,83        | 1.084.329,17        |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                   | 210,08              | 0,00                |
|                                                                                             | <b>1.035.284,91</b> | <b>1.084.329,17</b> |
| 2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen                     | 14.928,47           | -40.629,04          |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                                                            | 23.109,23           | 109.231,44          |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                     |                     |                     |
| 5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                     | 537.992,92          | 580.997,49          |
| <b>Rohergebnis</b>                                                                          | <b>535.329,69</b>   | <b>571.934,08</b>   |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 173.272,66          | 179.143,73          |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                       | 164.231,56          | 57.800,44           |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                     | 914,44              | 0,00                |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                         | 87.211,53           | 91.931,95           |
| <b>10. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>                                   | <b>111.528,38</b>   | <b>126.724,18</b>   |
| 11. sonstige Steuern                                                                        | 20.953,27           | 23.370,22           |
| <b>12. Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)</b>                                        | <b>90.575,11</b>    | <b>103.353,96</b>   |

## **Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**

### Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2021 sind aus dem Anlagenspiegel ersichtlich. Es wurden im Geschäftsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen (analog Vorjahr).

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen von 277,4 TEUR beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, die unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bilanziert wurden. Die Vorräte beinhalten sämtliche im Jahr verbrauchten Betriebskosten, die gegenüber den Mietern noch nicht endabgerechnet wurden. Diesen stehen Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen von 294,1 TEUR.

In der Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit insgesamt TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 6) sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr TEUR 2) enthalten.

Im Geschäftsjahr wurde der Wohnungs- und Baugesellschaft Staßfurt mbH, Gesellschafterin mit 94%, ein variabler Kontokorrentrahmen von maximal 500 TEUR eingeräumt. Zum Bilanzstichtag wurden hiervon 250 TEUR abgerufen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände weisen insbesondere Forderungen gegenüber Versorgungsunternehmen aus.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der Jahresüberschuss aus 2020 in Höhe von TEUR 103 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung auf neue Rechnung vorgetragen.

Sonderposten für Investitionszulage

Der Sonderposten beläuft sich auf TEUR 91 (Vorjahr TEUR 96). 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:

|                                           | 2021<br>in TEUR | 2020<br>in TEUR |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten | 15              | 18              |
| Rückstellung Jahresabschlusskosten        | 13              | 13              |

Verbindlichkeiten

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

|                                                 | Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten |                | davon mit einer Restlaufzeit |              |                      |                |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------|----------------------|----------------|
|                                                 | 31.12.2021<br>EUR                  | 2020<br>TEUR   | bis zu einem Jahr            |              | mehr als fünf Jahren |                |
|                                                 | 31.12.2021<br>EUR                  | 2020<br>TEUR   | 31.12.2021<br>EUR            | 2020<br>TEUR | 31.12.2021<br>EUR    | 2020<br>TEUR   |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.194.402,04                       | 3.380,4        | 165.052,32                   | 160,6        | 2.347.657,48         | 2.536,9        |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                        | 294.109,87                         | 294,1          | 294.109,87                   | 294,1        | 0,00                 | 0,0            |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung             | 3.368,36                           | 3,8            | 3.368,36                     | 3,8          | 0,00                 | 0,0            |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung | 26.186,06                          | 67,8           | 26.186,06                    | 67,8         | 0,00                 | 0,0            |
| <b>Summe</b>                                    | <b>3.518.066,33</b>                | <b>3.746,1</b> | <b>488.716,61</b>            | <b>526,3</b> | <b>2.347.657,48</b>  | <b>2.536,9</b> |

Die zum 31.12.2021 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.380 sind in Höhe von TEUR 2.759 durch Grundschuldeintragungen und in Höhe von TEUR 621 (Vorjahr: TEUR 641) durch Bürgschaften der Kommunen gesichert.

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet für 2022 im Voraus bezahlte Mieten in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr TEUR 8).

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und VerlustrechnungUmsatzerlöse

Für das Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete die Gesellschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 1.035 (Vorjahr: TEUR 1.084).

Sonstige betriebliche Erträge

Es werden folgende wesentliche Erträge ausgewiesen:

|                                             | 2021<br>TEUR | 2020<br>TEUR |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| - aus Verkauf von Anlagevermögen            | 8            | 84           |
| - aus der Auflösung von Rückstellungen/SoPo | 11           | 15           |
| - aus Gutschriften für frühere Jahre        | 1            | 3            |
| - aus Versicherungsentschädigungen          | 3            | 2            |
|                                             | 23           | 102          |

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im wesentliche:

|                                       | 2021<br>TEUR | 2020<br>TEUR |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Geschäftsbesorgung                    | 112          | 116          |
| Verlust aus Abgang von Anlagevermögen | 10           | 8            |
| Sächliche Aufwendungen                | 49           | 50           |
| Abschreibungen von Mietforderungen    | 2            | 5            |
|                                       | 173          | 179          |

Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 202 wurden Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von insgesamt TEUR 173 (Vorjahr: TEUR 179) durchgeführt. Außerplanmäßigen Abschreibungen fielen nicht an.

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen für Darlehen in Höhe von TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 92) 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 wird gem. § 274 HGB wird verzichtet.

**6.7 Beschäftigte Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigte 2021 keine Mitarbeiter. Sie wurde durch die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt verwaltet.

**6.8 Geschäftsverlauf 2021: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Gesellschaft verfügt zum Ende des Jahres 2021 über 281 (Vorjahr: 294) eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 15.873,49 m², 1 Gewerbeinheit (Gewerbefläche 63,16 m²), 28 Garagen, und 11 sonstige Mieteinheiten (Rollstuhlplätze, Hausgärten usw.). Des Weiteren befinden sich 67 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 31.12.2021 einen Leerstand von 55 WE (Leerstandsquote 19,5 %) (Vorjahr: 65 WE, Leerstandsquote 22,11 %) zu verzeichnen. Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen ist um 2,6%-Punkte gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Im Kalenderjahr 2021 wurden insgesamt 23 Vertragsbeendigungen und 22 Neuvermietungen festgestellt. Bezogen auf den Gesamtbestand von 281 Wohnungen beläuft sich die Fluktuationsrate auf 6 % (Vorjahr: 12,2 %).

Die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH weist eine Durchschnittsmiete von 4,61 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4,56 €/m<sup>2</sup>) kalt aus.

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

|                                                                    | Ist 2021<br>TEUR | Plan 2021<br>TEUR | Ist 2020<br>TEUR |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten                                | 1.035,3          | 1.112,9           | 1.084,3          |
| Instandhaltungsaufwendungen (ohne Abriss und Versicherungsschäden) | 242,0            | 354,0             | 284,7            |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                   | 87,2             | 77,1              | 91,9             |
| Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag                                  | 90,6             | 10,3              | 103,4            |

Im Kerngeschäft der Vermietung und Verpachtung ergaben sich im Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen (ohne Abrisskosten und Versicherungsschäden) betrugen im Durchschnitt 15,18 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 16,89 €/m<sup>2</sup>).

Das Geschäftsjahr 2021 schließt die Wohnungsgesellschaft mit einem Jahresüberschuss von T€ 91 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 103) 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:

|                                                           | 31.12.2021     |              | 31.12.2020     |              | Veränderung   |
|-----------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
|                                                           | TEUR           | %            | TEUR           | %            | TEUR          |
| <b>Aktiva</b>                                             |                |              |                |              |               |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                         | 0,0            | 0,0          | 0,0            | 0,0          | 0,0           |
| Sachanlagen                                               | 6.186,0        | 75,8         | 6.483,0        | 78,0         | -297,0        |
| Langfristige Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken | 1,0            | 0,0          | 2,0            | 0,0          | -1,0          |
| Langfristige Forderungen gegen verbundene Unternehmen     | 250,0          | 3,1          | 0,0            | 0,0          | 250,0         |
| <b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>                    | <b>6.437,0</b> | <b>78,9</b>  | <b>6.485,0</b> | <b>78,0</b>  | <b>-48,0</b>  |
| Vorräte                                                   | 277,0          | 3,4          | 263,0          | 3,2          | 14,0          |
| Forderung aus Vermietung                                  | 4,0            | 0,1          | 6,0            | 0,1          | -2,0          |
| Forderung aus dem Verkauf von Grundstücken                | 1,0            | 0,0          | 1,0            | 0,0          | 0,0           |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                  | 1,0            | 0,0          | 0,0            | 0,0          | 1,0           |
| Sonstige Vermögensgegenstände                             | 9,0            | 0,1          | 10,0           | 0,1          | -1,0          |
| Flüssige Mittel                                           | 1.428,0        | 17,5         | 1.541,0        | 18,6         | -113,0        |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                | 1,0            | 0,0          | 0,0            | 0,0          | 1,0           |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                     | <b>1.721,0</b> | <b>21,1</b>  | <b>1.821,0</b> | <b>22,0</b>  | <b>-100,0</b> |
| <b>Vermögen</b>                                           | <b>8.158,0</b> | <b>100,0</b> | <b>8.306,0</b> | <b>100,0</b> | <b>-148,0</b> |

|                                                           | 31.12.2021     |              | 31.12.2020     |              | Veränderung   |
|-----------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
|                                                           | TEUR           | %            | TEUR           | %            | TEUR          |
| <b>Passiva</b>                                            |                |              |                |              |               |
| Gezeichnetes Kapital                                      | 300,0          | 3,7          | 300,0          | 3,6          | 0,0           |
| Kapitalrücklagen                                          | 41,0           | 0,5          | 41,0           | 0,5          | 0,0           |
| Gewinnrücklagen                                           | 5.425,0        | 66,5         | 5.425,0        | 65,3         | 0,0           |
| Gewinn- (+)/Verlustvortrag (-)                            | 1.341,0        | 16,4         | 1.444,0        | 17,3         | -103,0        |
| Jahresüberschuss (+) / - fehlbetrag (-)                   | 91,0           | 1,1          | 103,0          | 1,2          | -12,0         |
| <b>Eigenkapital</b>                                       | <b>4.516,0</b> | <b>55,4</b>  | <b>4.425,0</b> | <b>53,3</b>  | <b>91,0</b>   |
| Sonderposten für Investitionszulagen                      | 91,0           | 1,1          | 96,0           | 1,2          | -5,0          |
| Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.029,0        | 37,1         | 3.220,0        | 38,8         | -191,0        |
| <b>Langfristiges Kapital</b>                              | <b>7.636,0</b> | <b>93,6</b>  | <b>7.741,0</b> | <b>93,3</b>  | <b>-105,0</b> |
| Rückstellungen                                            | 27             | 0,3          | 31             | 0,4          | -4,0          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitut                | 166            | 2,0          | 160            | 1,9          | 6,0           |
| Erhaltene Anzahlungen                                     | 294            | 3,6          | 294            | 3,5          | 0,0           |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                          | 3              | 0,1          | 4              | 0,0          | -1            |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 26             | 0,3          | 68             | 0,8          | -42           |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                | 6              | 0,1          | 8              | 0,1          | -2            |
| <b>Kurzfristiges Kapital</b>                              | <b>522</b>     | <b>6,4</b>   | <b>565</b>     | <b>6,7</b>   | <b>-43</b>    |
| <b>Kapital</b>                                            | <b>8.158,0</b> | <b>100,0</b> | <b>8306</b>    | <b>100,0</b> | <b>-148</b>   |

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten mit einem Wert von T€ 6.186,7 (Vorjahr: T€ 6.483,4).

Das Anlagevermögen beträgt 78,5% des Bilanzvolumens und wird zu 70,1 % durch Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 118,6 % mit Eigenkapital sowie mittel- und langfristigem Fremdkapital (Anlagendeckung II) gesichert.

Die Eigenkapitalquote (Summe aus Eigenkapital, einschließlich Sonderposten Investitionszulage, im Verhältnis zum Gesamtkapital) beträgt zum Stichtag 58,5 % (Vorjahr: 56,2 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 185,9 vermindert. Sondertilgungen wurden nicht geleistet.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital, einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten im Verhältnis zum Eigenkapital, einschließlich Sonderposten Investitionszulage) beträgt 77,1 % (Vorjahr: 83,7 %).

**Finanzlage**

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung werden in der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

|                                                                    | <b>31.12.2021</b><br><b>TEUR</b> |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b><u>Laufende Geschäftstätigkeit</u></b>                          |                                  |
| Jahresüberschuss                                                   | 91                               |
| Abschreibungen auf das Anlagevermögen                              | 173                              |
| Veränderung Rückstellungen                                         | -4                               |
| Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge                     | -5                               |
| Veränderung des Umlaufvermögens einschließlich RAP                 | -263                             |
| Veränderung der Verbindlichkeiten einschließlich RAP               | -44                              |
| Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen                         | 10                               |
| Erträge aus dem Abgang von Gegenständen                            | -8                               |
| Erhaltene erfolgswirksame Zuschüsse zum Anlagevermögen             | 0                                |
| Zinsaufwendungen/Zinserträge                                       | 86                               |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                   | <b>36</b>                        |
| <b><u>Investitionen</u></b>                                        |                                  |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen           | 0                                |
| Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 123                              |
| Erhaltene Zinsen                                                   | 0                                |
| Bedrichtigung/Anpassung des Anlagevermögens                        | 0                                |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                          | <b>123</b>                       |
| <b><u>Finanzierung</u></b>                                         |                                  |
| Auszahlung aus der Tilgung von Krediten                            | -185                             |
| Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten                           | 0                                |
| Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen                               | 0                                |
| Gezahlte Zinsen                                                    | -87                              |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                         | <b>-272</b>                      |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>        | <b>-113</b>                      |
| Finanzmittelfonds am 1. Januar                                     | 1.541                            |
| <b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>                           | <b>1.428</b>                     |

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 185,9 zu bedienen.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2021 stets gegeben.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, sowie gegenüber finanzierenden Banken, termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote im weiteren Verlauf negativ beeinflusst wird.

Der Bestand an liquiden Mitteln ist im Geschäftsjahr auf T€ 1.428,1 (Vorjahr: T€ 1.541,4) gesunken. Mit dem Bestand an flüssigen Mitteln können sämtliche kurzfristigen Verbindlichkeiten beglichen werden.

Aufgrund sorgfältiger Planung und in Anbetracht regelmäßiger Miet- und Pachteinahmen, wird die Zahlungsfähigkeit unserer Gesellschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Von den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von insgesamt T€ 3.194,4 ist ein Volumen von T€ 165,1 unter einem Jahr fällig, von 1 bis 5 Jahre sind T€ 681,7 fällig und vom 6. Jahr bis zum Auslauf sind T€ 2.347,7 an die Kreditgeber zurückzuzahlen, wobei hier eine Anschlussfinanzierung mit den Kreditgebern verhandelt werden muss. Die Darlehen der Gesellschaft wurden 2021 mit einem Durchschnittszinssatz von 2,72 % verzinst.

Die Tilgung - einschl. Sondertilgungen - betrug 5,8 % bezogen auf die Restschuld zum Jahresanfang.

Der zusammengefasste Liquiditäts- bzw. Kapitalanlagevergleich ergibt im Geschäftsjahr folgendes Bild:

|                                                                 | 2021<br>TEUR | 2020<br>TEUR |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b><u>Liquidität (kurzfristiger Bereich)</u></b>                |              |              |
| Vorräte                                                         | 277          | 263          |
| Forderung aus Vermietung                                        | 4            | 6            |
| Forderung aus dem Verkauf von Grundstücken                      | 1            | 1            |
| Forderung gegen verbundene Unternehmen                          | 1            | 0            |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                   | 9            | 10           |
| Flüssige Mittel                                                 | 0            | 0            |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                      | 1            | 0            |
| Vorhandene Mittel                                               | 293          | 280          |
| Kurzfristiges Kapital                                           | 522          | 565          |
| <b>Liquiditätsüberschuss/- fehlbetrag</b>                       | <b>-229</b>  | <b>-285</b>  |
| <b><u>Kapitalanlage (mittel- und langfristiger Bereich)</u></b> |              |              |
| Anlagevermögen                                                  | 6.186        | 6.483        |
| Langfristige Forderungen                                        | 251          | 2            |
| Langfristig gebundenes Vermögen                                 | 6.437        | 6.485        |
| Finanziert durch :                                              |              |              |
| Eigenmittel (ohne Sonderposten)                                 | 4.516        | 4.425        |
|                                                                 | -1.921       | -2.060       |
| Langfristiges Fremdkapital (mit Sonderposten)                   | 3.120        | 3.316        |
| <b>Kapitalüberdeckung/-unterdeckung</b>                         | <b>1.199</b> | <b>1.256</b> |

Der Liquiditätsüberschuss beträgt am 31. Dezember 2021 1.199 T€. Die Liquidität ist zum 31. Dezember 2021 ausreichend, weil die vorhandenen Mittel von 1.721 T€ das kurzfristige Kapital von 522 T€ decken. Das langfristig gebundene Vermögen von 6.437 T€ ist zu 70,2 % (Vorjahr: 68,2 %) durch Eigenmittel (ohne Sonderposten) und zu 48,5 % (Vorjahr: 51,1 %) durch langfristiges Fremdkapital (einschließlich Sonderposten) gedeckt. Die Kapitalanlageüberdeckung beträgt am 31. Dezember 2021 1.199 T€

Es liegt ein Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2022 bis 2026 vor. Dieser wurde von der Gesellschaft am 28. Januar 2022 selber erstellt. Es wird von eher geringfügig stetig steigenden Umsätzen ausgegangen. Zu weiteren Einzelheiten und den getroffenen Annahmen wird auf den Wirtschaftsplan verwiesen. Die Erreichung der Planung hängt auch vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie, der Zinsentwicklung, der Zusammenarbeit mit den Kreditinstituten und den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine ab.

Die Geschäftsführung geht aufgrund der wirtschaftlichen Lage davon aus, dass die Gesellschaft mittel- bis langfristig in ihrem Bestand nicht gefährdet ist.

Die Liquidität ist 2021 geprägt durch die Vergabe eines Darlehens an ein verbundenes Unternehmen von 250.000,00 € und einer Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Die Liquidität ist 2021 weiterhin geprägt durch diverse Änderungen und Anpassungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten. Die Verträge wurden teilweise auf geringere variable Zinssätze umgestellt. Die weitere Entwicklung des Zinsniveaus bleibt abzuwarten und könnte in der Zukunft eine weitere Auswirkung auf die Liquidität der Gesellschaft haben

### Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

|                                              | 31.12.2021     |              | 31.12.2020     |              | Veränderung  |
|----------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
|                                              | TEUR           | %            | TEUR           | %            | TEUR         |
| Umsatzerlöse aus der                         | 1.035,0        | 98,6         | 1.084,3        | 103,9        | -49,3        |
| Bestandsveränderung                          | 15,0           | 1,4          | -41,0          | -3,9         | 56,0         |
| <b>Gesamtleistung</b>                        | <b>1.050,0</b> | <b>100,0</b> | <b>1.046,0</b> | <b>100,0</b> | <b>6,7</b>   |
| sonstige betriebliche Erträge                | 23,0           | 2,2          | 109,0          | 10,5         | -86,0        |
| Materialaufwand                              | -538,0         | -51,2        | -581,0         | -55,7        | 43,0         |
| <b>Rohergebnis</b>                           | <b>535,0</b>   | <b>51,0</b>  | <b>571,0</b>   |              |              |
| Abschreibungen                               | -173,0         | -16,5        | -179,0         | -17,2        | 6,0          |
| sonstige betriebliche Aufwendungen           | -164,0         | -15,6        | -174,0         | -16,7        | 10,0         |
| sonstige Zinsen und ähnliche Erträge         | 1,0            | 0,1          | 0,0            | 0,0          | 1,0          |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen             | -87,0          | -8,3         | -92,0          | -8,8         | 5,0          |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                 | <b>112,0</b>   | <b>10,7</b>  | <b>126,0</b>   | <b>12,1</b>  | <b>-21,0</b> |
| sonstige Steuern                             | -21,0          | -2,0         | -23,0          | -2,2         | 2,0          |
| <b>Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag(-)</b> | <b>91,0</b>    | <b>8,7</b>   | <b>103,0</b>   | <b>9,9</b>   | <b>-12,0</b> |

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

|                                           | 2021         | 2020          |
|-------------------------------------------|--------------|---------------|
|                                           | TEUR         | TEUR          |
| <u>Erträge</u>                            |              |               |
| Buchgewinn aus Abgang von                 |              |               |
| Gegenständen des Anlagevermögens          | 8,38         | 84,49         |
| Auflösung Rückstellung                    | 6,86         | 15,30         |
| Auflösung Sonderposten Investitionszulage | 4,59         | 4,60          |
| Erträge Auflösung Wertberichtigung        | 0,27         | 0,10          |
| Erträge frühere Jahre                     | 0,21         | 2,40          |
| <b>Summe</b>                              | <b>20,32</b> | <b>106,89</b> |
| <u>Aufwendungen</u>                       |              |               |
| Außerplanmäßige Abschreibung              | 0,00         | 0,00          |
| Buchverlust aus Abgang von                |              |               |
| Gegenständen des Anlagevermögens          | 8,38         | 8,40          |
| Aufwendungen früherer Jahre               | 0,90         | 0,90          |
| <b>Summe</b>                              | <b>9,28</b>  | <b>9,30</b>   |
| <b>neutrales Ergebnis</b>                 | <b>11,13</b> | <b>97,68</b>  |

Das Geschäftsjahr 2021 schließt die Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss von T€ 90,6 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 103,4) ab.

Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen betrugen im Geschäftsjahr T€ 2,1 (Vorjahr: T€ 4,6).

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

## 6.9 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

Bereits kurz nach dem Bilanzstichtag deutete sich der Anstieg von Finanzierungszinsen an. Variabel finanzierte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht, sodass keine kurzfristigen Zinserhöhungen drohen. Sämtliche Sanierungen und Investitionen werden planmäßig, ohne Aufnahme neuer Fremdmittel, sondern lediglich aus Eigenkapital durchgeführt. Demnach können lediglich auslaufende Zinsbindungen die Prognosen beeinträchtigen. Beim Vergleich zwischen den abgeschlossenen Darlehenskonditionen mit dem Marktniveau aus 2021 ergibt sich, dass die Spanne zwischen den niedrigen aktuellen Zinsen und den vertraglichen hoch ist. Demnach besteht ein Risiko in Form einer höheren Zinsbelastung nur in sehr geringem Umfang.

Parallel zum Anstieg von Finanzierungsszinssätzen birgt die Energiekrise potenzielles Risiko. Die Liegenschaften werden fast ausschließlich mit Gas beheizt, der Liefervertrag hierfür endet per 31.12.2022. Ein neuer Preis wird im dritten Quartal durch die Geschäftsführung verhandelt, sodass grundsätzlich für das Geschäftsjahr Planungssicherheit bestünde. Jedoch könnte unabhängig hiervon eine Preissteigerung durch § 24 EnSiG entstehen. Dieser gewährt unter bestimmten Marktvoraussetzungen eine sofortige Anpassung bestehender Verträge zu Marktpreisen. Demnach ist eine kurzfristige Auswirkung auch auf das Geschäftsjahr 2022 für sämtliche Beheizungskosten nicht auszuschließen. Systematisch sind Heizkosten Teil jener Betriebskosten, die von den Mietern getragen werden.

Die Belastung seitens unserer Gesellschaft könnte einerseits durch den Leerstand steigen. Andererseits ist nicht absehbar, wie viele Mieter die stark steigenden Nebenkosten ihrer Wohnungen bezahlen können. Es ist teilweise mit einer höheren Schuldnerquote zu rechnen. Wie sehr diese von den aktuellen Werten abweicht, hängt von der Höhe des Preisanstiegs, dessen Zeitpunkt und dem Umfang von weiteren Sozialleistungen ab.

Der Krieg in der Ukraine hat sich insbesondere im Bereich der Materialknappheit bemerkbar gemacht. Viele Baumaterialien waren nur eingeschränkt verfügbar. Bisher jedoch konnte unsere Gesellschaft ihre Sanierungspläne stets zu den geplanten Aufwendungen und Zeitpunkten umsetzen.

Mit Wirkung vom 27. Januar 2022 wurde der bisherige Geschäftsführer als Vertretungsorgan abberufen. Derzeit ist ein gerichtliches Verfahren anhängig, in dem die Gesellschaft als Beklagte geführt wird.

Die Entwicklung der Gesellschaft ist, wie in anderen Unternehmen, von der wirtschaftlichen Stabilität unseres Landes abhängig. Letztere wird durch ein sich stark wandelndes Marktumfeld beeinflusst. Dieses bleibt von Unsicherheiten geprägt. Die hohe Inflation und Gefahr einer Rezession sowie die Nachwirkungen der Pandemie belasten die Aussichten aller Gesellschaften. Die gute Liquiditätsausstattung unseres Unternehmens kann einen kurzfristigen Anstieg von Mietausfällen und Kostensteigerungen tragen. Folglich werden die laufenden Sanierungen fortgeführt, die Lage auf dem Energiemarkt weiter beobachtet und enger Kontakt mit den Versorgungsdienstleistern gehalten.

In Anbetracht der aktuellen Situation geht die Gesellschaft nicht davon aus, dass es sich bei der aktuellen Marktlage um ein wirtschaftliches Risiko handelt, welches den Fortbestand der Gesellschaft gefährdet.

## 6.10 Ausblick 2022

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auch zukünftig auf die Vermietung eines konkurrenzfähigen Kernbestandes konzentrieren. In Anbetracht dessen, wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2021 die mittelfristige Planung für den Zeitraum 2022 bis 2026 erstellt. Durch Modernisierungsmaßnahmen und Verkauf ist es das Ziel der Gesellschaft, den Leerstand zu reduzieren.

Für das Geschäftsjahr 2022 plant unsere Gesellschaft:

|                                     | <b>2022<br/>TEUR</b> |
|-------------------------------------|----------------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten | 1.100,8              |
| Instandhaltung                      | 336,5                |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen    | 80,0                 |
| Jahresüberschuss                    | 158,5                |

## 6.11 Auswirkung auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt

Im Geschäftsjahr 2021 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 31.12.2021 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 durch die GOB Wirtschaftsprüfung & Treuhand GmbH, Sitz in Haldensleben, am 10. Oktober 2022 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<br>39418 Staßfurt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gründung:               | 29.11.1991                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Handelsregistereintrag: | HRB 103431 beim Amtsgericht Stendal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Gesellschaftsvertrag:   | <p>Bis zum 06. Mai 2015 galt der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 15. August 2012.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassungen in den vormaligen §§ 3 (Stammkapital, Stammeinlage, Bezugsrecht), 10 (Innere Ordnung des Aufsichtsrates), 11 (Aufgaben des Aufsichtsrates) und 12 (Gesellschafterversammlung)</li> <li>• Streichung des § 6 (Verfügungen über Geschäftsanteile, Vorkaufsrecht)</li> <li>• Die vormaligen §§ 7 bis 13 werden in der Neufassung des Gesellschaftsvertrages als §§ 6 bis 12 geführt</li> <li>• Einfügung des neuen § 13 (Einziehung von Geschäftsanteilen)</li> </ul> |
| Geschäftsjahr:          | Kalenderjahr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stammkapital:           | <p>4.000.000,00 EUR (in voller Höhe eingezahlt)</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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  
(bis 31.01.2021)

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

Herr Stephan Czuratis  
Verwaltungsleiter SALZLANDtheater

Frau Bianca Görke  
Standortleiterin bbi-Filiale  
Berufseinstiegsbegleiterin

Herr Frank Rögner  
Polizeibeamter

Herr Matthias Büttner  
Berufspolitiker

Im Jahr 2021 wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 12 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 31.12.2020 39.023 TEUR und das Jahresergebnis 2020 3.731 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

| <b>Bilanz zum 31. Dezember 2021</b>                                                                                                         |                      |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                                                             | <b>31.12.2021</b>    | <b>31.12.2020</b>    |
| <b>Aktiva</b>                                                                                                                               | <b>EUR</b>           | <b>EUR</b>           |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                                                    |                      |                      |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                                                                                        |                      |                      |
| 1. Baukostenzuschüsse                                                                                                                       | 16.091,00            | 3.187,00             |
| 2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 173.660,04           | 69.324,04            |
| 3. Geschäfts- und Firmenwert                                                                                                                | 0,00                 | 0,00                 |
|                                                                                                                                             | <b>189.751,04</b>    | <b>72.511,04</b>     |
| II. Sachanlagen                                                                                                                             |                      |                      |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                     | 2.998.086,61         | 3.140.775,61         |
| 2. Technischen Anlagen und Maschinen                                                                                                        | 20.372.198,94        | 21.308.480,87        |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                       | 126.889,11           | 138.245,11           |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                                                                | 532.387,50           | 142.457,82           |
|                                                                                                                                             | <b>24.029.562,16</b> | <b>24.729.959,41</b> |
| III. Finanzanlagen                                                                                                                          |                      |                      |
| 1. Beteiligungen                                                                                                                            | 3.622.237,33         | 3.622.237,33         |
| 2. Wertpapiere des Anlagevermögens                                                                                                          | 529.948,15           | 529.948,15           |
|                                                                                                                                             | <b>4.152.185,48</b>  | <b>4.152.185,48</b>  |
|                                                                                                                                             | <b>28.371.498,68</b> | <b>28.954.655,93</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                                                    |                      |                      |
| I. Vorräte                                                                                                                                  |                      |                      |
| Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                                                                                             | 162.563,11           | 107.509,77           |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                                                                           |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                                                               | 3.458.545,04         | 2.747.663,36         |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                                                                                 | 128.394,64           | 375.989,48           |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                                                                                                            | 288.314,12           | 481.347,72           |
|                                                                                                                                             | <b>3.875.253,80</b>  | <b>3.605.000,56</b>  |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                                                                           | 2.758.085,15         | 3.579.943,46         |
|                                                                                                                                             | <b>6.795.902,06</b>  | <b>7.292.453,79</b>  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                        | <b>128.862,93</b>    | <b>56.888,80</b>     |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                                                                          | <b>35.296.263,67</b> | <b>36.303.998,52</b> |

| <b>Bilanz zum 31. Dezember 2021</b>                                                     |                           |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                         | <b>31.12.2021<br/>EUR</b> | <b>31.12.2020<br/>EUR</b> |
| <b>Passiva</b>                                                                          |                           |                           |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                  |                           |                           |
| 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                                                                       | 2.174.160,37              | 936.191,81                |
| V. Jahresüberschuss                                                                     | 1.302.240,05              | 1.687.968,56              |
|                                                                                         | <b>15.764.192,32</b>      | <b>14.911.952,27</b>      |
| <b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>                                        |                           |                           |
|                                                                                         | <b>1.074.441,00</b>       | <b>1.037.919,00</b>       |
| <b>C. Empfangene Ertragszuschüsse</b>                                                   |                           |                           |
|                                                                                         | <b>526,00</b>             | <b>4.332,00</b>           |
| <b>D. Rückstellungen</b>                                                                |                           |                           |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen                           | 724.164,00                | 671.145,00                |
| 2. Steuerrückstellungen                                                                 | 210.429,42                | 794.406,77                |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                                              | 2.204.836,58              | 2.017.448,23              |
|                                                                                         | <b>3.139.430,00</b>       | <b>3.483.000,00</b>       |
| <b>E. Verbindlichkeiten</b>                                                             |                           |                           |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                         | 12.298.446,68             | 14.066.139,55             |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                     | 1.600.709,67              | 1.271.153,22              |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                  | 0,00                      | 0,00                      |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 2.477,27                  | 0,00                      |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten                                                           | 1.415.613,77              | 1.529.502,48              |
| davon aus Steuern: 416.376,38 EUR;<br>31.12.2020 244.763,39 EUR)                        |                           |                           |
|                                                                                         | <b>15.317.247,39</b>      | <b>16.866.795,25</b>      |
| <b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                    |                           |                           |
|                                                                                         | <b>426,96</b>             | <b>0,00</b>               |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                      | <b>35.296.263,67</b>      | <b>36.303.998,52</b>      |

| <b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>                                                          |                      |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021</b>                                     |                      |                      |
|                                                                                             | <b>31.12.2021</b>    | <b>31.12.2020</b>    |
|                                                                                             | <b>EUR</b>           | <b>EUR</b>           |
| 1. Umsatzerlöse                                                                             |                      |                      |
| a) Umsatzerlöse                                                                             | 28.532.555,57        | 29.841.427,70        |
| b) Strom- und Energiesteuer                                                                 | -1.325.301,92        | -1.239.504,69        |
|                                                                                             | <b>27.207.253,65</b> | <b>28.601.923,01</b> |
| 2. Andere aktivierte Eigenleistungen                                                        | 122.828,48           | 138.751,63           |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                                                            | 238.564,12           | 392.693,14           |
|                                                                                             | <b>27.568.646,25</b> | <b>29.133.367,78</b> |
| 4. Materialaufwand                                                                          |                      |                      |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                         | 18.164.732,00        | 19.097.532,21        |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                     | 592.054,80           | 568.092,95           |
|                                                                                             | <b>18.756.786,80</b> | <b>19.665.625,16</b> |
| 5. Personalaufwand                                                                          |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter                                                                       | 2.336.903,53         | 2.465.543,55         |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung                                    | 521.057,54           | 478.310,77           |
| davon für Altersversorgung                                                                  | <b>2.857.961,07</b>  | <b>2.943.854,32</b>  |
| 64.910,61 € (Vorjahr: 60.229,24 €)                                                          |                      |                      |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 1.958.130,12         | 1.962.268,66         |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                       | 2.686.157,61         | 2.607.705,57         |
| 8. Erträge aus Beteiligungen                                                                | 651.445,27           | 651.445,27           |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                     | 12.451,71            | 9.306,65             |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                        | 234.517,79           | 252.609,35           |
| davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen                                                 |                      |                      |
| 22.863,09 € (Vorjahr 22.826,79 €)                                                           |                      |                      |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                    | 381.666,18           | 623.878,07           |
| <b>12. Ergebnis nach Steuern</b>                                                            | <b>1.357.323,66</b>  | <b>1.738.178,57</b>  |
| 13. Sonstige Steuern                                                                        | 55.083,61            | 50.210,01            |
| <b>14. Jahresüberschuss</b>                                                                 | <b>1.302.240,05</b>  | <b>1.687.968,56</b>  |

**Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens zeigt der beigefügte Anlagennachweis.

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 31.12.2020 TEUR 39.023 und das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2020 TEUR 3.731.

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 278; 31. Dezember 2020 TEUR 558) sowie aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 5; 31. Dezember 2020 TEUR 7) und werden, um die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen saldiert um TEUR 154 (31. Dezember 2020 TEUR 189) dargestellt. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuerforderungen aus umsatzsteuerlicher Organschaft (TEUR 128; 31. Dezember 2020 TEUR 174), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 27; 31. Dezember 2020 TEUR 10) sowie sonstige Verbindlichkeiten (TEUR 0; 31. Dezember 2020 TEUR 5).

Innerhalb der Sonstigen Vermögensgegenstände werden Forderungen aus geleisteter Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag aus dem Geschäftsjahr (TEUR 174; 31. Dezember 2020 TEUR 172), 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 | 709  |
| Anschaffungskosten/Zeitwert der Versicherung    | 66   |
| Nettobetrag der Altersteilzeitrückstellung      | 643  |

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

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

| Art der Verbindlichkeit                                                               | 31.12.2021<br>TEUR | davon mit einer Restlaufzeit in<br>Jahren |                |                    | 31.12.2020<br>TEUR |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                       |                    | bis 1<br>TEUR                             | über 1<br>TEUR | mehr als 5<br>TEUR |                    |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                          | 12.298             | 1.768                                     | 10.530         | 5.411              | 14.066             |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                      | 1.601              | 1.601                                     | 0              | 0                  | 1.271              |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 0                  | 0                                         | 0              | 0                  | 0                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 2                  | 2                                         | 0              | 0                  | 0                  |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                                            | 1.416              | 1.416                                     | 0              | 0                  | 1.530              |
| <b>Gesamt</b>                                                                         | <b>15.317</b>      | <b>4.787</b>                              | <b>10.530</b>  | <b>5.411</b>       | <b>16.867</b>      |

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 2021 bestanden keine Darlehen zwischen den Gesellschaften.

Die latenten Steuern im Jahr 2021 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                                 | 31.12.2021<br>TEUR | Steuersatz<br>% |
|---------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| Sonderabschreibung nach Fördergebietsgesetz | -158               | 30,875          |
| Regulierungskonto                           | 59                 | 30,875          |
| Pensionverpflichtungen                      | 75                 | 30,875          |
| Rückstellungen Altersteilzeit und Jubiläen  | 196                | 30,875          |
| Rückstellungen Rückbauverpflichtungen       | 3                  | 30,875          |
| Rückstellung Betriebsprüfung                | 1                  | 30,875          |
| Rückstellung Personal (Tarifanpassung)      | 17                 | 30,875          |
| <b>Summe latente Steuern</b>                | <b>193</b>         |                 |
| Davon aktive latente Steuern                | 351                |                 |
| Davon passive latente Steuern               | -158               |                 |

**Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Nachfolgend aufgegliederte Umsätze wurden im Inland erzielt:

|                                           | 2021<br>TEUR | 2020<br>TEUR |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| Stromverkauf an Sondervertragskunden      | 2.280        | 2.152        |
| Stromverkauf an Privat- und Gewerbekunden | 6.936        | 6.976        |
| Weiterberechnungen EEG                    | 6.350        | 5.656        |
| Erlöse aus Netznutzung                    | 3.575        | 6.577        |
| sonstige Erlöse Strom                     | 415          | 489          |
| Wärmeverkauf                              | 3.821        | 3.338        |
| Gasverkauf                                | 2.767        | 2.386        |
| Dienstleistungsentgelte                   | 759          | 730          |
| Erlöse aus Nebengeschäften                | 45           | 72           |
| Mieterlöse                                | 259          | 226          |

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 4 (Vorjahr TEUR 9) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit TEUR 75 Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen (Vorjahr TEUR 72), Versicherungsentschädigungen mit TEUR 24 (Vorjahr TEUR 12) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 9 (Vorjahr TEUR 37).

Der Strombezug für die Sparte Stromversorgung beträgt TEUR 13.175. Größere Positionen des Materialaufwandes sind daneben die Aufwendungen für den Erdgasbezug (TEUR 3.913, für die Wärmeerzeugung und den Gasvertrieb) sowie die Aufwendungen für den Fernwärmebezug (TEUR 917).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit TEUR 613 Konzessionsabgaben an die Stadt Staßfurt, mit TEUR 71 Forderungsabschreibungen und mit TEUR 14 Verluste aus Anlagenabgängen.

## **7.7 Beschäftigte Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr 2021 beschäftigen die Stadtwerke 55 Mitarbeitende<sup>1</sup>, davon 40 Angestellte, 10 gewerbliche Mitarbeiter und 5 Auszubildende bzw. Studenten im dualen Studiengang. Das Durchschnittsalter der Belegschaft beträgt 42,7 Jahre und liegt etwas unter dem Vorjahreswert (Vorjahr 43,6 Jahre). Auch die jährliche Krankenquote liegt, unter der Berücksichtigung von Langzeiterkrankungen und angesichts der weiterhin anhaltenden pandemischen Lage, mit 7,1 % unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr 8,3 %).

Das organisatorische Management der pandemiebedingten Auswirkungen ist auch im Jahr 2021 ein wichtiges Personalthema. Dazu tagt in regelmäßigen Zeitabständen der gegründete Krisenstab. Die konsequente und flexible Umsetzung von flexiblen Arbeitszeitmodellen und das Ausweiten des „mobilen Arbeitens“ sichern den operativen Betrieb des Unternehmens. Die Fortführung von innerbetrieblichen Schutzmechanismen und konsequente Versorgung von Mitarbeitern mit Tests und Masken sichert darüber hinaus den Einsatz in den Büroräumlichkeiten.

In der Personalakquise wird verstärkt auf die Nutzung von digitalen Kanälen gesetzt, um zielgruppenspezifisch Mitarbeiter, für Ausbildung, Studium oder als Direkteinstieg, außerhalb des Unternehmens zu gewinnen. Außerdem werden Mitarbeiter intern weitergebildet, z.B. für die Führungspositionen. Angesichts der weiterhin eingeschränkten Möglichkeit zur Wahrnehmung von Weiterbildungsangeboten in Präsenz, war verstärkt, wie bereits im Jahr 2020, das

Angebot von digitalen Schulungsformen (insbesondere Webinare) beansprucht. Vor diesem Hintergrund wurde das Angebot an digitalen Schulungen erweitert und hauptsächlich an neue Mitarbeiter adressiert, um ihre energiewirtschaftlichen Grundkenntnisse zu vertiefen.

Im Jahr 2021 wurde die Auswertung der, Ende des Jahres 2020, durchgeführten Mitarbeiterbefragung „Fachkraft im Fokus Sachsen-Anhalt“ in der gesamten Belegschaft umgesetzt und in gegründeten Projektgruppen vertieft. Die Erkenntnisse befinden sich zum Teil bereits in Umsetzung, wie insbesondere der Wunsch nach weiterer Optimierung und Digitalisierung von Prozessen oder eine stärkere Sensibilität für Bedürfnisse im Rahmen von „Work-Life-Balance“. Vor diesem Hintergrund erfolgte beispielhaft, die Einführung des digitalen sogenannten „Mitarbeiterportals“ und die Wiederaufnahme von gesundheitsfördernden Kursen sowie die Flexibilisierung des Arbeitszeitrahmens. Weitere Maßnahmen befinden sich derweil in Evaluierung.

Die Stadtwerke ergreifen somit alle erforderlichen Maßnahmen zur nachhaltigen Personalgewinnung und zum Personalmanagement, um dem zunehmenden Fachkräftemangel gerecht zu werden und den Generationenwechsel proaktiv zu gestalten.

## **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 (463 TEUR).

## **7.9 Geschäftsverlauf 2021: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Stadtwerke beenden das Geschäftsjahr 2021 mit Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 27.207 (Vorjahr TEUR 28.602) und mit einem überplanmäßigen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.302 (Vorjahr TEUR 1.688). Diese Ergebnisse sind positiv zu werten in einem Umfeld, das auf politischen und marktbedingten Ebenen sehr herausfordernd ist. Die ambitionierten politischen Ziele auf dem Weg in die Klimaneutralität treffen auf den höheren Einsatz fossiler Energieträger, bedingt durch die wirtschaftliche Erholung nach Corona bedingtem Lock down und durch stark steigende Gaspreise. Die Erholung der Wirtschaft spiegelt sich in der Entwicklung des BIP wider, welches nach pandemiebedingtem Rückgang im Jahr 2020 im Jahr 2021 wieder um 2,9 % im Vergleich zum Vorjahr steigt.

Die deutsche Energiebilanz folgt im Jahr 2021 dem volkswirtschaftlichen Trend der Erholung nach der Pandemie und verzeichnet sowohl in der Stromerzeugung, als auch im Stromverbrauch (Netzlast) einen Zuwachs, welcher mit den korrespondierenden Werten des Vorjahres zu vergleichen ist. Das Niveau der vorpandemischen Zeit, speziell das Niveau des Jahres 2019, konnte nicht erreicht werden. In der Zusammensetzung der Erzeugungsstruktur ist jedoch eine signifikante Änderung zugunsten des Kohlestrom zu verzeichnen. Die Kohleverstromung erreicht mit dem Anstieg um ca. 25 Prozentpunkte den Anteil von knapp 30 % der deutschen Stromerzeugung. Die Ursachen dafür liegen in der konjunkturellen gesamtwirtschaftlichen Erholung und in den stark steigenden Gaspreisen sowie in den kälteren Witterungsbedingungen zu Beginn des Jahres 2021. Steigende Gaspreise führen sinngemäß zur Reduzierung der gasbefeuerten Stromerzeugung um ca. 1 Prozentpunkt. Die Entwicklung der erneuerbaren Stromerzeugung fällt mit der Reduzierung um ca. 5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahreswert deutlich dramatischer aus und offenbart die Herausforderung der Erreichung der gesamtpolitischen Ziele bis 2030 auf dem Weg in die Klimaneutralität.

Der Stromverbrauch in Deutschland liegt im Jahr 2021 bei 504 TWh und somit knapp 3,7 % höher als im Vorjahr. Der Anstieg ist hauptsächlich bedingt durch die wirtschaftliche Erholung nach einem Vorjahr mit tiefgreifenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Maßnahmen zur Pandemieeindämmung, insbesondere Lockdowns. Ebenso steigt im Jahr 2021 der Erdgasverbrauch und liegt mit 1.003 TWh 3,9 % über dem Niveau des Vorjahres. Die Hauptursache für diese Entwicklung sind die kalten Witterungsbedingungen des 1. Halbjahres, die die Ver-

wendung des Mediums als Heizgas unterstützt haben. In der 2. Jahreshälfte zogen die Gaspreise an und führten zu einem verstärkten Einsatz von Kohle (Stein- und Braunkohle) in der Verstromung, was sich wiederum auf den Gasverbrauch niederschlug.

Die Entwicklung der Energiepreise kannte im Jahr 2021 nur eine Richtung und zwar steigend. Im Zuge vielfältiger fundamentaler Faktoren, wie niedrige Speicherstände von Gasspeichern aufgrund kälterer Witterungsbedingungen sowie gesamtwirtschaftliche Erholungseffekte nach der Pandemie und somit steigendem Verbrauch, wird die steigende Preisentwicklung derzeit durch Risikoprämien aufgrund politischer Unsicherheiten, wie zunehmende Eskalation des Konflikts zwischen Russland und Ukraine, gestützt. Die Spotmärkte für Strom und Gas als auch entsprechende Terminmärkte, insbesondere für das „Frontjahr“ 2022, verzeichnen massive Preisanstiege und eine nie dagewesene Preisvolatilität. Ohne Berücksichtigung von Negativpreisen und extremen Ausreißern verzeichnete der deutsche Spotmarkt für Strom innerhalb des Jahres 2021 eine Verdoppelung der Preise. Im Spotmarkt für Gas kann, ohne Berücksichtigung von Extremwerten, von einer Verdreifachung der Preise gesprochen werden.

Steigende Energiepreise für Gas und Strom führten insbesondere in der 2. Jahreshälfte zu Marktunsicherheiten in Bezug auf den Ausfall von Energielieferanten, deren Geschäftsmodelle in der kurzfristigen Energiebeschaffung bis hin zur Beschaffung im Spotmarkt bestehen. Die durch Insolvenzen von solchen Anbietern entstehenden Herausforderungen für Strom- und Gasgrundversorger, nicht geplante Kunden ad hoc versorgen zu müssen, unterstützt die Preisentwicklung und löst eine politische und energiewirtschaftliche Debatte nach dem richtigen Umgang aus. Die dadurch auftretenden Risiken bei der Belieferung mit Strom und Gas können zu Verwerfungen bei den Grundversorgern und Spannungen in der Kommunikation mit Kunden, respektive dem Verbraucherschutz, führen.

Neben der rasanten Preisentwicklung auf den Energiemärkten rückte inmitten der Corona Pandemie das Thema des Klimaschutzes national und europaweit stärker in den Vordergrund. Die Bundesregierung sah sich gezwungen, nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts im April 2021, das Klimaschutzgesetz dahingehend zu novellieren und die Quote der erneuerbaren Erzeugung bis zum Jahr 2030 auf 65 % zu erhöhen, als auch die Erreichung der Klimaneutralität um fünf Jahre auf das Jahr 2045 vorzuziehen. Auf der europäischen Ebene wurde der sogenannte „Green Deal“ verabschiedet, damit die EU bis zum Jahr 2050 die Klimaneutralität erreicht. Die Beschlüsse lösen die Diskussion der einzelnen Länder über die EU-Taxonomie aus, in deren Rahmen die Nachhaltigkeit der Investitionen verankert werden soll.

Die Witterungsbedingungen des Jahres 2021 zeichneten sich durch die kältere 1. Jahreshälfte und insgesamt weniger günstigen Bedingungen für die Stromerzeugung aus erneuerbaren Quellen aus. So liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen in Staßfurt ca. 1,4 Grad Celsius unter dem Vorjahreswert, wobei der Temperaturmittelwert des 1. Drittel des Jahres 2021 sogar ca. 3,4 Grad Celsius unter dem Wert der Vorjahresperiode lag.

Insbesondere die kälteren Witterungsbedingungen führten zur Erhöhung des Gesamtwärmeabsatzes auf 49.797 TWh im Geschäftsjahr 2021 (Vorjahr 42.381 TWh) und somit um ca. 17 %. Eine weitere Ursache für diesen Anstieg liegt in dem so genannten Basiseffekt, da der Vorjahrsverbrauch außerordentlich durch Pandemie eindämmende Maßnahmen beeinflusst war. Die Wirtschaftlichkeit der Wärmesparte konnte auf dem Vorjahresniveau gehalten werden, trotz der steigenden Kosten für die kurzfristige Wärmebereitstellung und dem anhaltenden Anstieg der Preise und somit der Kosten für die Emissionszertifikate.

Der Stromverbrauch im Netzgebiet der Stadtwerke blieb, ohne Differenzierung der Verbraucher, im Geschäftsjahr 2021 auf dem Vorjahresniveau. Die Stromabgabe lag demnach bei 90.896 TWh (Vorjahr 90.148 TWh). Mit dieser Entwicklung blieb die Veränderung hinter dem bundesdeutschen „Erholungs-Trend“ nach dem Pandemiejahr 2020. Der Stromabsatz im Sonderkundenbereich lag mit 48.752 TWh ebenso auf dem Vorjahresniveau (Vorjahr 48.236 TWh). Im Haushaltskundenbereich pendelte sich der Strombedarf bei 42.144 TWh ein, was auch nahezu dem Vorjahresniveau (Vorjahr 41.912 TWh) entspricht. Der in dieser Sparte ausgebliebene bundesdeutsche „Erholungs-Effekt“ kann zumindest im Haushaltskundenbereich mit dem gegenläufigen demographischen Trend in der Region (natürlicher Saldo) begründet werden.

Der vertriebliche Stromabsatz der Stadtwerke lag im Geschäftsjahr 2021, trotz negativer pandemischer Effekte und der anhaltenden demographischen Herausforderung, bei 50.899 T kWh und somit 5 % über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr 48.700 T kWh). Diese Entwicklung hält auch dem Vergleich mit dem Vertriebsumsatz der vorpandemischen Zeit stand und liegt auch in diesem Vergleich 5 % über dem Niveau des Jahres 2019. Der Erfolg der vertrieblichen Akquise-Tätigkeit der Stadtwerke Staßfurt ist in den Segmenten der Sonderkunden und Tarifkunden, als auch im Netzgebiet der Stadtwerke Staßfurt GmbH und außerhalb des Netzgebiets zu verzeichnen.

Die Gassparte weist einen Mengenabsatz in Höhe von 51.473 T kWh auf und lag damit nahezu 16 % über dem Wert des Vorjahres (Vorjahr 44.214 T kWh). Die Hauptursache der Abweichung zum Vorjahr ist auf die kalten Witterungsverhältnisse, insbesondere in den ersten 4 Monate des Jahres 2021, zurückzuführen. Ein weiterer positiver Effekt, resultiert aus der erfolgreichen Neukundengewinnung.

Folgende weitere Sachverhalte haben den Geschäftsverlauf und die Ergebnisse der Stadtwerke im Jahr 2021 maßgeblich beeinflusst:

Als Ergebnis der Markterkundung und strategischer Bewertung steigt die Stadtwerke Staßfurt GmbH in das Geschäftsfeld „Glasfaser“ ein und plant zunächst einige unterversorgte Ortschaften der Stadt mit Breitbandprodukten zu versorgen. Das Glasfasernetz als Infrastrukturgeschäft wird durch die Stadtwerke erbaut. Die erfolgreich durchgeführten Vorvermarktungskampagnen belegen den Bedarf an qualitativen Breitbandprodukten und bestätigen das Vertrauen der Kunden in die Stadtwerke als Infrastrukturunternehmen.

Mit dem Geschäftsjahr 2019 hat die 3. Regulierungsperiode Strom (2019-2023) begonnen. Die Prüfung der beantragten Netzkosten des relevanten Basisjahres 2016 für diese Regulierungsperiode startete durch die Landesregulierungsbehörde im Jahr 2020 und dauert über das gesamte Geschäftsjahr an. Der Abschluss der Prüfung erfolgt voraussichtlich im Jahr 2022. Durch die Verzögerungen des Prüfprozesses und die Vorschriften zur Handhabung der Erlösobergrenze konnten die Netzentgelte für die Jahre 2019 bis 2021 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 Herausforderungen in der Preisbildung im Vertrieb und Netzbetrieb.

Das Unternehmen behält weiterhin den Fokus auf die Nachhaltigkeit. Zum Ende des Geschäftsjahres befinden sich im Öko-Produkt der Stadtwerke „Lieblingsstrom“ - das mit dem Gütesiegel des Ökostromlabels „RenewablePLUS“ zertifiziert ist – ca. 2/3 der Kunden und tragen somit aktiv zum Klimaschutz bei. Ferner unterstützt das Unternehmen einige Haushaltskunden auf dem Weg in die E-Mobilität mit der Dienstleistung „wallbox@home“. Mit diesem Dienstleistungspaket erhält ein Haushaltskunde eine gebrauchsfertige Wallbox inklusive der Installation und der technischen Abnahme. Außerdem verzeichnen die Stadtwerke an den öffentlichen Ladesäulen zunehmend höhere Ladeumsätze, was auf die regionale Zunahme der E-Mobilität schließen lässt.

**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 2020 gegenübergestellt.

|                                          | 31.12.2021    |              | 31.12.2020    |              | Veränderung   |
|------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                                          | gesamt        |              | gesamt        |              | gesamt        |
|                                          | TEUR          | %            | TEUR          | %            | TEUR          |
| <b>Aktiva</b>                            |               |              |               |              |               |
| Langfristig gebundenes Vermögen          |               |              |               |              |               |
| Immaterielle Anlagen                     | 190           | 0,5          | 73            | 0,2          | 117           |
| Sachanlagen                              | 24.029        | 68,1         | 24.730        | 68,1         | -701          |
| Finanzanlagen                            | 4.152         | 11,8         | 4.152         | 11,4         | 0             |
|                                          | <b>28.371</b> | <b>80,4</b>  | <b>28.955</b> | <b>79,7</b>  | <b>-584</b>   |
| Kurzfristig gebundenes Vermögen          |               |              |               |              |               |
| Vorräte                                  | 163           | 0,5          | 108           | 0,3          | 55            |
| Leistungsforderungen                     | 3.459         | 9,8          | 2.748         | 7,6          | 711           |
| Flüssige Mittel                          | 2.758         | 7,8          | 3.580         | 9,9          | -822          |
| sonstige Aktiva                          | 545           | 1,5          | 913           | 2,5          | -368          |
|                                          | <b>6.925</b>  | <b>19,6</b>  | <b>7.349</b>  | <b>20,3</b>  | <b>-424</b>   |
|                                          | <b>35.296</b> | <b>100,0</b> | <b>36.304</b> | <b>100,0</b> | <b>-1.008</b> |
| <b>Passiva</b>                           |               |              |               |              |               |
| Mittel- & langfristig verfügbare Mittel  |               |              |               |              |               |
| Eigenkapital                             | 15.414        | 43,7         | 14.462        | 39,8         | 952           |
| Investitions- und Ertragszuschüsse       | 1.075         | 3,0          | 1.042         | 2,9          | 33            |
| Bankverbindlichkeiten                    | 12.299        | 34,8         | 14.066        | 38,7         | -1.767        |
| Pensionsrückstellungen                   | 724           | 2,2          | 671           | 1,9          | 53            |
|                                          | <b>29.512</b> | <b>83,7</b>  | <b>30.241</b> | <b>83,3</b>  | <b>-729</b>   |
| Kurzfristig verfügbare Mittel            |               |              |               |              |               |
| Steuer- u. Sonstige Rückstellungen       | 2.415         | 6,8          | 2.812         | 7,8          | -397          |
| Leistungsverbindlichkeiten               | 1.601         | 4,5          | 1.271         | 3,5          | 330           |
| Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen | 352           | 1,0          | 450           | 1,2          | -98           |
| sonstige Verbindlichkeiten               | 1.416         | 4,0          | 1.530         | 4,2          | -114          |
|                                          | <b>5.784</b>  | <b>16,3</b>  | <b>6.063</b>  | <b>16,7</b>  | <b>-279</b>   |
|                                          | <b>35.296</b> | <b>100,0</b> | <b>36.304</b> | <b>100,0</b> | <b>-1.008</b> |

Durch das anlagenintensive Geschäftsmodell ist die Aktivseite unverändert durch das Anlagevermögen geprägt. Im Anlagevermögen sind 80,4 % der Mittel der Gesellschaft gebunden. Die Abnahme im Verlauf des Geschäftsjahres ergibt sich durch Abschreibungen (T€ 1.958) die über den Investitionen (T€ 1.389) 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 geringer als der Mittelabfluss für Investitionen, Darlehenstilgungen und die Gewinnausschüttung für das Vorjahr, so dass sich der Bestand der flüssigen Mittel im Vorjahresvergleich verringert hat.

Zur langfristigen Finanzierung steht der Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von T€ 15.414 zur Verfügung. Aufgrund des nicht für Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses erhöht sich das Eigenkapital um T€ 952. Das Eigenkapital stellt bezogen auf die gesunkene Bilanzsumme 43,7 % der Mittelherkunft. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote (unter Hinzurechnung von 70 % der Sonderposten) beträgt zum Bilanzstichtag 45,8 %.

Weiterhin finanziert sich die Gesellschaft aus Bankdarlehen, welche mit T€ 12.299 (31. Dezember 2020 T€ 14.066) 34,8 % der Mittelherkunft abdecken. Die Investitionszuschüsse und empfangenen Ertragszuschüsse belaufen sich nach Auflösungen und Zugängen auf T€ 1.075 (3,0 % der Mittelherkunft) und liegen damit auf Vorjahresniveau.

Die Rückstellungen umfassen wie zum Vorjahresbilanzstichtag im Wesentlichen energiewirtschaftliche Risiken (T€ 816) und personalbezogene Verpflichtungen (T€ 807). Zusätzlich wurden aufgrund geringer Vorauszahlungen Steuerrückstellungen (T€ 210) gebildet. Die Leistungsverbindlichkeiten sind stichtagsbedingt gestiegen.

Die neben der Verrechnung verbleibenden Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen sind im Wesentlichen gegenüber dem Gesellschafter (TWS), aus der geplanten Ausschüttung (T€ 350).

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus überzahlten Abschlägen auf die abgerechneten Lieferungen (T€ 910) und Steuerverbindlichkeiten gegenüber dem Hauptzollamt aus Strom- und Energiesteuern (T€ 390).

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 2021 aus der in Anlehnung an DRS 21 erstellten folgenden Kapitalflussrechnung ersichtlich:

|                                                                                                            | <b>2021<br/>TEUR</b> | <b>2020<br/>TEUR</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                                           |                      |                      |
| Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung/-verwendung                                                         | 1.302                | 1.688                |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens                                                         | 1.958                | 1.962                |
| Verluste aus Anlagenabgängen                                                                               | 14                   | 43                   |
| Auflösung Sonderposten                                                                                     | -79                  | -81                  |
| Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge                                                             | 4                    | 0                    |
| Veränderung der Rückstellungen                                                                             | 218                  | 376                  |
| Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören        | -397                 | 28                   |
| Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören | 219                  | -422                 |
| Zinserträge                                                                                                | -12                  | -9                   |
| Zinsaufwendungen                                                                                           | 235                  | 253                  |
| Sonstige Beteiligungserträge                                                                               | -651                 | -651                 |
| Ertragssteueraufwendungen                                                                                  | 382                  | 624                  |
| Ertragssteuerzahlungen                                                                                     | -966                 | -162                 |
|                                                                                                            | <b>2.227</b>         | <b>3.649</b>         |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                                                              |                      |                      |
| Auszahlung für Investitionen des Anlagevermögens                                                           | -1.398               | -1.300               |
| Erhaltene Zinsen                                                                                           | 12                   | 9                    |
| Erhaltene Beteiligungserträge                                                                              | 651                  | 651                  |
|                                                                                                            | <b>-735</b>          | <b>-640</b>          |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                                             |                      |                      |
| Einzahlung Fördermittel und Bauskostenzuschüsse                                                            | 116                  | 170                  |
| Auszahlung Gewinnabführung Vorjahr                                                                         | -450                 | -450                 |
| Auszahlung Tilgung Bankdarlehen                                                                            | -1.768               | -1.768               |
| Gezahlte Zinsen                                                                                            | -212                 | -230                 |
|                                                                                                            | <b>-2.314</b>        | <b>-2.278</b>        |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>                                                | <b>-822</b>          | <b>731</b>           |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                                                                    | 3.580                | 2.849                |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                                                               | <b>2.758</b>         | <b>3.580</b>         |

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 2.227) einschließlich der Mittelzuflüsse

aus Beteiligungserträgen war nicht ausreichend um die Gewinnabführung an die TWS für das Vorjahr (T€ 450), die Investitionen (T€ 1.398) sowie den Kapitaldienst (T€ 1.980) zu finanzieren. Die insgesamt verbleibende Unterdeckung von T€ 822 verringert den Finanzmittelfond auf T€ 2.758 zum Bilanzstichtag.

### **Finanz- und Vermögenslage:**

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

Die Bilanzsumme verringerte sich von TEUR 36.304 im Vorjahr auf nun TEUR 35.296 im Geschäftsjahr 2021, was insbesondere auf die Reduzierung der Bilanzposition Verbindlichkeiten zurückzuführen ist. Die langfristigen Darlehen werden fristgerecht bedient. Die Eigenkapitalquote verbessert sich im Geschäftsjahr wesentlich auf 44,7 % (Vorjahr 41,1 %).

Das Finanzmanagement der Stadtwerke ist grundsätzlich darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen mit TEUR 1.601 (Vorjahr TEUR 1.271) 4,5 % der Bilanzsumme. 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 3.260 (Vorjahr TEUR 3.650). Der Cashflow auslaufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 2.227 (Vorjahr TEUR 3.649). Die Zahlungsfähigkeit war stets sichergestellt.

### **Ertragslage**

Der nachfolgenden, nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbereiteten Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2021 wird die gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliederte Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren zugrunde gelegt und den Zahlen des Geschäftsjahres 2020 gegenübergestellt.

|                                                           | 2021         |            | 2020         |            | Veränderung<br>TEUR |
|-----------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|---------------------|
|                                                           | TEUR         | %          | TEUR         | %          |                     |
| <b>Betriebliche Erträge</b>                               |              |            |              |            |                     |
| Umsatzerlöse                                              | 27.207       | 98,7       | 28.602       | 98,2       | -1.395              |
| Sonstige betriebliche Erträge                             | 361          | 1,3        | 531          | 1,8        | -170                |
|                                                           | 27.568       | 100,0      | 29.133       | 100,0      | -1.565              |
| <b>Betriebliche Aufwendungen</b>                          |              |            |              |            |                     |
| Materialaufwand                                           | 18.757       | 68,0       | 19.665       | 67,5       | -908                |
| Personalaufwand                                           | 2.858        | 10,4       | 2.944        | 10,1       | -86                 |
| Abschreibungen                                            | 1.958        | 7,1        | 1.962        | 6,7        | -4                  |
| Übrige Aufwendungen                                       | 2.740        | 9,9        | 2.658        | 9,1        | 82                  |
|                                                           | 26.313,0     | 95,4       | 27.229,0     | 93,4       | -916                |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                   | <b>1.255</b> | <b>4,6</b> | <b>1.904</b> | <b>6,6</b> | <b>-649</b>         |
| Finanzergebnis                                            | 429          | 1,6        | 408          | 1,4        | 21                  |
| Neutrales Ergebnis                                        | 382          | 1,4        | 624          | 2,1        | -242                |
| <b>Jahresergebnis vor Gewinnverwendung und -abführung</b> | <b>1.302</b> | <b>4,8</b> | <b>1.688</b> | <b>5,9</b> | <b>-386</b>         |

In den Sparten Gas und Wärme erhöhten sich insbesondere witterungsbedingt und in der Sparte Strom reduzierten sich aufgrund des Wechsels fremder EEG-Anlagenbetreiber in die sonstige Direktvermarktung und damit verminderter EEG-Vergütung im Geschäftsjahr 2021 die Umsatzerlöse.

Die betrieblichen Aufwendungen liegen mit Ausnahme der übrigen Aufwendungen jeweils unter Vorjahresniveau. Der Rückgang der Materialaufwendungen ist im Wesentlichen durch die verminderte EEG-Vergütungen im Zusammenhang mit der Umsatzentwicklung begründet.

Insgesamt schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.255 ab, was deutlich unter dem Vorjahr (T€ 1.904) liegt.

Nach einem positiven Finanzergebnis von T€ 429, was vor allem aus den Beteiligungserträgen getragen wird, sowie Ertragsteuern schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von T€ 1.302 ab. Der Jahresüberschuss soll gemäß dem Vorschlag des Geschäftsführers in Höhe von T€ 350 an den Gesellschafter ausgeschüttet und der verbleibende Betrag auf neue Rechnung vorgetragen werden (T€ 952).

### **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 -286 (Vorjahr: TEUR 588) und für den Bereich Messstellenbetrieb TEUR -24 (Vorjahr: TEUR -107).

### **Investitionen**

Im Geschäftsjahr 2021 investiert die Gesellschaft insgesamt TEUR 1.389 in das Sachanlagevermögen, was dem Gesamtinvestitionsvolumen des Vorjahres entspricht (Vorjahr TEUR 1.300). Diverse Faktoren, wie die eingeschränkte Verfügbarkeit von Dienstleistern, die Dauer von Genehmigungs- und Planungsprozessen sowie die Umsetzung von investiven Fortführungen aus dem Vorjahr beeinflussen die Erreichung des geplanten Investitionsniveaus.

Mit einem Gesamtvolumen von TEUR 605 stellen die Investitionen in die Stromversorgung mit 43,5 % 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 Erweiterung und Erneuerung von Mittelspannungsleitungen, der Erstellung von Hausanschlüssen sowie im Bereich der investiven Maßnahmen in das Netzleitsystem.

Im Bereich der Wärmeversorgung wurden im Geschäftsjahr TEUR 467 investiert, die somit einen Anteil von 33,6 % am jährlichen Investitionsvolumen ausmachen. 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 9,4 % und einem Betrag von TEUR 130 wurden Investitionen in gemeinsame Anlagen umgesetzt. Der Fokus der investiven Maßnahmen liegt auf der Umsetzung der Vorgaben an das ERP-System für „Redispatch 2.0“.

Der restliche Anteil von 13,5 % am jährlichen Investitionsvolumen setzt sich aus diversen Investitionen in den Bereichen der Fernmeldetechnik, des Lichtmanagements und der Telekommunikationsinfrastruktur (TKI) zusammen. Die umgesetzten Investitionen in die TKI stellen wesentliche Voraussetzungen für die Entwicklung des Geschäftsfeldes im Jahr 2022 dar.

### **Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die Stadtwerke ziehen für ihre interne Unternehmenssteuerung die Kennzahlen EBIT (Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und vor Ertragssteuern abzgl. des Finanzergebnisses) im Verhältnis zum Rohergebnis (Umsatzerlöse zuzüglich anderer aktivierter Eigenleistungen und sonstiger betrieblicher Erträge und abzüglich Materialaufwendungen), die Personalauf-

wandsquote 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 im Verhältnis zum Rohergebnis bei 14,24 % und somit unter dem Wert der Kennzahl im Vorjahr (Vorjahr 20,11 %). Damit konnte die Prognose der Kennzahl für das Geschäftsjahr 2021 von 12,31 % aufgrund des gestiegenen EBIT übertroffen werden. Für das Jahr 2022 gehen die Stadtwerke von einem Wert dieser Kennzahl von 9,23 % aus.

Die Personalaufwandsquote erreicht den Wert von 32,43 % und liegt somit leicht über dem Wert des Vorjahres (Vorjahr 31,09 %) und unter dem für das Geschäftsjahr 2021 geplanten Wert der Kennzahl von 33,25 %. Die Ursachen ergeben sich aus gegenüber der Planung gesunkenen Personalkosten. Für das Jahr 2022 gehen die Stadtwerke von einem Anstieg dieser Kennzahl auf das Niveau von 35,29 % aus.

Die Zinsaufwandsquote sinkt wiederholt und liegt im Geschäftsjahr bei 2,66 % und somit leicht unter dem Niveau des Vorjahres (2,67 %) jedoch über dem prognostizierten Wert für das Jahr 2021 von 2,54 %, maßgeblich begründet durch das gesunkene Rohergebnis. Aufgrund der anhaltenden allgemeinen Wirtschaftslage erwarten die Stadtwerke für das Jahr 2022 weiterhin eine Absenkung der Zinsaufwandsquote auf 2,38 %.

## 7.10 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Das Unternehmen intensiviert das operative Risikomanagement und erarbeitet zusätzliche Maßnahmen, die über die kontinuierliche, interne Prüfung und Diskussion von Unternehmensrisiken in Zusammenarbeit mit der Technische Werke Staßfurt GmbH hinausgehen. In dem originären Risikobewertungs- und Risikoüberwachungsprozess sind alle Führungskräfte des Unternehmens einbezogen.

Eine besondere Beachtung wird Risikoarten beigemessen, die sich unmittelbar aus der aktuellen Situation ableiten lassen, wie die „Beschaffungs- und Absicherungsrisiken“, „Mengenabsatzrisiken“ und „Lieferausfälle und -engpässe sowie die Zuverlässigkeit von Lieferanten“. Das Risiko der „Kundenabwanderung“ wird zum Risiko der „Kundenfluktuation“ erweitert und umfasst somit die Auswirkungen der ungeplanten und kurzfristigen Kundengewinnung aufgrund von Marktverwerfungen. Vor dem Hintergrund der erwähnten möglichen sozialen Verwerfungen gewinnen die Risiken der möglicherweise sinkenden „Zahlungsmoral der Kunden“ und der steigenden „Netzverluste“ an Bedeutung.

Darüber hinaus erfolgt die Nennung solcher nach wie vor aktuellen Risikoarten, wie eine ungünstige „Auswirkung der Anreizregulierung“ (die außerdem mit einem signifikanten zeitlichen Verzug eintreten kann), „Cyberkriminalität“ und das Risiko des „Fachkräftemangels“. Für alle Risikoarten sind Frühwarnindikatoren definiert, die sowohl im vereinbarten Turnus als auch ad hoc überwacht werden. Insbesondere für interne Risiken sind zudem Maßnahmen abgeleitet, deren Umsetzung zur proaktiven Risikoreduzierung beitragen.

## 7.11 Ausblick 2022

Das Jahr 2021 ist unter den bestehenden Vorzeichen der sich anhaltenden Pandemie einerseits durch den gestärkten nationalen und europäischen Fokus auf den Klimaschutz und andererseits durch die sich zuspitzende Preisentwicklung auf den Energiemärkten geprägt. Im Hinblick auf den Einsatz der erneuerbaren Energien im Geschäftsjahr 2021 bleibt festzuhalten, dass der gesamtwirtschaftliche Aufschwung, ungünstige Witterungsverhältnisse und steigende Gaspreise zu einem Rebound-Effekt bei Treibhausgasemissionen geführt haben. Deutschland emittiert 4,5 % mehr Treibhausgase als im Vorjahr.

Gesetzliche Rahmenbedingungen, insbesondere der verfassungsrechtliche Rang des Klimaschutzes in Deutschland und die bundespolitische Veränderung nach der Bundestagswahl, stellen wesentliche Voraussetzungen zur konsequenten politischen Bearbeitung des Themas Klimaschutz mit einschneidenden Auswirkungen auf die Energiewirtschaft und weitere CO<sub>2</sub>-emittierende Sektoren dar. Überschattet wird diese immense Herausforderung durch die weiterhin steigende Entwicklung der Energiepreise, die insbesondere auf die anhaltende Eskalation des Konflikts zwischen der Ukraine und Russland zurückgeführt werden kann. Der am 24.02.2022 ausgebrochene Krieg stellt die Welt, Europa und Deutschland vor enorme Herausforderungen. Die Gefahr des physischen Versorgungsengpasses in der deutschen Gasversorgung veranlasst das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) am 30.03.2022 die Frühwarnstufe des Notfallplans Gas in Deutschland auszurufen. Neben dem unfassbaren menschlichen Leid in der Ukraine treten bereits jetzt vielfältige negative Auswirkungen des Krieges auf, von steigenden Energiehandelspreisen und somit -endkundenpreisen, häufiger Illiquidität der deutschen Energiemärkte, rasant steigender Inflation, massiv steigenden Preisen für Mineralölerzeugnisse, Produktengpässe, Verzögerung von Lieferzeiten, usw. Diese Auswirkungen bedrohen die Stabilität der deutschen Wirtschaft und begünstigen soziale Verwerfungen und Armut.

Diese Entwicklung verschiebt zumindest temporär politische, wirtschaftliche und unternehmerische Prioritäten und erfordert Analyse und Umsetzung von operativen risikoreduzierenden Maßnahmen auf allen gesellschaftlichen Ebenen.

Unter der Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung werden die Stadtwerke Staßfurt auch im Jahr 2022 weiterhin an den gesetzten strategischen Zielen festhalten. Dazu zählt neben den originären Investitionen in die Strom- und Wärmenetze, insbesondere die weitere Entwicklung des Geschäftsfelds der TKI mit einerseits der Umsetzung von baulichen Maßnahmen in definierten Pilotregionen sowie andererseits eine konsequente Vermarktung von stadtwerkseigenen Breitbandprodukten in benachbarten Ortschaften.

Das Unternehmen wird sich weiterhin im Gemeinschaftsprojekt „Energierregion“ zur Herstellung und Vermarktung vom grünen Wasserstoff vor Ort im Salzlandkreis engagieren. Die positive Entwicklung des Genehmigungsprozesses für den vorgelagerten Windpark und die Aufnahme des Projekts im Koalitionsvertrag der neu gewählten Landesregierung sind günstige Parameter für das Gelingen des Projekts. Darüber hinaus verfolgen die Stadtwerke die Strategie der Ausweitung der Expertise im Betrieb von Stromnetzen und engagieren sich deshalb bei entsprechenden Konzessionsausschreibungen.

Steigende Kosten für die CO<sub>2</sub>-Zertifikate und steigende Preise für Strom und Gas begünstigen den Trend zur Evaluierung und Umsetzung von Lösungen für die nachhaltige, „grüne“ Wärmeversorgung in Kopplung mit der Ausweitung von Aktivitäten im Rahmen der erneuerbaren Energieerzeugung. Das Unternehmen wird deshalb die Bestrebungen zur Ausweitung der Aktivitäten auf diesen Feldern intensivieren, um regionale Kunden mit nachhaltiger und bezahlbarer Energie und Wärme zu versorgen.

Die Umsetzung des Gesetzes über den Messstellenbetrieb und die Datenkommunikation in intelligenten Energienetzen (Messstellenbetriebsgesetz [MsbG]) mit dem Schwerpunkt auf den tatsächlichen Rollout wird im Jahr 2022 voranschreiten, jedoch wird man Lieferengpässe aufgrund der anhaltenden Krise hinnehmen müssen. Die Stadtwerke beteiligen sich seit Jahren aktiv in einer Anwendergemeinschaft (AWG) der Stromnetzbetreiber zum Thema der intelligenten Messsysteme (iMSys). In diesem Rahmen werden Lösungsansätze gesucht, die Lieferengpässe zu überwinden. Darüber hinaus wird gemeinsam eine Visualisierungslösung entwickelt, die als „white-label-Produkt“ in den Unternehmen der AWG zum Einsatz kommen soll.

Die geplante Brancheneinführung des „Redispatch 2.0“ im Jahr 2021, was die Einbindung von erneuerbaren Erzeugungsanlagen in die netzregulierenden Maßnahmen der Netzbetreiber zum Ziel hat, verzögert sich und kommt voraussichtlich im Jahr 2022 zur Geltung. Interne Maßnahmen, wie Abstimmung mit den Softwareherstellern und dem vorgelagerten Netzbetreiber, gleichzeitig einem der Übertragungsnetzbetreiber, werden umgesetzt. Dabei ist die Frage der Systemrelevanz des Stromnetzes entscheiden.

Das Basisjahr für die Netzkostenermittlung Strom für die 4. Regulierungsperiode (2024 – 2028) ist das Geschäftsjahr 2021. Es ist daher eine zentrale Aufgabe im Geschäftsjahr 2022, sowohl die Prüfung der Netzkosten der 3. Regulierungsperiode abzuschließen, als auch die Kosten für die 4. Regulierungsperiode zu beantragen.

In der innerbetrieblichen Organisation und den internen Prozessen wird das Unternehmen weiterhin die Steigerung der Unternehmensattraktivität und die Umsetzung der Gesundheitsförderung verfolgen. Die Erfolge auf diesem Themenfeld sind hervorragende Voraussetzungen für die Steigerung des Unternehmens-Branding.

Die aktuellen Verwerfungen des Krieges stellen die ohnehin immensen Herausforderungen in der Energiewirtschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität in den Schatten. In diesem Umfeld streben die Stadtwerke an, im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.021 TEUR zu erzielen.

## **7.12 Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt**

### **Stammkapital**

Im Jahr 2021 erfolgten keine Stammkapitalzuführungen bzw. –entnahmen durch die Stadt.

### **Konzessionsabgaben**

Die Stadt vereinnahmte im Jahr 2021 Konzessionsabgaben in Höhe von 613 TEUR.

## **7.13 Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Der Stadtwerke Staßfurt GmbH, Staßfurt, wurde für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021 durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft am 15. Juni 2022 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                   |