

**Stadt Staßfurt**

**Beteiligungsbericht  
für das Wirtschaftsjahr**

**2022**

## **Impressum:**

Herausgeber: Stadt Staßfurt  
Hohenerlebener 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 2022 nunmehr bereits das dreiundzwanzigste Mal eine Gesamtübersicht über ihre wirtschaftlichen Beteiligungen vor und erfüllt damit die gesetzliche Verpflichtung aus dem Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, wonach dieser gemäß § 130 Abs. 2 KVG LSA jährlich zu erstellen ist.

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

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

**Abkürzungsverzeichnis**

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

## Abkürzungsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

<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 2022: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	14
2.10   Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	22
2.11   Ausblick 2023 .....	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 .....	28
3.7    Beschäftigte Arbeitnehmer.....	31
3.8    Geschäftsverlauf 2022: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	31
3.9    Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	35
<b>3.10   Ausblick 2023</b> .....	<b>36</b>
<b>3.11   Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt</b> .....	<b>37</b>
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 2022: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	47
4.10	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	53
4.11	Ausblick 2023 .....	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
<b>5.7</b>	<b>Beschäftigte Arbeitnehmer .....</b>	<b>65</b>
<b>5.8</b>	<b>Geschäftsverlauf 2021 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....</b>	<b>65</b>
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.....	77
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 2022: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	82
6.9	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	88
6.10	Ausblick 2023 .....	89
6.11	Auswirkung auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt .....	89
6.12	Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes....	90
<b>7.</b>	<b>Stadtwerke Staßfurt GmbH .....</b>	<b>91</b>
7.1	Grunddaten.....	91

7.2	Gegenstand des Unternehmens .....	92
7.3	Besetzung der Organe.....	92
7.4	Beteiligungen.....	93
7.5	Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks .....	93
7.6	Unternehmensdaten, wirtschaftliche Grundlage, Kennzahlen .....	94
7.7	Beschäftigte Arbeitnehmer.....	99
7.8	Angaben gemäß § 6b Abs. 2 EnWG .....	100
7.9	Geschäftsverlauf 2022: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	100
7.10	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	108
7.11	Ausblick 2023 .....	109
7.12	Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt .....	111
7.13	Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts....	111
	<b>Begriffserklärung.....</b>	<b>112</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.

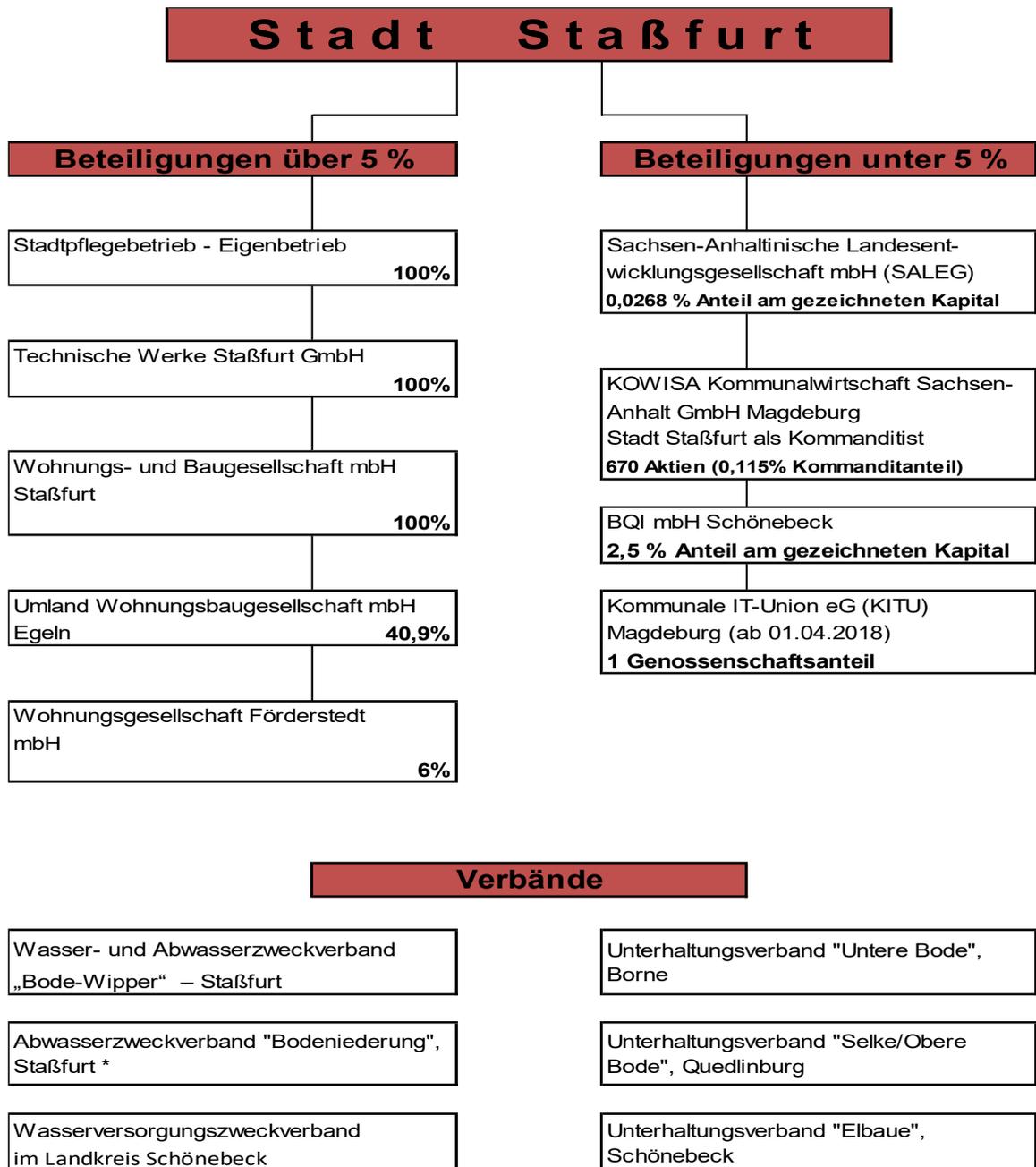
Der Verband bzw. Zweckverband ist ein Zusammenschluss mehrerer kommunaler Gebietskörperschaften zur gemeinsamen Erfüllung einer bestimmten Aufgabe. Organe eines Verbandes sind die Verbandsversammlung und der Geschäftsführer. Die Stadt ist Mitglied. Sie hat über die Verbandsversammlung weiterhin Einfluss 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 2022 vor.

Grundlage der im Bericht aufgeführten betriebswirtschaftlichen Daten sind die Jahresabschlüsse der Unternehmen sowie die Jahresprüfberichte zum 31.12.2022.

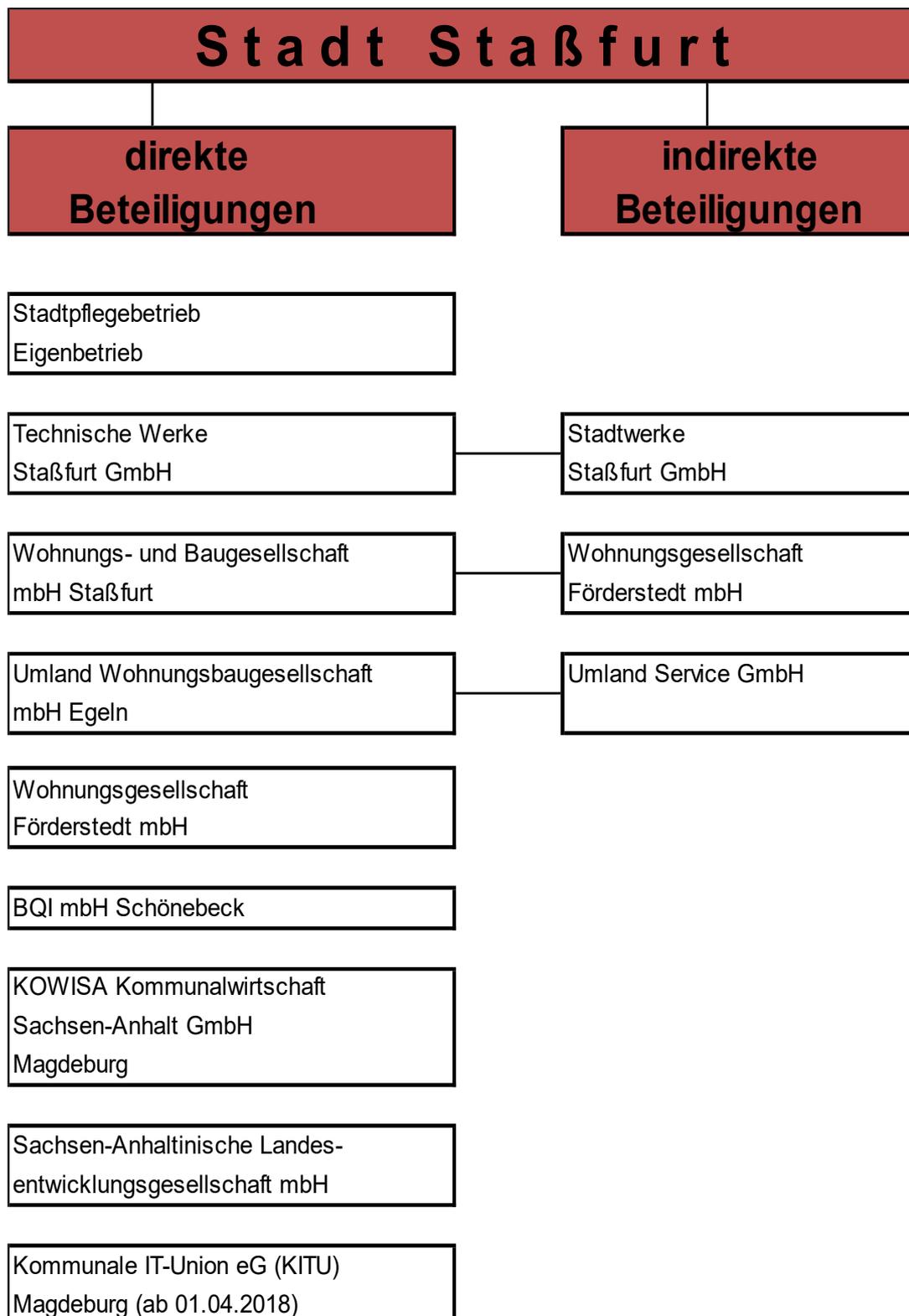
Im Rahmen der Erarbeitung des Prüfberichtes wurde geprüft, ob die Beteiligungen einen öffentlichen Zweck und damit die Grundvoraussetzung einer wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde gemäß § 128 Abs. 1, Nr. 1 – 3 KVG LSA erfüllen und ob die Wahrnehmung ihrer Aufgaben effektiv erfolgt (in Verbindung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

### 1.3 Gesamtüberblick der Beteiligungen und Verbände der Stadt Staßfurt



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

## 1.4 Übersicht der direkten und indirekten Beteiligungen der Stadt Staßfurt



## 1.5 Beteiligungen der Stadt Staßfurt an Unternehmen des Privatrechts

Unternehmen	Rechtsform	Anteil TEUR	Anteil %
<b><u>direkte Beteiligungen</u></b>			
Technische Werke Staßfurt GmbH	GmbH	25,0	100,0
Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt	GmbH	10.230,0	100,0
Umland Wohnungsbaugesellschaft mbH Egelin	GmbH	367,3	40,9
Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH	GmbH	18,0	6,0
Sachsen-Anhaltinische Landesent- wicklungsgesellschaft mbH	GmbH	2,6	0,0268
KOWISA Kommunalwirtschaft Sachsen-Anhalt GmbH Magdeburg	GmbH	17,2	0,114
BQI mbH Schönebeck	GmbH	2,6	2,5
Kommunale IT-Union eG (KITU) Magdeburg (ab 01.04.2018)	eG	5,0	1 Genossenschaftsanteil
<b><u>indirekte Beteiligungen</u></b>			
Stadtwerke Staßfurt GmbH	GmbH	100% der Anteile der Stadtwerke Staßfurt GmbH werden von der TWS Staßfurt GmbH gehalten	
Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH	GmbH	94 % der Anteile der Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH werden von der Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt gehalten	
Umland Service GmbH	GmbH	100% der Anteile der Umland Service GmbH werden von der Umland Wohnungsbaugesellschaft mbH Egelin gehalten	

## 2. Stadtpflegebetrieb Staßfurt

### 2.1 Grunddaten

Firma:	Stadtpflegebetrieb Staßfurt
Rechtsform:	Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt
Sitz der Gesellschaft:	Athenslebener Weg 15 39418 Staßfurt
Gründung:	Der Stadtpflegebetrieb wurde am 1. Januar 1999 als Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt gegründet.
Satzung:	Die Satzung datiert vom 25. September 1998.  Die Satzung ist durch Beschlüsse des Stadtrats vom 23. Oktober 1998, 17. Dezember 2001, 17. Dezember 2009, 15. September 2011 sowie 19. Januar 2021 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 Rene Zok	<b>Vorsitzender</b> Bürgermeister der Stadt Staßfurt
Herr Peter Rotter	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Rentner /Ortsbürgermeister Förderstedt
Herr Günther Döbbel	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Rentner
Frau Bianca Görke	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Geschäftsführerin Staßfurter URANIA e. V.
Herr Thomas Klich	Arbeitnehmersvertreter Stadtarbeiter
Herr Thomas Kollmann	Arbeitnehmersvertretung Stadtarbeiter
Herr Peter Maier	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Rentner
Herr Matthias Öhmig	Arbeitnehmersvertreter Stadtarbeiter
Frau Heike Schaaf	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Geschäftsinhaber
Herr Sebastian Sieglitz	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Sozialversicherungsfachangestellter
Herr Gerhard Witte	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt CNC-Programmierer
Herr Harald Weise	Mitglied des Stadtrates der Stadt Staßfurt Beratendes Mitglied Verwalter

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

**Betriebsausschusssitzungen:**

Im Berichtsjahr 2022 fanden drei Betriebsausschusssitzungen statt, auf denen unter anderem folgende Beschlüsse gefasst wurden.

- Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 (Sitzung 14. September 2022),
- Beschluss über die Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2021 (Sitzung 14. September 2022),
- Beschluss über die Entlastung der Betriebsleitung für das Geschäftsjahr 2021 (Sitzung 14. September 2022),
- Beschluss über den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023 (Sitzung 23. November 2022),
- Beschluss über Bestellung der ECOVIS WSLP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Vechta, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2022 (Sitzung 14. September 2022).

**2.4 Beteiligungen**

Zum 31.12.2022 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,  
(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 2022</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	5.978,70	5.978,70
2. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr	3.203,54	5.235,89
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	83.775,37	48.510,59
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.881,91	10.542,50
	<u>106.839,52</u>	<u>70.267,68</u>
	<b>106.839,52</b>	<b>70.267,68</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	112.510,54	129.360,56
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.077,68	26.719,54
2. Forderungen an den Aufgabenträger	39.433,18	6.610,55
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.026,59	10.810,90
	<u>69.537,45</u>	<u>44.140,99</u>
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	343.430,63	450.055,44
	<u><b>525.478,62</b></u>	<u><b>623.556,99</b></u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u><b>967,14</b></u>	<u><b>586,45</b></u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u><u><b>633.285,28</b></u></u>	<u><u><b>694.411,12</b></u></u>

<b>Bilanz zum 31. Dezember 2022</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>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	77.329,42	44.621,80
Jahresverlust oder Jahresgewinn	-64.049,19	32.707,62
	<u>13.280,23</u>	<u>77.329,42</u>
	<b>324.800,75</b>	<b>388.849,94</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	<u>162.000,00</u>	<u>178.000,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.957,11	101.253,19
2. Verbindlichkeiten ggü. Aufgabenträger	2.998,31	0,00
davon aus Steuern: 2.998,31 EUR		
(Vorjahr: 0,00 EUR)		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	24.529,11	26.307,99
davon aus Steuern: 21.792,91 EUR		
(Vorjahr: 23.137,36 EUR)		
	<u>146.484,53</u>	<u>127.561,18</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u><b>633.285,28</b></u>	<u><b>694.411,12</b></u>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
<b>für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse	4.566.743,53	4.572.006,22
2. Sonstige betriebliche Erträge	26.217,05	30.604,02
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-366.842,17	-322.050,14
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-762.151,88	-785.760,08
	-1.128.994,05	-1.107.810,22
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.479.268,48	-2.441.964,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 99.805,57 EUR (Vorjahr: 98.361,93 EUR)	-607.653,42	-596.460,02
	-3.086.921,90	-3.038.424,58
5. Abschreibungen auf Sachanlagevermögen	-36.766,32	-41.867,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-401.743,19	-379.484,12
<b>7. Betriebsergebnis</b>	<b>35.024,32</b>	<b>-8.317,59</b>
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung 414,00 EUR (Vorjahr: 792,00 EUR)	-542,75	-1.198,44
9. Ergebnis nach Steuern	-62.007,63	33.825,88
10. Sonstige Steuern	-2.041,56	-1.118,26
<b>11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>-64.049,19</b>	<b>32.707,62</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 40 TEUR (Vorjahr 7 TEUR).

Wesentliche Posten der sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (21 TEUR), Rückstellungen für Altersteilzeit (69 TEUR), Erfüllungsrückstände aus Überstunden und nicht genommenem Urlaub (49 TEUR), für Jubiläumszahlungen (11 TEUR) sowie für Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung und die Erstellung der Steuererklärungen (12 TEUR).

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeit	31.12.2022	davon mit einer Restlaufzeit in Jahren		
		bis 1	über 1	über 5
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	119	119	0	0
	101	101	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Aufgabenträger (Vorjahr)	0	0	0	0
	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	28	28	0	0
	26	26	0	0
<b>Gesamt</b> (Vorjahr)	<b>147</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	127	127	0	0

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

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte der Stadtpflegebetrieb Staßfurt Umsatzerlöse aus Bewirtschaftung und Leistungserbringung von 4.567 TEUR.

In den einzelnen Aufgabenbereichen wurden folgende Umsatzerlöse erzielt:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Zielvereinbarung mit der Stadt Staßfurt	2.468	2.403
Gebäudemanagement	1.764	1.831
Erlösberichtigung	0	-2
	4.232	4.232
Einzelaufgaben für die Stadt Staßfurt	230	210
Leistungen Dritter	105	131
Erlösberichtigung	0	-1
<b>Gesamt</b>	<b>4.567</b>	<b>4.572</b>

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u. a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 11 TEUR.

Größere Positionen des Materialaufwandes sind der Verbrauch von Direktmaterial für die Straßen- und Grünflächenunterhaltung (165 TEUR), der Verbrauch von Treibstoffen (136 TEUR), der Verbrauch von Verkehrszeichen (15 TEUR), der Verbrauch von Instandhaltungsmaterial (15 TEUR) und der Verbrauch von Ersatz- und Verschleißteilen für die technische Betriebsausstattung (14 TEUR).

Bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen entfallen als größere Posten auf Aufwendungen aus dem Fahrzeugpooling (286 TEUR), auf Reparaturleistungen für den Fuhrpark (84 TEUR) und auf Miete für Einsatzfahrzeuge und Geräte (75 TEUR) sowie auf Verkippsgebühren (37 TEUR). In den übrigen Dienst- und Fremdleistungen ist als größter Posten die Aufgabenerfüllung durch Fremdbetriebe mit 282 TEUR enthalten.

Im Personalaufwand sind unter anderen 2.462 TEUR für Löhne und Gehälter enthalten. Soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung und Beiträge zur Berufsgenossenschaft sind in Höhe von 607 TEUR geleistet worden. Darin enthalten ist der Jahresaufwand für die Zusatzversorgung mit 97 TEUR.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden unterplanmäßig mit 37 TEUR vorgenommen.

Als wesentliche Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand sind das Betriebsführungsentgelt für die kaufmännische Betriebsführung sowie die IT-Dienstleistung mit 190 TEUR und der Mietaufwand für die Geschäftsräume sowie Ausstattungsgegenstände mit 121 TEUR zu nennen.

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

## **2.8 Beschäftigte Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden durchschnittlich 60 Mitarbeiter, davon 11 Angestellte und 49 gewerbliche Mitarbeiter, sowie zusätzlich 2 Auszubildende beschäftigt.

## **2.9 Geschäftsverlauf 2022: 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 2022 wurden 3.457 Stunden für die Abarbeitung von 125 Einzelaufträgen für den Fachdienst Stadtsanierung und Bauen, Bereich Straßenbau im Rahmen der Straßenunterhaltung ausgeführt.

Weiterhin wurden 153 Einzelaufträge durch den Bereich Grünflächenpflege und 100 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.

Unter anderem erfolgte im Zuge der Fertigstellung der Sanierung der Grundschule -Ludwig Uhland in Staßfurt, die Erneuerung von 265 m<sup>2</sup> Gehweg einschließlich der erforderlichen Bordanlage, Gosse und Regeneinläufe. Diese Arbeiten führte der Stadtpflegebetrieb in Verantwortung mit FD 40 aus

Für den Fachdienst Planung, Umwelt und Liegenschaften (FD61) wurde im Ortsteil Üllnitz die Regenentwässerung von der Dorfstraße bis zum Karolinesee wiederhergestellt. Es wurden ca. 120 lfd. m. Regen-entwässerungsgräben mit Technik nachgeschachtet, gesäubert und es wurde somit ihre Funktion wieder sichergestellt.

Am Biotop wurden am Sammelbecken Wildwuchs und Schlamm entfernt und Zuläufe wieder frei gelegt. Das Sammelbecken wurde dann entsprechend eingezäunt.

Im Bereich Friedhöfe/Friedhofsgestaltung wurden unter anderem auf dem Friedhof I der Stadt Staßfurt sechs alte, verschlissene Wasserbecken zurückgebaut. Es erfolgte der Neubau von Säulenentnahmestellen. Im Zuge dieser Arbeiten und durch das Vorhandensein der entsprechenden Technik wurden gleich-zeitig alle Kontrollschächte und Zuleitungen entfernt und durch neue ersetzt. Teilweise nicht nachvollzieh-bare Wasserverluste konnten dadurch erheblich reduziert werden.

Auf dem Friedhof im Ortsteil Hohenerxleben wurden mehrere Wasserleitungen erneuert und ebenfalls alte Wasserbecken durch neue Säulenentnahmestellen ersetzt.

Insgesamt wurden für diese Arbeiten 389 Stunden geleistet.

Auf dem Friedhof im Ortsteil Neundorf erfolgte eine großflächige Grabfeld Beräumung, um sowohl das gesamte Erscheinungsbild des Friedhofs zu verbessern, als auch die Vorbereitung für eine weitere, geplante UGA zu schaffen.

Für diese Arbeiten vielen 347 Arbeitsstunden an.

Wie auch in den Jahren zuvor, führte der Stadtpflegebetrieb Staßfurt vorbereitende Arbeiten zur Bade-saison im Strandbad Staßfurt und am Albertinesee im Ortsteil Üllnitz, durch.

In der Grünflächenpflege wurden 15.410 Arbeitsstunden für die Bearbeitung, u. a. für Rasen-mahd, Heckenschnitt, sowie für die Pflege von Dauerbepflanzungen geleistet.

Insgesamt 1.468 Stunden wurden im Jahr 2022 für die notwendigen Baumkontrollen (Erstauf-nahmen, Regelkontrollen, Zusatzkontrollen, Maßnahmenveranlassungen sowie deren Pla-nung) des Baumbestandes der Stadt und seiner Ortsteile aufgewendet.

Hier erfolgte ein enger Austausch mit den Fachdiensten. Ziel soll auch die Entwicklung eines Baumkatalogs für „Klimabäume“ sein.

Für den Bereich Baumpflegearbeiten fielen für die einzelnen Fachdienste 1.542 Arbeitsstunden an, bedingt durch Fällungen und Erhaltungsmaßnahmen, wie Kronenpflege, Lichtraumprofil, Entfernung von Stamm- und Stockaustrieben, Totholzentfernung, Kroneneinkürzungen und Formschnitte.

Hinzu kommt, durch den in letzter Zeit stärker werdenden Wind, das Entfernen von Windbruch.

Des Weiteren konnten durch das Team des Stadtpflegebetriebes Staßfurt

- 1.215 t Friedhofsabfälle und Grünschnitt als biologische Abfälle,
- 1.430 t Bauschutt als Abfall transportiert und entsorgt,
- 48 t gemischte Siedlungsabfälle (wilde Verkippen) sowie
- 84 t Asphalt in der Kernstadt und den OT verarbeitet werden.

Auf bzw. für 48 Spielplätze (öffentliche und einrichtungsbezogene) wurden 1.412 Stunden für die Kontrolle und Pflege sowie 503 Stunden für die Reparatur von bestimmten Einzelteilen geleistet.

Neben den Grünpflegearbeiten und Gestaltungsmaßnahmen auf den Friedhöfen wurden 415 Urnenbeisetzungen und 14 Erdbegräbnisse sowie 29 Einebnungen von Grabstellen privater Auftraggeber ausgeführt.

An 23 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 neu-en Lösungen bisher Seitens der Stadt nicht umgesetzt.

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 433 Papierkorbentleerungen pro Woche erfordern. Die 113 Bushaltestellen, in Staßfurt und im Bereich Förderstedt, werden 14-tägig gereinigt.

Sonderleistungen sowie die Beseitigung wilder Müllverkippen 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 teilweise nicht beeinflussbar.

Es wurden wiederum 267 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 138 TEUR, Ist 105 TEUR)

Einen geringen Anteil Winterdienst führte der Stadtpflegebetrieb Staßfurt auch im Wirtschaftsjahr 2022 wieder aus.

Insgesamt fielen in diesem Zeitraum 738 Einsatzstunden der Mitarbeiter des Stadtpflegebetriebes an, hierin enthalten sind 72 Überstunden. Es wurden im Zuge des Winterdienstes ca. 66 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 seit Jahren weiter 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 vertraglich gebundene Reinigungsfirma erfolgt einmal im Monat eine Nassreinigung des Überganges, der Aufgänge und Fahrstühle, Gleichzeitig eine Glasreinigung der Seitenwände der Konstruktion. Allerdings ist von der durchgeführten Reinigung bereits nach kürzester Zeit nichts mehr zu sehen. Weiterhin gibt es neue, illegale Graffiti-Belegungen. Trotz des Einsatzes von Videoüberwachungen durch die Stadt, gibt es kaum Verbesserung. Das Bild der gesamten Konstruktion und somit das Ansehen der Stadt, gerade im Bereich Bahnhof, leidet hierdurch sehr stark.

Die aktuellen Bereitschaftsstunden betragen im Bereich der Hausmeister 7 Stunden.

Neben den allgemeinen Hausmeisterleistungen wurden in verschiedensten Einrichtungen der Stadt Staßfurt Renovierungsleistungen in einem Umfang von 313 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 und Reinigung bei Trauungen fielen 40 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. Die entstandenen Überstunden sollen in Ferienzeiten und der damit verbundenen Schließung der Halle abgebaut werden bzw. konnten durch den Einsatz von Springern abgebaut werden. Nach dem Einsatz der Hallenwarte an den Wochenenden wird weiterhin die Frühschichtbesetzung nicht mehr am Montagmorgen durchgeführt.

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, Kostenschätzungen, auf Reparaturen von Schäden sowie auf Ausschreibungen und Angebotserstellungen. Weiterhin erfolgte die Abwicklung und Koordinierung und dann die Fertigstellung und

Übergabe der einzelnen Maßnahmen der Stadt Staßfurt, beispielsweise für die Goethe-Grundschule in Staßfurt, mit einer notwendig gewordenen Flucht- und Rettungswegetreppe oder Sanierungsmaßnahmen am Umkleide- und Kassenhaus des Strandsolbades in Staßfurt.

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 weiterhin 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 weiter vorangetrieben bzw. fertiggestellt.

Grundsätzlich liegen die Umsätze für den Bereich des Gebäudemanagements, hier Serviceleistungen und Außenarbeiten, unter dem des Vorjahresniveaus.

Hauptgrund sind hier Krankheit, Quarantäne sowie eine nicht besetzte Stelle eines Ingenieurs des Gebäudemanagements. Es konnten weniger Arbeitsstunden in Abrechnung gegenüber der Stadt gebracht werden, als geplant.

Der Stadtpflegebetrieb Staßfurt hatte im Wirtschaftsjahr 2022 insgesamt 12.884,90 Stunden Ausfallzeiten. Dies entspricht 1.631 Arbeitstagen. (1 Arbeitstag = 7,9 Std.)

Die Krankenquote inkl. Langzeitkranken und Freistellungen zur Pflege eines erkrankten Kindes beträgt 9,42 % nach Kalendertagen bzw. 10,35 % nach Arbeitstagen. Hingegen beträgt sie ohne Berücksichtigung von Langzeitkranken und Freistellungen zur Pflege eines erkrankten Kindes 7,88 % nach Kalendertagen bzw. 8,72 % nach Arbeitstagen.

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 wieder einen Gesundheitstag durch, welcher unter dem Thema „Fit durch die kalte Jahreszeit“, Stärkung des Immunsystems stand. Darüber hinaus erfolgten Blutdruckmessungen, Lungenfunktionsmessungen und ein Body-Check.

Im Berichtsjahr 2022 verzeichnete der Stadtpflegebetrieb 5 Arbeitsunfälle/Verletzungen. Hierdurch entstanden 4 Krankmeldungen, verbunden mit 68 Krankentagen.

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

Entsprechend 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 2022 zur Fachkräftesicherung ein Auszubildender eingestellt werden.

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 wurden von beiden Seiten gelebt. Änderungen und Ergänzungen gab es in 2022 nicht.

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 oder der Pflegeaufwand erhöht werden.

**Vermögenslage**

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b><u>Aktivseite</u></b>			
Sachanlagen	107	70	37,0
<b>langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>107</b>	<b>70</b>	<b>37,0</b>
Vorräte	112	129	-17,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	70	44	26,0
Liquide Mittel	343	450	-107,0
Rechnungsabgrenzungsposten	1	1	0,0
<b>kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>526</b>	<b>624</b>	<b>-98,0</b>
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>633</b>	<b>694</b>	<b>-61,0</b>
<b><u>Passivseite</u></b>			
Allgemeine Rücklagen	312	312	0,0
Gewinn	13	77	-64,0
<b>Eigenkapital</b>	<b>325</b>	<b>389</b>	<b>-64,0</b>
sonstige Rückstellungen	80	90	-10,0
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>80</b>	<b>90</b>	<b>-10,0</b>
kurzfristige Verbindlichkeiten	146	127	19,0
sonstige Rückstellungen	82	88	-6,0
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>228</b>	<b>215</b>	<b>13,0</b>
<b>Kapital gesamt</b>	<b>633</b>	<b>694</b>	<b>-61,0</b>

Das langfristig gebundene Vermögen ist vollständig durch Eigenkapital bzw. langfristig zur Verfügung gestellte Mittel gedeckt. Die Veränderung der Sachanlagen resultiert im Wesentlichen aus den Anschaffungen eines LKW-Tandem-Dreiseiten-Kipper (44 TEUR), diverse Anbaugeräte (8 TEUR), eines Materialcontainers (6 TEUR), eine Formatkreissäge (3 TEUR) sowie diverser Kleingeräte (12 TEUR) vermindert um die laufende Abschreibung des Jahres 2022 (37 TEUR).

Der Rückgang der Vorräte resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang des bestands für sonstiges Material.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich im Wesentlichen aus Forderungen gegen den Aufgabenträger Stadt Staßfurt (39 TEUR) und gegen Dritte (24 TEUR) zusammen. Darüber hinaus bestehen auch noch Forderungen gegen den Salzlandkreis im Zusammenhang mit dem Infektionsschutzgesetz (6 TEUR).

Als langfristige Rückstellungen werden Kosten für Altersteilzeitverpflichtungen (69 TEUR) und Jubiläumskosten (11 TEUR) ausgewiesen.

Der Rückgang der kurzfristigen Rückstellungen beruht im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme (9 TEUR) der Rückstellungen für Urlaub und Überstunden.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (119 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Steuern (22 TEUR) zusammen.

### **Finanzlage**

Das Eigenkapital verringert sich, bedingt durch den Jahresfehlbetrag (64 TEUR), von 389 TEUR auf 325 TEUR. Die Bilanzsumme sinkt auf 633 TEUR (694 TEUR im Vorjahr).

Entsprechend der geplanten Investitionsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2022 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 2022 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:

	<b>2022 TEUR</b>	<b>2021 TEUR</b>
Periodenergebnis	-64	33
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	37	42
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-17	-63
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1	1
<b>Cashflow</b>	<b>-43</b>	<b>13</b>
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	24	-16
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	16	34
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-3</b>	<b>31</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-74	-16
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-74</b>	<b>-16</b>
Einzahlungen/Auszahlungen vom/an den Haushalt des Aufgabenträgers	-30	33
Einzahlungen aus erhaltenen Zuwendungen/Zuschüssen	0	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-30</b>	<b>33</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-107	48
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	450	402
<b>Finanzmittelbestand an Ende der Periode</b>	<b>343</b>	<b>450</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	343	450
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>343</b>	<b>450</b>

**Ertragslage**

Es folgt eine Gegenüberstellung der nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefassten Gewinn- und Verlustrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2022 und 2021.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Umsatzerlöse	4.567,0	4.572,0	-5,0
Sonstige Betriebserträge	23,0	17,0	6,0
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.590,0</b>	<b>4.589,0</b>	<b>1,0</b>
Materialaufwand	1.129,0	1.108,0	21,0
Personalaufwand	3.087,0	3.038,0	49,0
Abschreibungen	37,0	42,0	-5,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	401,0	380,0	21,0
sonstige Steuern	2,0	1,0	1,0
<b>Aufwendungen für Betriebsleistung</b>	<b>4.656,0</b>	<b>4.569,0</b>	<b>87,0</b>
<b>Ergebnis der Betriebsleistung</b>	<b>-66,0</b>	<b>20,0</b>	<b>-86,0</b>
Neutrale Erträge	3,0	14,0	-11,0
Neutrale Aufwendungen	1,0	1,0	0,0
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>2,0</b>	<b>13,0</b>	<b>-11,0</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>-64,0</b>	<b>33,0</b>	<b>-97,0</b>

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 64.049,19 EUR ab.

Wie auch in den Jahren zuvor, wurde eine kontinuierliche Analyse der Aufwendungen durchgeführt.

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**

Die monatlichen Inflationsraten waren im gesamten Jahr 2022 hoch und erreichten im September die 10-Prozent-Marke. Der höchste Wert wurde im Oktober mit +10,6% ermittelt. Krisen und krisenbedingte Sondereffekte, wie Lieferengpässe und überdeutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen prägen den gesamten Jahresverlauf. Die Energieprodukte verteuerten sich 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 34,7%, nach einem Anstieg in 2021 um 10,4%. Es erhöhten sich die Preise für Waren (13,5%), Dienstleistungen – wie Reparaturen – (6,4%), Strom (20,1%), Gas (64,8%) und Brennstoffe so-wie Kraftstoffe (27%) und Materialpreise (39,1%).

Diese nicht vorhersehbaren Steigerungen bzw. Aufwendungen haben natürlich einen großen Einfluss auf das Jahresergebnis.

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.

Auch dem vermehrten Einsatz von Blühwiesen, an den richtigen Standorten, sollte hier mehr Aufmerksamkeit gegeben werden.

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.

Im Zuge der Leistungserweiterung der Aufgabengebiete des Stadtpflegebetriebes in Bezug auf Baum-pflege, mit der Beschäftigung eines Baumkontrolleurs und eines Baumpflegeteams, wurden Mitarbeiter mit der Einbindung eines neuen Softwareprogramms konfrontiert. Dieses Programm bildete die Grund-lage zur Einführung einer Software zur gezielten Betriebssteuerung, Arbeitsorganisation. Planung, Kalkulation, und Erkennung von Kapazitätsengpässen. Gleichzeitig entsteht eine optimale Aussagefähigkeit über Arbeiten, Mengen usw., bis hin zur Vorbereitung der Abrechnung für den Bereich Bäume, Grünflächenbearbeitung, Straße und die Hausmeisterleistungen.

## **2.11 Ausblick 2023**

Die Serviceverträge und Sonderleistungen werden neu abgestimmt und vereinbart.

Mit der neuen Zielvereinbarung hat der Stadtpflegebetrieb Staßfurt eine eindeutige Grundlage für das Handeln erwirkt. Allerdings muss hier eine weitere Anpassung erfolgen.

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 aber auch oft kritisiert. Leider wissen viele Menschen nicht, wie groß doch das Aufgabengebiet des Stadtpflegebetriebes ist!

Hier wird durch die Betriebsleitung verstärkt versucht, diese Unwissenheit der Bevölkerung abzustellen.

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. Hier bedarf es jedoch einer besseren und direkteren Kommunikation zwischen den Fachdiensten der Stadt Staßfurt und dem Stadtpflegebetrieb als Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt.

Aus der Beurteilung der Eigenbetriebsleitung ergibt sich, dass einerseits aus dem Leistungsspektrum und andererseits begründet in der betrieblichen Struktur und im internen Krisenmanagement, für den Geschäftsverlauf des Wirtschaftsjahres 2022 bedingt durch die Covid-19-Pandemie und den Krieg in der Ukraine starke Beeinflussungen erkennbar sind.

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

Dem „Stadtpflegebetrieb Staßfurt“ Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt wurde für den Jahresabschluss zum 31.12.2022 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 durch die ECOVIS WSLP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Vechta, am 18. Juli 2023 geprüft. Darüber hin-aus wurde der Lagebericht des „Stadtpflegebetriebes Staßfurt“ Eigenbetrieb der Stadt Staßfurt für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Es wurden folgende Erkenntnisse gewonnen:

Der beigefügte 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 31.12.2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022.

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

#### 3.2 Gegenstand des Unternehmens

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

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck 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 (bis 06.07.2022)
Herr Frank Rögner Polizeibeamter	Aufsichtsratsvorsitzender (ab 14.03.2023)
Frau Heike Schaaf Geschäftsinhaber Containerdienst Schaaf GmbH	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender (bis 16.11.2022)
Herr Rene´ Zok Bürgermeister der Stadt Staßfurt	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender (ab 31.01.2023)
Herr Florian Heidler Fachbereichsleiter I der Stadt Staßfurt	(bis 23.02.2023)
Herr Klaus Maaß Rentner	(bis 03.03.2023)
Herr Johann Hauser Unternehmer	
Herr Klaus-Dieter Magenheimer Rentner	
Herr Hans–Günther Pilz Rentner	
Herr Klaus Dieter Stops Rentner	(ab 25.11.2022 )
Herr Frank Wabnitz Leiter SE Finanzen und Beteiligungsmanagement der Stadt Staßfurt (ab 24.02.2023)	

Im Jahr 2022 wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 11 TEUR gezahlt.

**Geschäftsführung:**

Zum Geschäftsführer ist Herr Dipl.-Kaufmann Eugen Keller bestellt. Der Geschäftsführer ist im Geschäftsjahr 2022 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 2022 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 2022</b>		
	<b>31.12.2022 EUR</b>	<b>31.12.2021 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	59.643,00	119.674,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
Technische Anlagen und Maschinen	733.659,00	852.441,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.969,00	5.559,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.900,00	7.480,50
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	18.557.702,75	18.557.702,75
	<b>19.359.873,75</b>	<b>19.542.857,25</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.356,97	64.432,16
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Gesellschafter	164.447,13	17.587,75
4. Sonstige Vermögensgegenstände	954.467,98	401.939,07
	<b>1.162.272,08</b>	<b>483.958,98</b>
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>1.605.169,65</b>	<b>1.821.557,99</b>
	<b>2.767.441,73</b>	<b>2.305.516,97</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	241.237,67	250.648,72
<b>Bilanzsumme</b>	<b>22.368.553,15</b>	<b>22.099.022,94</b>

<b>Bilanz zum 31. Dezember 2022</b>		
	<b>31.12.2022 EUR</b>	<b>31.12.2021 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	8.811.004,82	8.554.444,16
IV. Jahresüberschuss	502.913,63	606.560,66
	<b>19.866.618,45</b>	<b>19.713.704,82</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	55.232,00	52.820,00
2. Sonstige Rückstellungen	168.268,00	189.680,00
	<b>223.500,00</b>	<b>242.500,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.375.000,00	1.575.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.534,91	26.790,46
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	721.469,75	128.394,64
4. Sonstige Verbindlichkeiten	124.336,79	396.976,23
davon aus Steuern: 124.336,79 EUR; Vorjahr: 358.643,23 EUR		
	<b>2.265.341,45</b>	<b>2.127.161,33</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	13.093,25	15.656,79
<b>E. Passive latente Steuern</b>	0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>22.368.553,15</b>	<b>22.099.022,94</b>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
<b>für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022</b>		
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse	2.325.000,06	2.308.735,70
2. Sonstige betriebliche Erträge	50.242,55	50.855,13
	<b>2.375.242,61</b>	<b>2.359.590,83</b>
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	13.366,83	12.910,73
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	615.256,66	542.507,75
	<b>628.623,49</b>	<b>555.418,48</b>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	628.810,92	642.076,85
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	142.106,09	142.174,43
davon für Altersversorgung		
367,44 EUR (Vorjahr: 367,44 EUR)		
	<b>770.917,01</b>	<b>784.251,28</b>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	394.626,11	411.556,06
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	302.541,64	316.827,91
7. Erträge aus Beteiligungen	350.000,00	450.000,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	66,00	280,80
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen		
66,00 EUR; Vorjahr 280,80 EUR		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	39.151,12	44.121,51
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		
518,17 EUR; Vorjahr 646,00 EUR		
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	79.594,61	83.314,61
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>509.854,63</b>	<b>614.381,78</b>
12. Sonstige Steuern	6.941,00	7.821,12
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>502.913,63</b>	<b>606.560,66</b>

### **Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**

Die Technische Werke Staßfurt GmbH hält am 31. Dezember 2022 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 EUR</b>	<b>Anteil TWS GmbH %</b>	<b>Jahr</b>	<b>Eigenkapital EUR</b>	<b>Jahresergebnis EUR</b>
Stadtwerke Staßfurt GmbH	18.557.702,75	100	2022	15.414.192,32	1.578.472,48

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 164 (31. Dezember 2021 TEUR 18).

Innerhalb der sonstigen Vermögensgegenstände werden Forderungen der Organgesellschaft aus Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 678 (31. Dezember 2021 TEUR 173) ausgewiesen sowie erst im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 181 (31. Dezember 2021 TEUR 106) 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	31.12.2022 TEUR	davon mit einer Restlaufzeit in Jahren			31.12.2021 TEUR
		bis 1 TEUR	über 1 TEUR	mehr als 5 TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.375	200	1.175	375	1.575
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45	45	0	0	27
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	721	721	0	0	128
Sonstige Verbindlichkeiten	124	124	0	0	397
<b>Gesamt</b>	<b>2.265</b>	<b>1.090</b>	<b>1.175</b>	<b>375</b>	<b>2.127</b>

Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen Gleichbehandlungserklärungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus Umsatzsteuerverrechnungen (TEUR 854; 31.12.2021 TEUR 277) sowie aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 7; 31.12.2021 TEUR 5) und werden, um die Forderungen gegen verbundene Unternehmen, in Höhe von TEUR 140 (31.12.2021 TEUR 154) saldiert dargestellt. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Forderungen aus Umsatzsteuerforderungen der umsatzsteuerlichen Organschaft (TEUR 105; 31.12.2021 TEUR 127) sowie sonstige Forderungen (TEUR 34; 31.12.2021 TEUR 27).

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 2022 bestanden keine Darlehen zwischen den Gesellschaften.

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

	31.12.2022 TEUR	Steuersatz %
Beteiligung – Anteile an verbundenen Unternehmen	7	30,875
Altersteilzeitrückstellung und Jubiläum	25	30,875
Rückstellung Betriebsprüfung	1	30,875
Rückstellung Personal (Tarifanpassung)	2	30,875
<b>Summe latente Steuern</b>	<b>35</b>	
Davon aktive latente Steuern	35	
Davon passive latente Steuern	0	

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

Nachfolgend aufgegliederte Umsätze wurden im Inland erzielt.

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

	<b>2022 TEUR</b>	<b>2021 TEUR</b>
IT-Dienstleistungen	1.299	1.303
Dienstleistungen Fahrzeugpooling	422	422
Personalmanagement	175	165
Sonstige Dienstleistungsaufgaben	430	419

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Umlage U1 und U2 (TEUR 32; Vorjahr TEUR 28), aus Anlagenabgängen (TEUR 4; Vorjahr TEUR 11), periodenfremden Erträgen (TEUR 2; Vorjahr TEUR 2) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 3; Vorjahr TEUR 1),

**Sonstige Angaben**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen insgesamt in Höhe von TEUR 385. Der Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus: einem Bestellobligo für Investitionen von TEUR 130, vertraglich vereinbarten Dienstleistungen, einschließlich Miete in Höhe von ca. TEUR 201 gegenüber der Stadtwerke Staßfurt GmbH, und aus Leasingverträgen in Höhe von TEUR 54.

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.

**3.7 Beschäftigte Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 15 Angestellte, davon 7 männliche und 8 weibliche Angestellte.

**3.8 Geschäftsverlauf 2022: 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:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Aktiva</b>					
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen					
Anlagevermögen	19.360	86,5	19.543	88,4	-183
Kurzfristig gebundenes Vermögen					
Forderungen und sonstige Aktiva	1.404	6,3	735	3,3	669
Flüssige Mittel	1.605	7,2	1.821	8,3	-216
	3.009	13,5	2.556	11,6	453
	<b>22.369</b>	<b>100,0</b>	<b>22.099</b>	<b>100,0</b>	<b>270</b>
<b>Passiva</b>					
Lang- und mittelfristig verfügbare Mittel					
Eigenkapital	19.517	87,2	19.364	87,6	153
Bankverbindlichkeiten	1.175	5,3	1.375	6,2	-200
	20.692	92,5	20.739	93,8	-47
Kurzfristig verfügbare Mittel					
Rückstellungen	224	1,0	242	1,1	-18
Verbindlichkeiten	1.453	6,5	1.118	5,1	335
	1.677	7,5	1.360	6,2	317
	<b>22.369</b>	<b>100,0</b>	<b>22.099</b>	<b>100,0</b>	<b>270</b>

Mit der robusten Entwicklung in den Dienstleistungssparten, auf der Basis der Dienstleistungserbringung an kommunale Partner, ist die stabile Finanz- und Vermögenslage der TWS jederzeit gesichert.

Die Bilanzsumme des Geschäftsjahres 2022 liegt mit TEUR 22.369 leicht über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr TEUR 22.099), was auf eine Erhöhung der Bilanzposition Forderungen und Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit höheren Vorsteuerbeträgen aus den Energiebezügen der StW infolge der Preisentwicklung zurückzuführen ist. Das Eigenkapital konnte unter Einbeziehung des Jahresergebnisses weiter aufgestockt werden. Die Eigenkapitalquote liegt mit 88,8 % (Vorjahr 89,2 %) nahezu auf dem Niveau des Vorjahres 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 wird im Rahmen des Kontrollsystems des Unternehmens regelmäßig überwacht. Nennenswerte Risiken bestehen in diesem Bereich nicht. Die Zahlungsfähigkeit war stets sichergestellt.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ohne Ergebnisabführung der StW beträgt TEUR 230 (Vorjahr: TEUR 460).

**Finanzlage: Kapitalflussrechnung**

Die finanzierungswirtschaftlich bedeutsamen Vorgänge sind für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 aus der in Anlehnung an DRS 21 erstellten folgenden Kapitalflussrechnung ersichtlich:

	2022 T€	2021 T€
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	503	607
Abschreibungen	395	412
Gewinne aus Anlagenabgängen	-4	-11
Veränderung der Rückstellungen	-22	9
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören	-669	146
Veränderung der Verbindlichkeiten und andere Passiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören	336	-269
Zinsaufwendungen/-erträge	39	44
Sonstige Beteiligungserträge	-350	-450
Ertragssteueraufwendungen/-erträge	79	83
Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-77	-111
	<b>230</b>	<b>460</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlung aus Abgängen von Sachanlagen	4	20
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	-225	-439
Erhaltene Zinsen	0	0
Erhaltene Gewinnausschüttung StW	350	450
	<b>129</b>	<b>31</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlung Gewinnabführung Vorjahr SWS	0	0
Einzahlung Fördermittel	13	78
Auszahlung aus Eigenkapitalherabsetzung	0	0
Auszahlung Gewinnausschüttung Vorjahr Stadt	-350	-400
Auszahlung Tilgung Bankdarlehen	-200	-200
Gezahlte Zinsen	-39	-43
	<b>-576</b>	<b>-565</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-217</b>	<b>-74</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.822	1.896
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.605</b>	<b>1.822</b>

Der Mittelzufluss aus der Gewinnausschüttung der StW von T€ 350 und der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 230) war nicht ausreichend, um den Mittelabfluss aus Investitionen des Geschäftsjahres (T€ 225) sowie die Erfüllung der Darlehensverpflichtungen (T€ 239) und die Gewinnabführung für das Vorjahr und die Entnahme aus dem Gewinnvortrag an den Gesellschafter (T€ 350) zu finanzieren. Die verbleibende Unterdeckung von T€ 217 führt zu einer Reduzierung des Finanzmittelfonds gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag. Aus diesem sollen Investitionen des Geschäftsjahres 2023 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:

	2022		2021		Veränderung TEUR
	T€	%	T€	%	
<b>Betriebliche Erträge</b>					
Umsatzerlöse	2.325	97,9	2.309	97,8	16
Sonstige betriebliche Erträge	50	2,1	51	2,2	-1
	2.375	100	2.360	100	15
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>					
Materialaufwand	629	26,5	555	23,5	74
Personalaufwand	771	32,5	784	33,2	-13
Abschreibungen	395	16,6	412	17,5	-17
Übrige Aufwendungen	309	13	325	13,8	-16
	2.104	88,6	2.076	88,0	28
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>271</b>	<b>11</b>	<b>284</b>	<b>12</b>	<b>-13</b>
Gewinnabführung	0	0	0	0	0
Finanzergebnis	312	13,1	406	17,2	-94
Ertragssteuern	80	3,4	83	3,5	-3
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>503</b>	<b>21,1</b>	<b>607</b>	<b>25,7</b>	<b>-104</b>

Die betrieblichen Erträge der Gesellschaft verbleiben mit einem leichten Anstieg von T€ 15 auf Vorjahresniveau. Damit wurde die im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 vorgesehenen betriebliche Erträge von T€ 2.245 übertroffen. Unverändert zu den Vorjahren war der IT-Service mit einem Umsatzanteil von 55% die umsatzstärkste Sparte.

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

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
IT-Service	1.299	1.303	-4
Personaldienstleistungen	175	165	10
Fuhrparkmanagement	422	422	0
Sonstige Dienstleistungen	430	419	11
<b>Summe</b>	<b>2.326</b>	<b>2.309</b>	<b>17</b>

Die wesentlichen Aufwandspositionen „Materialaufwand“ und „Personalaufwand“ liegen in Summe mit TEUR 1.400 über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr TEUR 1.339). In Einzelbetrachtung und im Einzelvergleich der beiden Aufwandspositionen zu Vorjahreswerten und zu Planwerten 2022 ist eine entgegengesetzte Entwicklung festzustellen. Der Personalaufwand erreicht zum Ende des Geschäftsjahres das Niveau von TEUR 771 und bleibt unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr TEUR 784) wie auch unter dem Planwert für das Jahr 2022. Dagegen liegt der Materialaufwand im Berichtsjahr bei TEUR 629 und dadurch über dem Vorjahreswert (Vorjahr TEUR 555) und über dem Planniveau. Diese Entwicklung unterstreicht die Flexibilität des Unternehmens, auf die Herausforderung in der Personalakquise im Bereich IT, mit der Aufstockung der Beauftragungen von externen Dienstleistern (Wirkung als bezogene Fremdleistungen) reagieren zu können. Dadurch kann die Qualität der Dienstleistungserbringung gegenüber eigenen Mandanten sichergestellt werden.

Die Erträge aus der Beteiligung an der StW belaufen sich auf TEUR 350 und liegen unter dem Vorjahreswert (Vorjahr TEUR 450), bedingt durch die Vorsorgeaktivitäten der Tochtergesellschaft. Somit erwirtschaftet die TWS im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe

von TEUR 503 (Vorjahr TEUR 607), der, unter der Berücksichtigung der Veränderung in der Ausschüttung durch die StW, mit dem Vorjahresergebnis vergleichbar ist.

### **Investitionen**

Das Investitionsvolumen des Geschäftsjahres 2022 erreicht, unter der Berücksichtigung der umgesetzten investiven Fortführungen des Vorjahres ein Niveau von TEUR 225 und liegt damit unterhalb des Vorjahresniveaus (Vorjahr TEUR 439) sowie unter dem avisierten Planwert für Investitionen. Eine der wesentlichen Ursachen für diese Entwicklung liegt in der unterjährigen Rücknahme bzw. der Verschiebung von Investitionsvorhaben durch die Mandanten der TWS. Über alle Dienstleistungssparten summiert belaufen sich solche Posten auf eine Höhe von TEUR -283. In einer engen Abstimmung mit den Mandanten wird die Neuplanung der Investitionen für das kommende Geschäftsjahr diskutiert und umgesetzt.

Nahezu 83 % des Investitionsvolumens wurde im Geschäftsjahr 2022 in der Dienstleistungssparte „IT-Service“ 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.

Das EBIT (Jahresüberschuss vor Ertragssteuern abzgl. Finanzergebnis) im Verhältnis zum Rohergebnis liegt im Betrachtungszeitraum bei 15,6 % und somit nahezu auf dem Vorjahresniveau mit 15,7 % und deutlich über dem mit 2,9 % für das Geschäftsjahr 2022 prognostizierten Planwert. Ursächlich dafür sind die positive Entwicklung der Umsätze und geringere Abschreibungen sowie Personalkosten. Im Jahr 2023 wird mit einer Entwicklung dieser Kennzahl auf 2,3 % gerechnet.

Die Personalaufwandsquote der Gesellschaft liegt im Geschäftsjahr mit 44,1 % nahezu auf dem Vorjahresniveau (43,5 %) und unter dem prognostizierten Wert von 50,9 %. Diese Entwicklung der Kennzahl im Geschäftsjahr 2022 ist hauptsächlich auf nicht nahtlos besetzte Stellen durch Personalfluktuations zurückzuführen. Mit Nachbesetzung der erforderlichen Stellen im Jahr 2023 wird eine Personalaufwandsquote von 56,3 % erwartet.

Die Zinskostenquote der Gesellschaft sinkt auf das Niveau von 2,2 % und liegt somit unter dem Vorjahreswert von 2,5 % und auf dem Niveau der prognostizierten Quote von 2,2 %. Für das Jahr 2023 wird von einer weiteren Absenkung der Zinskostenquote auf das Niveau von 1,9 % ausgegangen, da keine Darlehensaufnahme geplant ist.

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

Im Rahmen der sich 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. Aufgrund des außerordentlichen Jahresverlaufs im Zuge des „Ukraine- Krieges“, insbesondere in der Tochtergesellschaft StW, erfolgen im Geschäftsjahr unterjährige Risikoevaluierungsprozesse. Bei festgestellter Notwendigkeit werden zum einen eine Neubewertung der Risikoarten und zum anderen die Ableitung und Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Risiken vorgenommen. Der eingeschätzte signifikante Einfluss der Risiken bzw. der sich daraus ergebende Schaden auf die TWS, über die StW als Tochtergesellschaft, ist dank der volkswirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. zur Vermeidung der Gasmangellage) und

der betriebsinternen Maßnahmen in der Tochtergesellschaft (z.B. Umsetzung von unterjährigen Preisanpassungen) nahezu ausgeblieben. Für das Jahr 2023 ist von einer weiterhin angespannten Situation im Energiesektor auszugehen, sodass die intensive Risikoüberwachung beibehalten bleibt.

Wie in den Vorjahren werden solche Risikoarten wie die „Cyberkriminalität“ und der „Fachkräftemangel“ für die TWS als wesentlich eingeschätzt. Für alle Risikoarten sind Frühwarnindikatoren definiert, die sowohl im vereinbarten Turnus als auch ad hoc überwacht werden.

### **3.10 Ausblick 2023**

Die stabile Geschäftsentwicklung der TWS in diesem volkswirtschaftlich dramatisch herausfordernden „Krisen-Jahr“ 2022 ist ein weiterer Beleg für die Robustheit der Gesellschaft, in einem Geflecht der Geschäftsbeziehungen mit kommunalen Mandanten und mit der nachgelagerten Tochtergesellschaft StW. Unabhängig von der Krise besetzt die Gesellschaft, insbesondere mit der Dienstleistungssparte „IT-Service“, ein angesichts des unaufhaltsamen Trends der Digitalisierung zukunftsfähiges Geschäftsfeld. Die Qualität der Dienstleistungserbringung stützt die Robustheit der Geschäftsbeziehungen mit Mandanten. Ähnlich wie im Vorjahr wird im Geschäftsjahr 2022 56 % des Umsatzes in der Dienstleistungssparte „IT-Service“ generiert.

Vor diesem Hintergrund werden im IT-Bereich im Geschäftsjahr 2023 Investitionen in die IT-Infrastruktur umgesetzt, um die Performance und die Stabilität der IT-Landschaft weiterhin zu optimieren. Aktuell ist ein umfassendes Re-Design des kompletten Netzwerkes vom Rechenzentrum bis zu den Verwaltungsgebäuden der Mandanten geplant. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen sollen bis Ende 2024 fertiggestellt sein.

Im Jahr 2023 wird der IT-Bereich die Umsetzung der geplanten IT-Projekte der Mandanten vorantreiben. Eines dieser Projekte ist das Maßnahmenbündel im Rahmen „DigitalPakt Schule“ mit Einzelmaßnahmen von der Optimierung der IT-Infrastruktur in den Schulen über die Ausstattung der Lehrkräfte und Schulklassen mit Endgeräten bis hin zu Einbau und Einbindung von so genannten „Digitalen Tafeln“. Darüber hinaus deckt der IT-Bereich die entsprechende Unterstützung ab im Rahmen der Digitalisierung von Prozessen als einzelne Projekte bei den jeweiligen Mandanten, wie z.B. die Umsetzung der „E-Akte“, oder die Digitalisierung der „Arbeitsvorbereitung“, die Aktualisierung des „GIS-Systems“ sowie die Umsetzung von Dokumentenmanagementsystemen. Nicht zuletzt werden der IT-Bereich und das Facility-Management in die Erhöhung der Sicherheit am Standort der TWS sowie der Mandanten StW und des Stadtpflegebetriebs der Stadt Staßfurt investieren, um die Gebäudesicherheit gemäß den aktuellen Anforderungen auszustatten.

In der Dienstleistungssparte „Fuhrparkmanagement“ wird im Geschäftsjahr 2023 zunächst die Realisierung der im Jahr 2022 getätigten Ersatzinvestitionen erwartet. Die für das Jahr 2022 geplante Beschaffung einer Arbeitsbühne für Baumpflegearbeiten wurde im Auftrag des Mandanten aus dem Investitionsvolumen des Jahres 2022 bereinigt und zur Neubewertung im Folgejahr angesetzt. Dadurch wird das geplante Investitionsvolumen der Sparte für das Jahr 2023 auf TEUR 531 steigen. Angesichts der aktuell noch vorhandenen Engpässe in den Lieferketten und längeren Lieferzeiten ist die rechtzeitige Umsetzung der geplanten Investitionen mit Unsicherheit verbunden. Im Hinblick auf die Entwicklung der Elektromobilität im Fuhrpark der TWS erfolgt ein enger Austausch mit Mandanten, in dem auch die Erfahrungsberichte der bisherigen Fahrzeugnutzer berücksichtigt werden.

Nach der Einführung eines Mitarbeiterportals und der somit erfolgten Digitalisierung von einigen mitarbeiterbezogenen Prozessen liegt einer der Schwerpunkte der Abteilung „Personal“ (und somit der Dienstleistungssparte „Personaldienstleistungen“) auf der Weiterentwicklung des Portals. Ein weiteres, zentrales Thema wird auch im Geschäftsjahr 2023 die rechtzeitige Gewinnung der neuen Mitarbeitenden für den Eigenbedarf der Gesellschaft wie auch für die

Mandanten sein. Dabei setzt die Abteilung auf die Vielfalt der Suche und eine möglichst lückenlose Auswertung der Suchergebnisse. Um u.a. die Qualität eines mitarbeiterfreundlichen Unternehmens unter Beweis zu stellen, plant die Abteilung eine Folgebefragung der Belegschaften der Gesellschaften TWS und StW im Jahr 2023, als Follow - Up der im Jahr 2020 durchgeführten Befragung „Fachkraft im Fokus“. Diese Befragung dient auch der Wirksamkeitskontrolle der in den letzten drei Jahren umgesetzten Maßnahmen zur Steigerung des Wohlbefindens von Mitarbeitenden. Außerdem wird sich die Personalabteilung mit dem Thema des „mobilen Arbeitens“ auseinandersetzen mit der Zielsetzung der Einführung einer möglichst „breiten“ Lösung“.

Die Dienstleistungssparte „Controlling und Regulierungsmanagement“ wird im Jahr 2023 intensiver die Themen rund um die Regulierung des Stromnetzes der StW bearbeiten, mit der Zielsetzung des Abschlusses von Kostenprüfungen, in Zusammenarbeit mit der Landesregulierungsbehörde. Zunehmend wichtiger wird die Unterstützung der StW mit Controlling-Expertise, insbesondere vor dem Hintergrund der für die StW anstehenden komplexen Aufgaben auf dem Weg in die Nachhaltigkeit, darunter sind Stromnetzinvestitionen wie auch Investitionen in die erneuerbaren Erzeugungskapazitäten zu verstehen. Die Komplexität der Controlling-Aufgaben und ihr Umfang erfordern personelle Aufstockung in diesem Bereich.

Unter der Berücksichtigung der geplanten Ausschüttung der Tochtergesellschaft STW für das Geschäftsjahr 2023 setzt die TWS sich zum Ziel, die Umsatzentwicklung moderat zu steigern, um die Qualität der Dienstleistungserbringung und den Jahresüberschuss möglichst stabil auf dem Niveau von TEUR 452 zu halten.

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

#### **Stammkapital**

Im Jahr 2022 erfolgten keine Stammkapitalzuführungen bzw. –entnahmen durch die Stadt.

#### **Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 502.913,63 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 2022 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, am 26. Juli 2023 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:**

Je zu zweit vertretungsberechtigte Geschäftsführer sind zum Bilanzstichtag Herr Daniel Bierbach, Frau Julia Hellie und Frau Gundhild Böhme. Hinsichtlich der Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wurde von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

#### **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 (bis 06.07.2022) ehem. Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt
Herr Rene´ Zok	Vorsitzender (ab 25.07.2022) Bürgermeister der Stadt Staßfurt
Herr Klaus Dieter Stops	Stellvertreter Vorsitzender (ab 25.07.2022) Mitglied (bis März 2022), Stadtrat der Stadt Staßfurt Rentner
Herr Michael Hausschild	Stellvertreter Vorsitzender (bis 25.07.2022) Mitglied (ab 25.07.2022), Stadtrat der Stadt Staßfurt Diplom Ingenieur
Herr Matthias Büttner	Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt Informationselektroniker
Herr Gerhard Wiest	Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt Rentner
Herr Johann Hauser	Mitglied, Stadtrat der Stadt Staßfurt Landwirt
Herr Florian Heidler	Mitglied (bis 21.07.2022) Verwaltungsmitarbeiter der Stadt Staßfurt
Herr Frank Wabnitz	Mitglied (ab 21.07.2022) Verwaltungsmitarbeiter der Stadt Staßfurt

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 sechs Sitzungen abgehalten.

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Wirtschaftsjahr 2022 11,1 TEUR.

#### **Gesellschafterversammlung:**

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

Die Gesellschafterversammlung hat im Berichtsjahr zwei Sitzungen sowie eine gemeinsame Sitzung mit dem Aufsichtsrat abgehalten.

Die Gesellschafterversammlung vom 21. November 2022 hat den Jahresabschluss und den Lagebericht zum 31. Dezember 2021 festgestellt, den Aufsichtsrat und die Geschäftsführung entlastet und den Beschluss gefasst, den Jahresüberschuss (885.381,42 EUR) auf neue Rechnung vorzutragen.

#### **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 31.12.2022 4.569 TEUR.

Die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Gewinn in Höhe von 145 TEUR ab.

#### **4.5 Wichtige Verträge**

Im Rahmen der Fremdverwaltung werden Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Garagen verwaltet. Darüber hinaus erfolgt die Verwaltung der Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und Garagen für die Wohnungsbaugesellschaft Förderstedt mbH

Die Gesellschaft hat mit verschiedenen Vertragspartnern diverse Verträge abgeschlossen. Zu weiteren Einzelheiten wird auf die Unterlagen der Gesellschaft verwiesen.

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 2022</b>		
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.618,13	4.007,98
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	33.730.814,61	31.465.172,47
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.092.539,30	1.142.300,82
3. Grundstücke ohne Bauten	1.361.683,98	1.515.781,27
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.419,85	144.765,84
6. Anlagen im Bau	0,00	2.018.314,05
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	<b>36.298.458,25</b>	<b>36.286.334,96</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00	1,00
	<b>36.301.077,38</b>	<b>36.290.343,94</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	1.905.541,98	2.350.075,83
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	46.634,49	52.398,84
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
4. Forderungen gegen Gesellschafter	349.556,32	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände (davon Steuern: 12.763,05 €; Vorjahr: 6.990,68 €)	98.900,20	51.243,70
	<b>495.091,01</b>	<b>103.642,54</b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.916.075,83	792.841,63
2. Bausparguthaben	310.914,95	289.573,59
	<b>2.226.990,78</b>	<b>1.082.415,22</b>
	<b>4.627.623,77</b>	<b>3.536.133,59</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<b>3.938,70</b>	<b>3.552,86</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>40.932.639,85</b>	<b>39.830.030,39</b>

<b>Bilanz zum 31. Dezember 2022</b>		
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>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
	<u>1.107.757,01</u>	<u>1.107.757,01</u>
IV. Verlus-/Gewinnvortrag	-8.501.743,92	-9.387.125,34
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	699.706,58	885.381,42
	<u>9.279.840,89</u>	<u>8.580.134,31</u>
<b>B. Sonderposten Investitionszulage</b>	<b><u>1.548.859,29</u></b>	<b><u>99.106,33</u></b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	<b><u>1.125.367,97</u></b>	<b><u>256.147,00</u></b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.044.363,70	27.344.984,45
2. Erhaltene Anzahlungen	2.332.567,23	2.310.473,89
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.726,27	19.866,65
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	246.983,31	533.345,50
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	363.505,13
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	250.000,00	250.626,77
7. Sonstige Verbindlichkeiten	11.030,62	15.114,31
(davon aus Steuern: 10.452,03 EUR (Vorjahr: 12.293,76 EUR))		
	<u>28.919.671,13</u>	<u>30.837.916,70</u>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b><u>58.900,57</u></b>	<b><u>56.726,05</u></b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>40.932.639,85</u></b>	<b><u>39.830.030,39</u></b>

<b><u>Gewinn- und Verlustrechnung</u></b>		
<b><u>für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022</u></b>		
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.325.337,90	7.319.529,66
b) aus Betreuungstätigkeit	172.740,30	173.526,55
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.836,75	28.009,45
	<u>7.520.914,95</u>	<u>7.521.065,66</u>
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-448.176,66	200.151,52
3. sonstige betriebliche Erträge	1.772.208,30	243.516,76
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.522.906,19	3.351.315,89
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>5.322.040,40</b>	<b>4.613.418,05</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	818.948,42	857.393,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersvorsorge: 7.876,88 EUR (Vorjahr: 7.884,96 EUR)	200.803,19	208.361,53
	<u>1.019.751,61</u>	<u>1.065.755,28</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßige Abschreibungen	1.451.749,46	1.425.126,56
	641.080,43	0,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	878.931,80	458.258,75
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.936,14	2.874,27
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	475.561,10	621.037,23
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>857.902,14</b>	<b>1.046.114,50</b>
12. Sonstige Steuern	158.195,56	160.733,08
<b>13. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b><u>699.706,58</u></b>	<b><u>885.381,42</u></b>

**Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**

Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2022 sind aus dem Anlagenspiegel (Anlage I) ersichtlich. Im Ergebnis von Ertragswertermittlungen wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 641,1 TEUR erfasst. Der Sonderposten wurde ertragswirksam außerplanmäßig um 260,0 TEUR aufgelöst.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen von 1.905,5 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 2.332,6 TEUR.

Die Position Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände T€ 98,9 (Vorjahr: T€ 51,2) beinhaltet im Geschäftsjahr 2022 ausschließlich Forderungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Rücklagenspiegel

	<b>Stand am 31.12.2021 TEUR</b>	Einstellung während des Geschäftsjahres TEUR	Entnahme für das Geschäftsjahr TEUR	<b>Stand am 31.12.2022 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:

Stand aam 01.01.2022	99,0
Zugang	1.725,0
Planmäßige Auflösung	15,0
Außerplanmäßige Auflösung	260,0
Stand am 31.12.2022	<u>1.549,0</u>

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

Der Zugang beinhaltet die erhaltenen Fördermittel für das Neubauprojekt „Haus am See“.

Rückstellungen

Dem Risiko aus dem laufenden Gerichtsverfahren mit dem ehemaligen Geschäftsführer wird mit einer Rückstellung in Höhe des Streitwerts Rechnung getragen. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten	190	205
Rückstellung im Personalbereich	47	26
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	25	22
Rückstellung für Prozesskosten	250	1
Rückstellung für Archivierung	3	3
Rückstellung offene RE aus abgeschlossenen Bauvorhaben ("Haus am See")	610	0
	<b>1125</b>	<b>257</b>

Verbindlichkeiten

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

	Verbindlichkeiten	bis zu 1 Jahr	zw. 1-5 Jahren	mehr als 5 Jahren
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.044.363,70	1.594.999,39	6.399.442,89	18.049.921,42
2. erhaltene Anzahlungen	2.332.567,23	2.332.567,23	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.726,27	34.726,27	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	246.983,31	246.983,31	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	250.000,00	0,00	250.000,00	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	11.030,62	11.030,62		0,00
<b>Summe</b>	<b>28.919.671,13</b>	<b>4.220.306,82</b>	<b>6.649.442,89</b>	<b>18.049.921,42</b>

Für insgesamt 3 Kredite mit einer Gesamtrestschuld per 31.12.2022 von T€ 12.500,4 liefen bereits im Jahr 2022 die Zinsbindungsfristen aus. Die Darlehen wurden anschließend zu variablen Zinssätzen prolongiert. Die Prolongationen sind bei o.a. Restlaufzeiten bereits berücksichtigt. Eine Umschuldung im Geschäftsjahr 2023 wird angestrebt. Die zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundschuldeintragungen beurkundet.

Zusätzlich sind 10 Darlehensverträge durch Abtretungen der Mieterträge diverser gesicherter Objekte gesichert.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung beinhalten im Wesentlichen noch nicht an Mieter ausgezahlte Gutschriften aus der Betriebskostenabrechnung für 2021.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Voraus bezahlte Mieten in Höhe von T€ 59 (Vorjahr T€ 57).

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

Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse aus				
- der Hausbewirtschaftung	7.325,3	97,4	7.319,5	97,3
- Betreuungstätigkeit	172,7	2,3	173,5	2,3
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	22,9	0,3	28,0	0,4
	<b>7.520,9</b>	<b>100,0</b>	<b>7.521,0</b>	<b>100,0</b>

Sonstige betriebliche Erträge

Es werden folgende wesentliche periodenfremde Erträge ausgewiesen:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	TEUR	TEUR
- aus abgeschriebenem Forderungen	11	9
- aus Gutschriften für frühere Jahre	49	74
- aus Verkauf Anlagevermögen	793	17
- Erträge Auflösung Rückstellungen	0	23
	<b>853</b>	<b>123</b>

Zuschüsse für Abriss und Wohnraummodernisierung von 507 TEUR sind im Geschäftsjahr 2022 Bestandteil der sonstigen betrieblichen Erträge. Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschuss fließen mit T€ 275 (Vorjahr: T€ 3) ein.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	TEUR	TEUR
Abschreibungen auf Mietforderungen	69	39
Aufwendungen früherer Jahre	15	8
Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	170	0
	<b>254</b>	<b>47</b>

Abschreibungen

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2022 beinhalten planmäßige Abschreibungen von insgesamt TEUR 1.451,8. Außerdem wurden außerplanmäßige Abschreibungen für das Objekt „Holzmarkt 7“ in Höhe von 641,3 TEUR erfasst.

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€ 476 (Vorjahr T€ 621) enthalten.

#### Sonstige Angaben

##### Latente Steuern

Zum 01. Januar 2022 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 Verlustviträge ist mit einer zukünftigen Steuerbelastung nicht zu rechnen. Auf die Bildung eines aktiven steuerlichen Abgrenzungspostens wird gem. § 274 HGB verzichtet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

##### 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, Fremdverwaltungskonten und Bürgschaften werden außerhalb der Bilanz geführt.

### **4.8 Beschäftigte Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022:

Geschäftsführer	3
Kaufmännische Mitarbeiter	12
Technische Mitarbeiter	4
Azubi	2
Geringfügig Beschäftigte	3
	<hr/>
	24

### **4.9 Geschäftsverlauf 2022: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Unsere Gesellschaft verfügt zum Ende des Jahres 2022 über 1.948 eigene Wohnungen (Wohnfläche 108.227,73 m<sup>2</sup>), 9 Gewerbeeinheiten (Gewerbefläche 1.686,59 m<sup>2</sup>), 175 Garagen, 317 Stellplätze, 17 Rollstuhlplätze und 11 sonstige Mieteinheiten (Hausgärten usw.). Des Weiteren haben wir 39 Fremdgaragen in unserer Verwaltung.

Die Anzahl der eigenen Wohnungen wurde im Vergleich zum Vorjahr (2.155) um insgesamt 207 Wohneinheiten reduziert. Dies resultiert überwiegend aus dem Abriss von 188 Wohneinheiten im Gebiet „Am Tierpark“. Durch den Verkauf von 41 Wohneinheiten wurde der Leerstand weiter minimiert. Der Gesamtbestand erhöhte sich um 19 Einheiten im Rahmen des Neubauprojektes „Haus am See“.

Die Wohnungs- und Baugesellschaft Staßfurt mbH hat zum 31.12.2022 einen Leerstand von 535 WE (27,4%) (Vorjahr: 705 WE ergibt 32,7%) zu verzeichnen. Die nicht vermietete Fläche beträgt 29.951,19 qm.

Im Kalenderjahr 2022 wurden insgesamt 131 Vertragsbeendigungen (Vorjahr 211) und 103 Neuvermietungen (Vorjahr 128) realisiert. Bezogen auf den Gesamtbestand sank die Fluktuationsrate von 9,72% im Jahr 2021 auf 7,66%.

Die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt weist eine Durchschnittsmiete von 4,91 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,82 €/m<sup>2</sup>) kalt aus.

Im Rahmen der Fremdverwaltung wurden 125 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 761 Garagen verwaltet. Außerdem erfolgt die Verwaltung von 278 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 94 Garagen für die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH.

Die erzielten Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5,8 gesunken, was im Wesentlichen aus dem Abbau des Gesamtbestandes resultiert.

Im Geschäftsjahr 2022 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:

01.01.2022	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
<u>Abgang durch Kündigung:</u>	<u>2 Mitarbeiter/innen</u>
31.12.2022	23 Mitarbeiter/innen

Die Zinsaufwendungen für langfristige Finanzierungen des Anlagevermögens reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 145,5. Bei Kreditverträgen mit einem Volumen von 12.500 T€ wurde in 2021 auf variable Finanzierungsbedingungen umgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2022 ergibt einen Jahresüberschuss von TEUR 699,7.

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 2023 bis 2027.

Mit Hilfe einer Unternehmensberatung wurde diese Strategie betriebswirtschaftlich geprüft und bestätigt, sowie eine zugehörige Portfolioanalyse durchgeführt.

**Vermögenslage**

Die am 31.12.2022 vorhandenen Aktiva und Passiva sind in der folgenden Übersicht gruppenweise zusammengefasst und den entsprechenden Vermögens- und Kapitalgruppen der Bilanz zum 31.12.2021 gegenübergestellt. Zusammenfassend ergibt sich folgende Übersicht:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Aktiva</b>			
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	4	-1
Sachanlagen	36.298	36.286	12
Forderungen gegen Gesellschafter	350	0	350
	<b>36.651</b>	<b>36.290</b>	<b>361</b>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>			
Vorräte	1.906	2.350	-444
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	145	104	41
Flüssige Mittel inklusive Bausparguthaben	2.227	1.082	1.145
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	4	4	0
	<b>4.282</b>	<b>3.540</b>	<b>742</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>40.933</b>	<b>39.830</b>	<b>1.103</b>
<b>Passiva</b>			
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>			
Eigenkapital	9.280	8.580	700
Sonderposten für Investitionszulagen	1.549	99	1.450
Rückstellungen	3	9	-6
Verbindlichkeiten Kreditinstitute, verbundene Unternehmen und Gesellschafter	24.699	25.827	-1.128
	<b>35.531</b>	<b>34.515</b>	<b>1.016</b>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>			
Rückstellungen	1.122	247	875
erhaltene Anzahlungen	2.333	2.310	23
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	1.595	1.768	-173
sonstige Verbindlichkeiten	293	933	-640
Rechnungsabgrenzungsposten	59	57	2
	<b>5.402</b>	<b>5.315</b>	<b>87</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>40.933</b>	<b>39.830</b>	<b>1.103</b>

Das Bilanzvolumen beträgt zum Stichtag TEUR 40.933 (Vorjahr: TEUR 39.830,0).

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten (TEUR 36.185,0), aus Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 113,4) und aus Immateriellen Vermögensgegenständen (TEUR 2,6).

Im Jahr 2022 verkaufte die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH mehrere Objekte, für welche eine zukünftige rentable Vermietung nicht erwartet wurde.

Für den fertiggestellten Neubau „Haus am See“- Holzmarkt 7 wurde eine Rückstellung für noch nicht abgerechnete, aber vollständig erbrachte Bauleistungen in Höhe von 610,0 TEUR eingestellt.

Das Anlagevermögen beträgt 88,7 % des Bilanzvolumens und wird zu 22,7 % (Vorjahr: 21,6 %) durch Eigenkapital (ohne Berücksichtigung der Sonderposten) finanziert (Anlagendeckung I).

Mittel- und langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 86,8 % (Vorjahr: 86,7 %) mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital (Anlagendeckung II) gesichert.

Die Eigenkapitalquote (Verhältnis aus Eigenkapital inkl. Sonderposten mit Gewichtung 60 % zur Bilanzsumme) beträgt zum Stichtag 24,9 % (Vorjahr 23,1 %). Die Fremdkapitalquote (Rückstellungen und Verbindlichkeiten mit pass. Rechnungsabgrenzung, ohne Sonderposten zum Gesamtkapital) beträgt 75,1 % (Vorjahr 76,9 %).

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 2022 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von T€ 1.916,1. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammen. Die Finanzanlage stellt sich im Rahmen einer Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

	<b>31.12.2022 TEUR</b>
<b><u>Laufende Geschäftstätigkeit</u></b>	
Jahresüberschuss	700
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	2.093
Veränderung Rückstellungen	869
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-275
Veränderung des Umlaufvermögens einschließlich RAP	98
Veränderung der Verbindlichkeiten einschließlich RAP	-43
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	170
Erhaltene erfolgswirksame Zuschüsse zum Anlagevermögen	-143
Zinsaufwendungen/Zinserträge	472
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.941</b>
<b><u>Investitionen</u></b>	
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.572
Erhaltene Zinsen	3
Bedrichtigung/Anpassung des Anlagevermögens	1.725
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.844</b>
<b><u>Finanzierung</u></b>	
Auszahlung aus der Tilgung von Krediten	-1.301
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen	828
Gezahlte Zinsen	-475
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-948</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	
Finanzmittelfonds am 1. Januar	1.082
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	<b>2.227</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2022 beträgt TEUR 3.941.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Geschäftsjahr 2022 aus, um die planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.613,1 zu bedienen.

Die Darlehen der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2022 mit einem Durchschnittszinssatz von 1,8 % verzinst. Im Übrigen verweisen wir auf die Darstellung der Verbindlichkeitsstruktur im Anhang. Für die getätigten Investitionen im Bestand wurden Fremdmittel in Höhe von TEUR 300 verwendet.

Für insgesamt 3 Kredite bei der Nord LB mit einer Gesamtrestschuld per 31.12.2022 von TEUR 12.500 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. Eine Umschuldung im Geschäftsjahr 2023 wird angestrebt.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr gegeben.

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b><u>Liquidität (kurzfristiger Bereich)</u></b>			
Vorräte	1.906	2.350	-444
Forderung aus Vermietung	46	53	-7
Forderung aus Betreuungstätigkeit	350	0	350
Sonstige Vermögensgegenstände	99	51	48
Flüssige Mittel	2.227	1.082	1.145
Rechnungsabgrenzungsposten	4	4	0
Vorhandene Mittel	4.632	3.540	1.092
Kurzfristiges Kapital	5.402	5.315	87
<b>Liquiditätsüberschuss/- fehlbetrag</b>	<b>-770</b>	<b>-1.775</b>	<b>1.005</b>
<b><u>Kapitalanlage (mittel- und langfristiger Bereich)</u></b>			
Langfristig gebundenes Vermögen	36.301	36.290	11
Finanziert durch :			
Eigenmittel (ohne Sonderposten)	9.280	8.580	700
	-27.021	-27.710	689
Langfristiges Fremdkapital (mit Sonderposten)	26.251	25.935	316
<b>Kapitalüberdeckung/-unterdeckung</b>	<b>-770</b>	<b>-1.775</b>	<b>1.005</b>

Der Liquiditätsfehlbetrag beträgt am 31. Dezember 2022 770 T€ (Vorjahr 1.775 T€) Die Liquidität ist zum 31. Dezember 2022 nicht ausreichend, weil die vorhandenen Mittel von 4.632 T€ das kurzfristige Kapital von 5.402 T€ nicht decken. Das Anlagevermögen von 36.301 T€ ist zu 25,6% (Vorjahr: 23,6%) durch Eigenmittel (ohne Sonderposten) und zu 72,3% (Vorjahr: 71,5%) durch langfristiges Fremdkapital (einschließlich Sonderposten) gedeckt. Die Kapitalunterdeckung beträgt am 31. Dezember 2022 770 T€.

Es liegt ein Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2022 bis 2026 vor. Dieser wurde von der Gesellschaft am 13. Dezember 2021 selbst erstellt, eine Aktualisierung fand am 29. März 2022 statt. Es wird von eher stetig sinkenden Umsätzen ausgegangen. Im Teil Finanzplanung wird ausgeführt, dass eine Aussetzung der Tilgungsleistung 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.

Ein Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2023 bis 2027 wurde durch die Gesellschaft am 20. Oktober 2022 aufgestellt. Dieser Wirtschaftsplan ersetzt den bisherigen Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2022 bis 2026. Im Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2023 bis 2027 sind zügige Umschuldung, Abriss von Objekten, Verkauf von Objekten und Sanierung des Bestandes als Kernpunkte festgehalten. Eine Aussetzung der Tilgungsleistung ist nicht mehr vorgesehen. Sondertilgungen sind ebenfalls nicht mehr vorgesehen.

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 2022 geprägt durch die vollständige Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter.

Die Liquidität ist 2022 ebenso geprägt durch Mittelabflüsse aus dem Bauprojekt „Haus am See“ in Staßfurt.

Die Liquidität ist 2022 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 Zukunft eine weitere Auswirkung auf die Liquidität der Gesellschaft haben. Die Gesellschaft hat in 2023 eine Umschuldung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vorgenommen.

### Ertragslage

Die Ertragslage wurde aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 abgeleitet und stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

	2022	2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	7.521	7.521	0
Bestandsveränderung	-448	200	-648
<b>Gesamtleistung</b>	<b>7.073</b>	<b>7.721</b>	<b>-648</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.772	244	1.528
Materialaufwand	-3.523	-3.351	-172
<b>Rohergebnis</b>	<b>5.322</b>	<b>4.614</b>	<b>708</b>
Personalafwand	-1.020	-1.066	46
Abschreibungen	-2.093	-1.425	-668
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-879	-458	-421
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	3	0
zinsen und ähnliche Aufwendungen	-475	-622	147
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>858</b>	<b>1.046</b>	<b>-188</b>
Sonstige Steuern	-158	-161	3
<b>Jahresüberschuss (+) /-fehlbetrag (-)</b>	<b>700</b>	<b>885</b>	<b>-185</b>

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 699,7 (Vorjahr: Jahresüberschuss TEUR 885) 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.

Der Zinsanstieg hält im Geschäftsjahr 2022 weiter an, sodass im Bereich der variabel finanzierten Verbindlichkeiten kurzfristige Zinserhöhungen eingetreten sind und weiterhin drohen. Entsprechend wird eine zeitnahe Umschuldung dieser Darlehen im Geschäftsjahr angestrebt. Hierzu wurde eine unabhängige Unternehmensberatung mit der Ausschreibung neuer Gläubiger beauftragt.

Geplante Investitionen und Sanierungen erfolgen ohne Aufnahme neuer Fremdmittel, sondern lediglich aus Eigenkapital.

Parallel zum Anstieg von Finanzierungszinssätzen birgt die Energiekrise potenzielles Risiko. Die per 31.12.2022 ausgelaufenen Energielieferverträge konnten zu guten Konditionen verlängert werden. Die einhergehenden Klimaauflagen finden im Rahmen von Sanierungen insofern Berücksichtigung, dass neue Heizungsanlagen im Rahmen von Contracting-Verträgen verbaut werden. In dieser Konstellation installiert und wartet der Energieversorger die Anlagen und trägt das Risiko gesetzlicher Klimaauflagen.

Außerdem finden Verhandlungen mit Energieversorgern dahingehend statt, dass Dachflächen für Photovoltaikanlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine erste Umsetzung wird frühestens für das Ende des Geschäftsjahres 2023 erwartet.

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.

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 0,0 ausgeschöpft. Der Saldo der bestehenden Verbindlichkeiten beträgt wie zum vorangegangenen Bilanzstichtag TEUR 250,0.

#### **4.11 Ausblick 2023**

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auch zukünftig auf die Vermietung eines konkurrenzfähigen Kernbestandes konzentrieren. In Anbetracht dessen, wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2022 die mittelfristige Planung für den Zeitraum 2023 bis 2027 erstellt. Durch Modernisierungsmaßnahmen und Verkauf ist es das Ziel der Gesellschaft, den Leerstand zu reduzieren. Diese starke Veränderung des Immobilienportfolios wurde durch eine unabhängige Unternehmensberatung geprüft und bestätigt, sowie mit einer Portfolioanalyse versehen. Die Konsequente Reduzierung des Immobilienbestandes wird Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit der nächsten Jahre sein. Unter dieser Bedingung geht die Geschäftsführung davon aus, dass die Gesellschaft nicht mittel- bis langfristig in ihrem Bestand gefährdet ist.

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

Im Geschäftsjahr 2022 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 31.12.2022 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 durch die GOB Wirtschaftsprüfung & Treuhand GmbH, Sitz in Haldensleben, am 18. September 2023 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

## 5. Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

### 5.1 Grunddaten

Firma:	Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung																
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung																
Sitz der Gesellschaft:	Magdeburger Straße 20 39435 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 40,90 %</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Börde-Hakel</td> <td>121.200,00 EUR 13,49 %</td> </tr> <tr> <td>Stadt Egeln</td> <td>97.300,00 EUR 10,83 %</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Bördeau</td> <td>93.600,00 EUR 10,42 %</td> </tr> <tr> <td>Stadt Hecklingen</td> <td>84.300,00 EUR 9,39 %</td> </tr> <tr> <td>Stadt Gröningen</td> <td>63.900,00 EUR 7,11 %</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Wolmirsleben</td> <td>42.050,00 EUR 4,68 %</td> </tr> <tr> <td>Stadt Kroppenstedt</td> <td>28.500,00 EUR 3,17 %</td> </tr> </table>	Stadt Staßfurt	367.300,00 EUR 40,90 %	Gemeinde Börde-Hakel	121.200,00 EUR 13,49 %	Stadt Egeln	97.300,00 EUR 10,83 %	Gemeinde Bördeau	93.600,00 EUR 10,42 %	Stadt Hecklingen	84.300,00 EUR 9,39 %	Stadt Gröningen	63.900,00 EUR 7,11 %	Gemeinde Wolmirsleben	42.050,00 EUR 4,68 %	Stadt Kroppenstedt	28.500,00 EUR 3,17 %
Stadt Staßfurt	367.300,00 EUR 40,90 %																
Gemeinde Börde-Hakel	121.200,00 EUR 13,49 %																
Stadt Egeln	97.300,00 EUR 10,83 %																
Gemeinde Bördeau	93.600,00 EUR 10,42 %																
Stadt Hecklingen	84.300,00 EUR 9,39 %																
Stadt Gröningen	63.900,00 EUR 7,11 %																
Gemeinde Wolmirsleben	42.050,00 EUR 4,68 %																
Stadt Kroppenstedt	28.500,00 EUR 3,17 %																

## 5.2 Gegenstand des Unternehmens

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

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

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

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

## Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

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 betragen im Geschäftsjahr 12.000,00 € (Vorjahr 12.000,00 €).

### **Gesellschafterversammlung:**

Gesellschafter:

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

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

Im Geschäftsjahr 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 2021</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</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>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 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>

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

<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
	<hr/> 4.544.006,10	<hr/> 4.602.962,30
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
	<hr/> 2.407.381,09	<hr/> 2.246.963,02
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 davon aus verbundenen Unternehmen: 123,88 € Vorjahr: 303,90 €	123,88	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>	<hr/> <b>-183.616,28</b>	<hr/> <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</b>	<b>2020</b>
	<b>TEUR</b>	<b>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
	<u>20,4</u>	<u>6,8</u>

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

Eigenkapital

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

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

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

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 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:

	2021 TEUR	2020 TEUR
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:

	31.12.2021	davon mit einer Restlaufzeit in Jahren			31.12.2020
	EUR	< 1 EUR	1 bis 5 EUR	> 5 EUR	EUR
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 19.201,2,2 T€ sind in Höhe von 4.510,2 T€ durch Kommunalbürgschaften und 14.692,2 T€ durch Grundschuld eintragungen gesichert.

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

Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Umsatzerlöse	2021 TEUR	2020 TEUR
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
	4.544,0	4.603,0

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>	TEUR
Erträge aus Zuschreibungen	100,3
Erträge aus Anlagenverkäufen	71,3
Versicherungsentschädigungen	53,7
<u>Aufwendungen</u>	TEUR
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 Egelin 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 Egelin 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, Egelin, Börde-Hakel, Bördeaue, 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 Duschköglichkeiten 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

## Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

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.

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 Kapitaldienstmatoriums (4. Nachtrag zur Sanierungsvereinbarung (Stand: 5. Juli 2012)) mit den beteiligten Kreditinstituten sowie den Gesellschaftern vereinbart werden. Das Kapitaldienstmatorium 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 Egel. 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.

## Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

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 Jahreskontenauszügen 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 und Rechnungsabgrenzungsposten	269,7	112,1	157,6
	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.

## Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

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 99,7 % (Vorjahr: 100,5 %) mit Eigen- bzw. mittel- und langfristigen 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 Finanzmittelbestandes</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 Ergebnisrückgang 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 TEUR	2020 TEUR	Veränderung 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 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 Egelin 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 Egelin 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.

## Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

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 Egelin 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 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.

## Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

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 Egelin 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 Egelin 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 Egelin 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, Egel, 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.

Die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH teilte am 24.10.2023 per E-Mail mit, dass aufgrund des aktuellen Insolvenzverfahrens noch kein Prüfbericht für den Jahresabschluss 2022 vorliegt.

## 6. Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH

### 6.1 Grunddaten

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

### 6.2 Gegenstand des Unternehmens

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

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

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

## 6.3 Besetzung der Organe

Geschäftsführung, Gesellschafterversammlung

### Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 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. Die Geschäftsführer sind jeweils zu zweit vertretungsberechtigt.

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.

### Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung hat im Geschäftsjahr 2022 drei Sitzungen abgehalten.

## 6.4 Beteiligungen

Zum 31.12.202 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 2022</b>		
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>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	5.976.307,84	6.173.596,05
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	1.239,28	1.530,41
	<b>5.988.064,12</b>	<b>6.185.643,46</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. <u>Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	233.142,20	277.436,90
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Vermietung	6.368,68	4.456,96
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1.088,00	2.144,00
3. Forderungen aus Lieferung und Leistung	250.000,00	250.626,77
4. Sonstige Vermögensgegenstände	43.016,74	8.959,74
	<b>300.473,42</b>	<b>266.187,47</b>
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.573.541,58	1.428.128,63
	<b>2.107.157,20</b>	<b>1.971.753,00</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>0,00</b>	<b>476,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>8.095.221,32</b>	<b>8.157.396,46</b>

<b>Bilanz zum 31. Dezember 2022</b>		
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>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		
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	5.424.768,00	5.424.768,00
VI. Verlustvortrag	-1.250.869,04	-1.341.444,15
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	54.011,75	90.575,11
	<b>4.569.269,62</b>	<b>4.515.257,87</b>
<b>B. Sonderposten Investitionszulage</b>	<b>86.379,87</b>	<b>90.972,60</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	<b>40.500,00</b>	<b>27.250,00</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.029.347,40	3.194.402,04
2. Erhaltene Anzahlungen	308.525,57	294.109,87
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.331,09	3.368,36
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.183,78	26.186,06
	<b>3.389.387,84</b>	<b>3.518.066,33</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>9.683,99</b>	<b>6.325,66</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>8.095.221,32</b>	<b>8.157.872,46</b>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
<b>für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022</b>		
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.037.270,47	1.035.074,83
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	210,08
	<b>1.037.270,47</b>	<b>1.035.284,91</b>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-44.294,70	14.928,47
3. Sonstige betriebliche Erträge	60.794,43	23.109,23
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	594.990,30	537.992,92
<b>Rohergebnis</b>	<b>489.779,90</b>	<b>535.329,69</b>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	172.024,20	173.272,66
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	131.254,95	164.231,56
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.230,07	914,44
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	82.089,09	87.211,53
<b>10. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>74.641,73</b>	<b>111.528,38</b>
11. sonstige Steuern	20.629,98	20.953,27
<b>12. Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>54.011,75</b>	<b>90.575,11</b>

### **Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**

#### Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2022 sind aus dem Anlagenspiegel ersichtlich. Es wurden im Geschäftsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen (analog Vorjahr).

#### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen von 233,1 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 308,5 TEUR.

In der Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit insgesamt TEUR 300,4 (Vorjahr: TEUR 266,2) sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 250 (Vorjahr TEUR 251) enthalten.

Im Geschäftsjahr 2021 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 2021 in Höhe von TEUR 90,6 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung auf neue Rechnung vorgetragen.

#### Sonderposten für Investitionszulagen

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

	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten	15	15
Rückstellung Jahresabschlusskosten	26	13

#### Verbindlichkeiten

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

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten		davon mit einer Restlaufzeit			
	31.12.2022 EUR	2021 TEUR	bis zu einem Jahr		mehr als fünf Jahren	
	31.12.2022 EUR	2021 TEUR	31.12.2022 EUR	2021 TEUR	31.12.2022 EUR	2021 TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.029.347,40	3.194,4	169.103,51	165,1	2.182.815,83	2.347,7
2. Erhaltene Anzahlungen	308.525,57	294,1	308.525,57	294,1	0,00	0,0
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.331,09	3,4	7.331,09	3,4	0,00	0,0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	44.183,78	26,2	44.183,78	26,2	0,00	0,0
<b>Summe</b>	<b>3.389.387,84</b>	<b>3.518,1</b>	<b>529.143,95</b>	<b>488,8</b>	<b>2.182.815,83</b>	<b>2.347,7</b>

Die zum 31.12.2022 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.029 sind in Höhe von TEUR 2.429 durch Grundschuldeintragungen und in Höhe von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR 621) durch Bürgschaften der Kommunen gesichert.

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet für 2023 im Voraus bezahlte Mieten in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr TEUR 6).

#### Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

##### Umsatzerlöse

Für das Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete die Gesellschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 1.037 (Vorjahr: TEUR 1.035).

Sonstige betriebliche Erträge

Es werden folgende wesentliche Erträge ausgewiesen:

	<b>2022 TEUR</b>	<b>2021 TEUR</b>
- aus Verkauf von Anlagevermögen	19	8
- aus der Auflösung von Rückstellungen/SoPo	6	11
- aus Gutschriften für frühere Jahre	0	1
- aus Versicherungsentschädigungen	36	3
	<b>61</b>	<b>23</b>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im wesentliche:

	<b>2022 TEUR</b>	<b>2021 TEUR</b>
Geschäftsbesorgung	110	112
Verlust aus Abgang von Anlagevermögen	0	10
Sächliche Aufwendungen	21	49
Abschreibungen von Mietforderungen	0	2
	<b>131</b>	<b>173</b>

Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von insgesamt TEUR 172 (Vorjahr: TEUR 173) 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 82 (Vorjahr: TEUR 87) 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 verzichtet.

**6.7 Beschäftigte Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigte 2022 keine Mitarbeiter. Sie wurde durch die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt verwaltet.

**6.8 Geschäftsverlauf 2022: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Gesellschaft verfügt zum Ende des Jahres 2022 über 278 (Vorjahr: 281) eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 15.661,03 m<sup>2</sup>, 1 Gewerbeinheit (Gewerbefläche 63,16 m<sup>2</sup>), 28 Garagen, und 11 sonstige Mieteinheiten (Rollstuhlplätze, Hausgärten usw.). Des Weiteren

befinden sich 66 Fremdgaragen in der Verwaltung der Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH. Der Verwaltungsbestand hat sich aufgrund von Verkäufen gegenüber dem Vorjahr leicht vermindert.

Die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH hat per 31.12.2022 einen Leerstand von 57 WE (Leerstandsquote 20,2 %) (Vorjahr: 55 WE, Leerstandsquote 19,5 %) zu verzeichnen. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen ist um 0,7 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Im Kalenderjahr 2022 wurden insgesamt 29 Vertragsbeendigungen und 24 Neuvermietungen festgestellt. Bezogen auf den Gesamtbestand von 279 Wohnungen beläuft sich die Fluktuationsrate auf 11 % (Vorjahr: 6 %).

Die Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH weist eine Durchschnittsmiete von 4,72 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4,61 €/m<sup>2</sup>) kalt aus.

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

	Ist 2022 TEUR	Plan 2022 TEUR	Ist 2021 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	1.037,3	1.100,8	1.035,1
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Abriss und Versicherungsschäden)	328,2	336,5	242,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	82,1	80,0	87,2
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	54,0	158,5	90,6

Im Kerngeschäft der Vermietung und Verpachtung ergaben sich im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen (ohne Abrisskosten und Versicherungsschäden) betragen im Durchschnitt 18,55 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 15,18 €/m<sup>2</sup>).

Das Geschäftsjahr 2022 schließt die Wohnungsgesellschaft mit einem Jahresüberschuss von T€ 54 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 91) 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:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Aktiva</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	5.988,0	74,0	6.186,0	75,8	-198,0
Langfristige Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	1,0	0,0	-1,0
Langfristige Forderungen gegen verbundene Unternehmen	250,0	3,1	250,0	3,1	0,0
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>6.238,0</b>	<b>77,1</b>	<b>6.437,0</b>	<b>78,9</b>	<b>-199,0</b>
Vorräte	233,0	2,9	277,0	3,4	-44,0
Forderung aus Vermietung	6,0	0,1	4,0	0,1	2,0
Forderung aus dem Verkauf von Grundstücken	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,0	0,0	1,0	0,0	-1,0
Sonstige Vermögensgegenstände	43,0	0,5	9,0	0,1	34,0
Flüssige Mittel	1.574,0	19,4	1.428,0	17,5	146,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	1,0	0,0	-1,0
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1.857,0</b>	<b>22,9</b>	<b>1.721,0</b>	<b>21,1</b>	<b>136,0</b>
<b>Vermögen</b>	<b>8.095,0</b>	<b>100,0</b>	<b>8.158,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-63,0</b>

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Passiva</b>					
Gezeichnetes Kapital	300,0	3,7	300,0	3,7	0,0
Kapitalrücklagen	41,0	0,5	41,0	0,5	0,0
Gewinnrücklagen	5.425,0	67,0	5.425,0	66,5	0,0
Gewinn- (+)/Verlustvortrag (-)	-1.251,0	-15,5	-1.341,0	-16,4	90,0
Jahresüberschuss (+) / - fehlbetrag (-)	54,0	0,7	91,0	1,1	-37,0
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.569,0</b>	<b>56,4</b>	<b>4.516,0</b>	<b>55,4</b>	<b>53,0</b>
Sonderposten für Investitionszulagen	86,0	1,1	91,0	1,1	-5,0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.860,0	35,3	3.029,0	37,1	-169,0
<b>Langfristiges Kapital</b>	<b>7.515,0</b>	<b>92,8</b>	<b>7.636,0</b>	<b>93,6</b>	<b>-121,0</b>
Rückstellungen	41	0,5	27	0,3	14,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitut	169	2,1	166	2,0	3,0
Erhaltene Anzahlungen	309	3,8	294	3,6	15,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7	0,1	3	0,1	4,0
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	44	0,5	26	0,3	18,0
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,1	6	0,1	4,0
<b>Kurzfristiges Kapital</b>	<b>580</b>	<b>7,1</b>	<b>522</b>	<b>6,4</b>	<b>58</b>
<b>Kapital</b>	<b>8.095,0</b>	<b>100,0</b>	<b>8158</b>	<b>100,0</b>	<b>-63</b>

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten mit einem Wert von T€ 5.988 (Vorjahr: T€ 6.186).

Das Anlagevermögen beträgt 74,0 % des Bilanzvolumens und wird zu 73,2 % durch Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 129,7 % 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 57,5 % (Vorjahr: 56,5 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 165,1 vermindert. Sondertilgungen wurden nicht geleistet.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital, einschließlich Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten im Verhältnis zum Eigenkapital, einschließlich Sonderposten Investitionszulage) beträgt 73,9 % (Vorjahr: 77,1 %).

### **Finanzlage**

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

	<b>31.12.2022</b>
	<b>TEUR</b>
<b><u>Laufende Geschäftstätigkeit</u></b>	
Jahresüberschuss	54
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	172
Veränderung Rückstellungen	0
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	13
Veränderung des Umlaufvermögens einschließlich RAP	-33
Veränderung der Verbindlichkeiten einschließlich RAP	45
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	19
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen	-8
Erhaltene erfolgswirksame Zuschüsse zum Anlagevermögen	0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	81
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>343</b>
<b><u>Investitionen</u></b>	
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	45
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0
Erhaltene Zinsen	0
Bedrichtigung/Anpassung des Anlagevermögens	1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>46</b>
<b><u>Finanzierung</u></b>	
Auszahlung aus der Tilgung von Krediten	-165
Gezahlte Zinsen	-82
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-247</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>145</b>
Finanzmittelfonds am 1. Januar	1.428
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	<b>1.574</b>

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 165,1 zu bedienen.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 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€ 1.573 (Vorjahr: T€ 1.428,1) gesunken. Mit dem Bestand an flüssigen Mitteln können sämtliche kurzfristigen Verbindlichkeiten beglichen werden.

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

Von den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von insgesamt T€ 3.029,3 ist ein Volumen von T€ 169,1 unter einem Jahr fällig, von 1 bis 5 Jahre sind T€ 677,4 fällig und vom 6. Jahr bis zum Auslauf sind T€ 2.182,8 an die Kreditgeber zurückzuzahlen, wobei hier eine Anschlussfinanzierung mit den Kreditgebern verhandelt werden muss. Die Darlehen der Gesellschaft wurden 2022 mit einem Durchschnittszinssatz von 2,72 % verzinst.

Die Tilgung - einschl. Sondertilgungen - betrug 5,4 % bezogen auf die Restschuld zum Jahresanfang.

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b><u>Liquidität (kurzfristiger Bereich)</u></b>		
Vorräte	233	277
Forderung aus Vermietung	6	4
Forderung aus dem Verkauf von Grundstücken	1	1
Forderung gegen verbundene Unternehmen	0	1
Sonstige Vermögensgegenstände	43	9
Flüssige Mittel	1.574	1.428
Rechnungsabgrenzungsposten	0	1
Vorhandene Mittel	1.857	1.721
Kurzfristiges Kapital	580	522
<b>Liquiditätsüberschuss/- fehlbetrag</b>	<b>1.277</b>	<b>1.199</b>
<b><u>Kapitalanlage (mittel- und langfristiger Bereich)</u></b>		
Anlagevermögen	5.988	6.186
Langfristige Forderungen	250	251
Langfristig gebundenes Vermögen	6.238	6.437
Finanziert durch :		
Eigenmittel (ohne Sonderposten)	4.569	4.516
	-1.669	-1.921
Langfristiges Fremdkapital (mit Sonderposten)	2.946	3.120
<b>Kapitalüberdeckung/-unterdeckung</b>	<b>1.277</b>	<b>1.199</b>

Der Liquiditätsüberschuss beträgt am 31. Dezember 2022 1.277 T€. Die Liquidität ist zum 31. Dezember 2022 ausreichend, weil die vorhandenen Mittel von 1.857 T€ das kurzfristige Kapital von 580 T€ decken. Das langfristig gebundene Vermögen von 6.238 T€ ist zu 73,2 % (Vorjahr: 70,2 %) durch Eigenmittel (ohne Sonderposten) und zu 47,2 % (Vorjahr: 48,5 %) durch langfristiges Fremdkapital (einschließlich Sonderposten) gedeckt. Die Kapitalanlageüberdeckung beträgt am 31. Dezember 2022 1.277 T€

Es liegt ein Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2023 bis 2027 vor. Dieser wurde von der Gesellschaft am 20. Oktober 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 seit 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 2022 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. 2023 erfolgte eine Umschuldung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

### Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der	1.037,0	104,4	1.035,0	98,6	2,0
Bestandsveränderung	-44,0	4,4	15,0	1,4	-59,0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>993,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.050,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-57,0</b>
sonstige betriebliche Erträge	61,0	6,1	23,0	2,2	38,0
Materialaufwand	-595,0	-59,9	-538,0	-51,2	-57,0
<b>Rohergebnis</b>	<b>459,0</b>	<b>46,2</b>	<b>535,0</b>	<b>51,0</b>	<b>-76,0</b>
Abschreibungen	-172,0	-17,3	-173,0	-16,5	1,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-131,0	-13,2	-164,0	-15,6	33,0
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,0	0,1	1,0	0,1	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-82,0	-8,3	-87,0	-8,3	5,0
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>75,0</b>	<b>7,5</b>	<b>112,0</b>	<b>10,7</b>	<b>-37,0</b>
sonstige Steuern	-21,0	-2,1	-21,0	-2,0	0,0
<b>Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag(-)</b>	<b>54,0</b>	<b>5,4</b>	<b>91,0</b>	<b>8,7</b>	<b>-37,0</b>

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<u>Erträge</u>		
Buchgewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	19,44	8,38
Auflösung Rückstellung	0,78	6,86
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	4,59	4,59
Erträge Auflösung Wertberichtigung	0,00	0,27
Erträge frühere Jahre	0,05	0,21
<b>Summe</b>	<b>24,86</b>	<b>20,31</b>
<u>Aufwendungen</u>		
Außerplanmäßige Abschreibung	0,00	0,00
Buchverlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,09	8,38
Aufwendungen früherer Jahre	0,00	0,90
<b>Summe</b>	<b>1,09</b>	<b>9,28</b>
<b>neutrales Ergebnis</b>	<b>23,86</b>	<b>11,13</b>

Das Geschäftsjahr 2022 schließt die Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss von T€ 54,0 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 90,5) ab.

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.

Der den Markt stark beeinträchtigende Anstieg der von Finanzierungszinsen beeinflusst das Geschäft der Gesellschaft nicht. 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.

Parallel zum Anstieg von Finanzierungszinssätzen birgt die Energiekrise potenzielles Risiko. Die Liegenschaften werden fast ausschließlich mit Gas beheizt, der Liefervertrag hierfür endete per 31.12.2022. Ein neuer Gasliefervertrag wurde gegen Ende des Geschäftsjahres abgeschlossen. Der Arbeitspreis erhöhte sich insgesamt um 764 % (von 1,78 Ct/kWh auf 15,39 Ct/kWh). Der alte Gasliefervertrag sah noch einen Arbeitspreis deutlich unter dem Marktniveau vor, das vor der Energiekrise herrschte. Der neue Arbeitspreis ab 01.01.2023 stellt für die Preisverläufe des Jahres 2022 einen verhältnismäßig günstigen Preis dar. Bereits im Mai 2022 und per 01.01.2023 hat unsere Gesellschaft auf die drohende Situation reagiert und eine Anpassung der Heizkosten-Vorauszahlungen vorgenommen. Diese entsprechen nur zum Teil

den anfallenden höheren Aufwendungen der Mieter. Dank der Entlastungspakete der Bundesregierung sowohl in Form der Dezember-Einmalhilfe als auch der Mehrwertsteuersenkung und der Preisbremse ab 2023, werden die geleisteten Vorauszahlungen der Mieter wahrscheinlich ausreichen, um die anfallenden Kosten zu decken, bzw. keine unüblich hohen Nachzahlungen hervorzurufen.

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.

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer zu Beginn des Jahres 2022 war Herr Ralf Klar. Mit Beschluss des Aufsichtsrats des Mehrheitsgesellschafters wurde Herr Ralf Klar mit Wirkung zum 27.01.2022. Die Abberufung von Herrn Ralf Klar erfolgte formal auf der Gesellschafterversammlung am 15. Februar 2022. Zum Bilanzstichtag war 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

## 6.10 Ausblick 2023

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auch zukünftig auf die Vermietung eines konkurrenzfähigen Kernbestandes konzentrieren. In Anbetracht dessen, wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2022 die mittelfristige Planung für den Zeitraum 2023 bis 2027 erstellt. Durch Modernisierungsmaßnahmen und Verkauf ist es das Ziel der Gesellschaft, den Leerstand zu reduzieren.

Für das Geschäftsjahr 2023 plant unsere Gesellschaft:

	2023 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	1.079,6
Instandhaltung	262,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	77,7
Jahresüberschuss	-14,2

## 6.11 Auswirkung auf die Haushaltswirtschaft der Stadt Staßfurt

Im Geschäftsjahr 2022 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 31.12.2022 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 durch die GOB Wirtschaftsprüfung & Treuhand GmbH, Sitz in Haldenleben, am 24. November 2023 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

## 7. Stadtwerke Staßfurt GmbH

### 7.1 Grunddaten

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

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

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

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

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

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

## 7.2 Gegenstand des Unternehmens

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

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

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

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

## 7.3 Besetzung der Organe

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

### Geschäftsführung:

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

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

### Aufsichtsrat:

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

Herr Sven Wagner  
Oberbürgermeister Stadt Staßfurt

Aufsichtsratsvorsitzender  
(bis 06.07.2022)

Herr Günter Döbbel  
Rentner

Aufsichtsratsvorsitzende  
(ab 30.01.2023)

Herr Günter Döbbel  
Rentner

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender  
(bis 29.01.2023)

Rene´ Zok  
Bürgermeister der Stadt Staßfurt

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Matthias Büttner  
Berufspolitiker

Herr Stephan Czuratis  
Verwaltungsleiter SALZLANDtheater

Frau Bianca Görke  
Geschäftsführerin Urania e. V.

Herr Frank Rögner  
Polizeibeamter

Herr Florian Heidler  
Fachbereichsleiter I der Stadt Staßfurt  
(bis 23.02.2023)

Herr Frank Wabnitz  
Leiter SE Finanzen und Beteiligungsmanagement der Stadt Staßfurt  
(ab 24.02.2023)

Im Jahr 2021 wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 11 TEUR gezahlt.

## **7.4 Beteiligungen**

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Die Gesellschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 15,05 % an der Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Sitz in Staßfurt, Brumby. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug am 31.12.2021 39.579 TEUR und das Jahresergebnis 2021 4.665 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 2022</b>		
<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Baukostenzuschüsse	14.826,00	16.091,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	148.323,04	173.660,04
3. Geschäfts- und Firmenwert	0,00	0,00
	<b>163.149,04</b>	<b>189.751,04</b>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.929.032,61	2.998.086,61
2. Technischen Anlagen und Maschinen	20.766.192,52	20.372.198,94
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.993,11	126.889,11
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.848.933,04	532.387,50
	<b>25.659.151,28</b>	<b>24.029.562,16</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>29.974.485,80</b>	<b>28.371.498,68</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	261.587,74	162.563,11
2. Geleistete Anzahlungen	416.321,86	0,00
	<b>677.909,60</b>	<b>162.563,11</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.647.746,07	3.458.545,04
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	721.469,75	128.394,64
3. Sonstige Vermögensgegenstände	349.540,14	288.314,12
	<b>3.718.755,96</b>	<b>3.875.253,80</b>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.104.111,03	2.758.085,15
	<b>8.500.776,59</b>	<b>6.795.902,06</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>169.565,30</b>	<b>128.862,93</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>38.644.827,69</b>	<b>35.296.263,67</b>

<b>Bilanz zum 31. Dezember 2022</b>		
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>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	3.126.400,42	2.174.160,37
V. Jahresüberschuss	1.578.472,48	1.302.240,05
	<b>16.992.664,80</b>	<b>15.764.192,32</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	<b>1.304.285,00</b>	<b>1.074.441,00</b>
<b>C. Empfangene Ertragszuschüsse</b>	<b>344,00</b>	<b>526,00</b>
<b>D. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	719.771,00	724.164,00
2. Steuerrückstellungen	146.428,00	210.429,42
3. Sonstige Rückstellungen	2.862.801,00	2.204.836,58
	<b>3.729.000,00</b>	<b>3.139.430,00</b>
<b>E. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.531.647,79	12.298.446,68
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.773.490,47	1.600.709,67
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	148.135,59	2.477,27
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 194.658,63 EUR; 31.12.2021 416.376,38 EUR)	2.164.568,96	1.415.613,77
	<b>16.617.842,81</b>	<b>15.317.247,39</b>
<b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>691,08</b>	<b>426,96</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>38.644.827,69</b>	<b>35.296.263,67</b>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
<b>für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022</b>		
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse	27.455.564,45	28.532.555,57
b) Strom- und Energiesteuer	-1.152.659,83	-1.325.301,92
	<u>26.302.904,62</u>	<u>27.207.253,65</u>
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	162.020,40	122.828,48
3. Sonstige betriebliche Erträge	386.624,12	238.564,12
	<u>26.851.549,14</u>	<u>27.568.646,25</u>
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	16.375.191,49	18.164.732,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	799.392,05	592.054,80
	<u>17.174.583,54</u>	<u>18.756.786,80</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.371.726,58	2.336.903,53
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	500.975,72	521.057,54
davon für Altersversorgung	<u>26.825,64 € (Vorjahr: 64.910,61 €)</u>	<u>2.857.961,07</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.965.337,72	1.958.130,12
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.115.953,19	2.686.157,61
8. Erträge aus Beteiligungen	651.445,27	651.445,27
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.609,50	12.451,71
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	184.430,33	234.517,79
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	<u>19.697,83 € (Vorjahr 22.863,09 €)</u>	
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	566.544,56	381.666,18
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<u><b>1.627.052,27</b></u>	<u><b>1.357.323,66</b></u>
13. Sonstige Steuern	48.579,79	55.083,61
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<u><b>1.578.472,48</b></u>	<u><b>1.302.240,05</b></u>

**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 Energie Mittelsachsen GmbH mit Sitz in Staßfurt (Ortsteil Brumby). Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug am 31.12.2021 TEUR 39.579 und das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2021 TEUR 4.665.

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen vollständig auf Forderungen gegen den Alleingesellschafter und bestehen aus Umsatzsteuerverrechnungen (TEUR 854; 31. Dezember 2021 TEUR 277) sowie aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 7; 31. Dezember 2021 TEUR 5) und werden, um die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen saldiert um TEUR 140 (31. Dezember 2021 TEUR 154) dargestellt. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuerforderungen aus umsatzsteuerlicher Organschaft (TEUR 105; 31. Dezember 2021 TEUR 128) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 34; 31. Dezember 2021 TEUR 27).

Innerhalb der Sonstigen Vermögensgegenstände werden Forderungen aus geleisteter Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag aus dem Geschäftsjahr (TEUR 172; 31. Dezember 2021 TEUR 174), die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen, ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen u.a. personalbezogene Verpflichtungen, ausstehende Lieferantenrechnungen für Strombezug, Verpflichtungen aus dem Regulierungskonto, Drohverluste aus Wärmelieferungen sowie sonstige ausstehende Rechnungen. Weiterhin wurde eine Rückstellung für die Abgabeverpflichtung der BEHG-Emissionszertifikate gebildet.

Die Verpflichtungen aus den Altersteilzeitzusagen sind teilweise durch zweckexklusive, verpfändete und insolvenzgeschützte Vermögensgegenstände gesichert und wurden mit den zugrundeliegenden Verpflichtungen verrechnet.

	<u>TEUR</u>
Erfüllungsbetrag der Altersteilzeitrückstellung	695
Anschaffungskosten/Zeitwert der Versicherung	85
Nettobetrag der Altersteilzeitrückstellung	<u>610</u>

Die Erträge aus dem Deckungsvermögen (TEUR 0) wurden mit den Zinszuführungen (TEUR 4) 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	31.12.2022 TEUR	davon mit einer Restlaufzeit in Jahren			31.12.2021 TEUR
		bis 1 TEUR	über 1 TEUR	mehr als 5 TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.532	1.663	9.869	4.941	12.298
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.773	2.773	0	0	1.601
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	148	148	0	0	2
Sonstige Verbindlichkeiten	2.165	2.165	0	0	1.416
<b>Gesamt</b>	<b>16.618</b>	<b>6.749</b>	<b>9.869</b>	<b>4.941</b>	<b>15.317</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 2022 bestanden keine Darlehen zwischen den Gesellschaften.

Die latenten Steuern im Jahr 2022 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	31.12.2022 TEUR	Steuersatz %
Sonderabschreibung nach Fördergebietsgesetz	-146	30,875
Regulierungskonto	18	30,875
Pensionverpflichtungen	75	30,875
Rückstellungen Altersteilzeit und Jubiläen	184	30,875
Rückstellungen Rückbauverpflichtungen	3	30,875
Rückstellung Betriebsprüfung	1	30,875
Rückstellung Personal (Tarifanpassung)	11	30,875
Rückstellung für drohende Verluste	124	30,875
<b>Summe latente Steuern</b>	<b>270</b>	
Davon aktive latente Steuern	415	
Davon passive latente Steuern	-146	

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

Nachfolgend aufgegliederte Umsätze wurden im Inland erzielt:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Stromverkauf an Sondervertragskunden	1.567	2.280
Stromverkauf an Privat- und Gewerbekunden	7.519	6.936
Weiterberechnungen EEG	1.733	3.575
Erlöse aus Netznutzung	6.284	6.350
sonstige Erlöse Strom	504	415
Wärmeverkauf	3.597	3.821
Gasverkauf	3.935	2.767
Telekommunikationsdienstleistungen	15	0
Dienstleistungsentgelte	768	759
Erlöse aus Nebengeschäften	111	45
Mieterlöse	270	259

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 0 (Vorjahr TEUR 4) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit TEUR 82 Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen (Vorjahr TEUR 75), aperiodische Erträge mit TEUR 161 (Vorjahr TEUR 16) aus KWK-Vergütungen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 30 (Vorjahr TEUR 9) sowie Versicherungsentschädigungen mit TEUR 3 (Vorjahr TEUR 24).

Der Strombezug für die Sparte Stromversorgung beträgt TEUR 10.247. Größere Positionen des Materialaufwandes sind daneben die Aufwendungen für den Erdgasbezug (TEUR 4.805, für die Wärmeerzeugung und den Gasvertrieb) sowie die Aufwendungen für den Fernwärmebezug (TEUR 1.127).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit TEUR 580 Konzessionsabgaben an die Stadt Staßfurt, mit TEUR 60 Forderungsabschreibungen und mit TEUR 35 Verluste aus Anlagenabgängen.

**7.7 Beschäftigte Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr 2022 beschäftigen die Stadtwerke 55 Mitarbeitende, davon 40 Angestellte, 11 gewerbliche Mitarbeitende und 4 Auszubildende bzw. Studierende im dualen Studiengang. Das Durchschnittsalter der Belegschaft des Unternehmens beträgt 43,3 Jahre, liegt damit etwas über dem Vorjahreswert (Vorjahr 42,7 Jahre), jedoch im Trend der Vorjahre. Die jährliche Krankenquote (unter der Berücksichtigung von Langzeiterkrankungen) steigt im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich auf 7,9 % (Vorjahr 7,1 %) und entspricht dem deutschlandweiten Trend eines Anstiegs von Krankenausfällen, insbesondere in der 2. Jahreshälfte des Geschäftsjahres.

Das organisatorische Management der pandemiebedingten Auswirkungen ist gemäß dem Ausmaß der Gesamtsituation angepasst, im Sinne sukzessiv reduziert, worden. Dennoch profitieren die Mitarbeitenden von freiwilligen Unternehmensleistungen, insbesondere der Bereitstellung von Tests und Schutzmasken. Ebenso wird die flexible Umsetzung von Arbeitszeitmodellen mit der fallbezogenen und individuellen Inanspruchnahme des „mobilen Arbeitens“ gewährleistet, um die Stabilität des operativen Betriebs beizubehalten.

Eines der strategischen Kernthemen der Gesellschaft bleibt die Gesundheitsförderung der Mitarbeitenden. Zu diesem Zweck setzten die Stadtwerke in Zusammenarbeit mit einer Krankenkasse und regionalen Sportstätten zahlreiche gesundheitsfördernde Maßnahmen um, wie z. B. den Pausencoach, Gesundheitstage, Probe-Trainings-Programme, Gripeschutzimpfungen und G-Untersuchungen. Im letzten Quartal des Geschäftsjahres wurde eine Kooperation zur betrieblichen Krankenversicherung mit der Debeka abgeschlossen. Es handelt sich dabei um die Optimierung einer bereits vorhandenen Versicherung zur Steigerung des Service-Levels. Außerdem wurden die Führungskräfte zu den Inhalten der gesunden Mitarbeiterführung und zur Resilienz geschult.

Diese Aktivitäten sind auch eine Antwort zur nachhaltigeren Abdeckung der Bedürfnisse der Mitarbeitenden, die im Rahmen der umfassenden Mitarbeiterbefragung „Fachkraft im Fokus“ Ende 2020 und den darauffolgenden Tiefeninterviews herausgearbeitet worden sind. Eine weitere, in diesem Rahmen umgesetzte, Maßnahme ist die Etablierung des Zielvereinbarungsprozesses und der damit einhergehenden Gespräche zwischen Mitarbeitenden und den zuständigen Führungskräften.

Ferner wurde, zur Verbesserung einer flexibleren Arbeitszeitgestaltung, im 2. Quartal 2022 eine neue Gleitzeitordnung eingeführt. Als systemische Unterstützung dient die Einführung einer neuen Zeiterfassungssoftware mit einem integrierten Mitarbeiterportal. Dieser Schritt in Richtung der Digitalisierung führt zur Entlastung von Personalressourcen.

Die digitalen Formen von Weiterbildungsmaßnahmen (insbesondere Webinare) für Mitarbeitende dominieren das Geschäftsjahr 2022, analog zum Trend der pandemischen Jahre 2020-2021. Für das Jahr 2023 konnte eine größere Tendenz zu Präsenzs Schulungen bzw. -weiterbildungen verzeichnet werden.

Neben den Maßnahmen zur Deckung der Bedürfnisse der Stammbeslegschaft liegt die Verbesserung der Personalakquise im Fokus der Gesellschaft. Dafür wurden im Jahr 2022 mit Unterstützung von externen Dienstleistern unterschiedliche Kanäle bzw. Tools „bespielt“, u.a. eine stärkere Nutzung von Social Media. Positive Resonanz gewinnt auch die lokale Berufsorientierungsmesse, die erstmalig nach Corona-Jahren durchgeführt wurde. Das Thema des sich zuspitzenden Fachkräftemangels wird weiterhin die Kreativität der Gesellschaft bei der Personalgewinnung und die Nachhaltigkeit in der Personalbindung fordern.

## **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 (387 TEUR).

## **7.9 Geschäftsverlauf 2022: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Geschäftstätigkeit der Stadtwerke wird maßgeblich von allgemeinen volks- und energie-wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, energiepolitischen Vorgaben sowie durch grundsätzliche, witterungsabhängige und demographische, Gegebenheiten geprägt. Durch diese Verflechtung war das Unternehmen im Geschäftsjahr 2022 den Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine ausgesetzt. Das Geschäftsjahr 2022 wird international und volkswirtschaftlich als ein Zäsur-Jahr sowie als ein weiteres Krisen-Jahr in die Geschichtsbücher eingehen. Der Ausbruch des Krieges am 24.02.2022 verursacht weltweit gesamtwirtschaftliche, gesellschaftliche und politische Veränderungen, die den bisherigen alltäglichen Vorstellungsrahmen „sprengen“ und bisherige ordnungspolitische Mechanismen zur Reaktion und Anpassung „zwingen“. Es gelang den Stadtwerken dennoch, ihr Jubiläumsjahr 2022 erfolgreich mit Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 26.303 (Vorjahr TEUR 27.207) und mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.578 (Vorjahr TEUR 1.302) zu beenden. Diese Ergebnisse sind nach unserer Auffassung mitunter das Resultat eines aktiven und erfolgreichen unterjährigen Risikomanagements sowie des herausragenden persönlichen Engagements der Mitarbeitenden.

Die sich anbahnenden Vorzeichen eines weiteren Krisen-Jahres wurden bereits zum Ende des Jahres 2021 sichtbar, als erste - so genannte - „Energie-Discounter“, aufgrund steigender Anlage I 1 Energiepreise, ihre Vertriebsaktivitäten einstellen und sich teilweise aus dem Energiemarkt zurückziehen. Durch ihre Grundversorgungspflicht nach § 36 EnWG steigt hierdurch für die betroffenen Grundversorger das wirtschaftliche Risiko für die Energielieferung an ungeplante Kunden.

Der Ausbruch des Angriffskrieges Russlands verursacht dramatische Verwerfungen. Neben dem menschlichen Leid in Folge des Kriegs in der Ukraine mit Tausenden zivilen Opfern, prägt das Jahr in Europa und Deutschland eine massive Flüchtlingswelle. Deutschland nahm zum Ende des Jahres mehr als 1,1 Million ukrainischer Flüchtlinge auf, verzeichnet dadurch ein seit der Wiedervereinigung einmaliges Bevölkerungswachstum von 1,3 % und erreicht mit 84,4 Mio. Bürgerinnen und Bürgern ein absolut höchstes Niveau. Die Kriegsfolgen führen bis heute zu einer massiven Entwicklung der Inflation mit dem Höchststand im Oktober von 10,4 % (die Jahresinflationsrate 2022 liegt bei 6,9 %). Die Verknappung von Gaslieferungen aus Russland und die Sorge um die physische Verfügbarkeit des Rohstoffs ließen die Großhandelsmarktpreise für Energie in Deutschland nie dagewesene Höhen erreichen und führten zu einem dramatischen unterjährigen Preisanstieg. Laut Statistischem Bundesamt verteuerten sich die Energieprodukte innerhalb der Jahresfrist um 43 % (Stand: Oktober i. Vgl. zu September 2022). Im August 2022 erreichten Terminmarktpreise wie auch Spotmarktpreise für Strom und Gas Preisstände, die der Energiemarkt bisher nie verzeichnet hat.

Um dem Risiko von physischen Lieferengpässen und dadurch der Schädigung der Versorgungslage mit dem Medium Gas vorzubeugen, rief das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) am 30. März 2022 die Frühwarnstufe aus. Darauf folgend trat am 23. Juni 2022 die Alarmstufe des Notfallplans Gas in Deutschland in Kraft. Es wurden rigorose Maßnahmen zur Vermeidung der Gasmangellage für den Winter 2022/2023 und zur Verringerung der Abhängigkeit von russischem Gas umgesetzt, insbesondere die Befüllung der Gasspeicher und das konsequente Energiesparen in allen Verbrauchsarten. Die Versorgungsängste sowie ein massiver Ankauf und die Einspeicherung von Gas beschleunigten die Preisentwicklung an den Energiemärkten. In diesem außerordentlichen Umfeld erzielte die Bundesrepublik dennoch ein Wirtschaftswachstum von 1,9 % gegenüber dem Vorjahr, das jedoch deutlich hinter der Frühjahrsprognose des Sachverständigenrats vom März 2021 mit 4,0 % bleibt.

Die langfristigen, ambitionierten politischen Ziele auf dem Weg in die Klimaneutralität weichen dem kurzfristigen Krisenmanagement, insbesondere durch die Substitution der Stromerzeugung von erdgas- zu kohlebasiert. Dadurch verfehlt Deutschland die Reduktion der Treibhausgasemissionen, die sich auf dem Vorjahresniveau von 761 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> einpendeln.

Die deutsche Energiebilanz für die Medien Strom, Gas und Wärme verzeichnete im Jahr 2022, insbesondere kriegsbedingt, einen Rückgang. Der Bruttostromverbrauch in Deutschland reduzierte sich um 3 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichte das Niveau von 550 Mrd. kWh. Die unterjährige Reduzierung des Stromverbrauchs korrelierte negativ mit der unterjährigen steigenden Preisentwicklung. Der Erdgasverbrauch fiel mit 880 Mrd. kWh sogar 13,4 % hinter Anlage I 2 den Vorjahresverbrauch zurück. Die Fernwärmeverwendung fiel mit nahezu 118 Mrd. kWh um 12,7 % zurück, gemessen an dem Vorjahreswert. Neben den witterungsbedingten Ursachen in Form von milderem Temperaturen im Jahr 2022 und ihrer Auswirkung insbesondere auf den Gas- und Wärmeabsatz, waren die energiewirtschaftlichen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine die Hauptursachen für eine derartig dramatische Verbrauchsentwicklung.

Im Zuge der umfassenden Energiekrise und der bestehenden bedeutenden Abhängigkeit der Europäischen Länder, darunter Deutschland, von den Importen der fossilen Energieträger aus Russland, entschied sich die EU zu einem schrittweisen Abbau der Abhängigkeit bis hin zur Einstellung der Importe aus Russland. Insbesondere die Abhängigkeit von russischem Gas soll in der EU bis spätestens 2027 abgebaut sein, mit dem Zielszenario der Erlangung der so genannten „Energiesouveränität“.

Mit der angestrebten Reduzierung der Gasnutzung rückt das Thema der Zukunft der Gasnetze und ihrer Verwendungsmöglichkeit in einer wasserstoffbasierten Energiewelt in Deutschland

in den Vordergrund. Die politischen Entscheidungen können dramatische Folgen für die deutschen Gasverteilnetzbetreiber haben. Angesichts der gestiegenen, und der Entwicklung der Gaspreise nachfolgenden, Strompreise wird die Diskussion zum Anpassungsbedarf des Strommarktdesigns auf der europäischen Ebene aufgegriffen. Der Elektrifizierungstrend bzw. die Elektrifizierungsnotwendigkeit, insbesondere in der Industrie, wie auch in Verkehrs- und Wärmesektoren, ziehen substantielle Diskussionen hinsichtlich des Stromnetzausbaus und dessen Finanzierung nach sich. Im Jahr 2023 erkennt die Politik zunehmend den regulatorischen Handlungsbedarf bei der Verzinsung von Stromnetzinvestitionen für das zukünftige Gelingen der Umsetzung der ambitionierten Ziele der Energiewende.

Die entschiedenen Maßnahmen der Bundesregierung zur Energiediversifizierung, insbesondere im Rahmen der alternativen Gasbeschaffung aus Norwegen und über LNG-Terminals, führen zu etwaigen Kosten von ca. 50 Mrd. EUR. Um die massive Belastung für die deutsche Gesellschaft und Wirtschaft abzumildern, setzt die Bundesregierung einige Entlastungspakete für die Bevölkerung und Industrie um, die insgesamt nahezu 300 Mrd. EUR betragen. Die Entlastungspakete, insbesondere die unterjährige Absenkung der EEG-Umlage, die Umsetzung der „Dezember-Soforthilfe“ und die, Ende Dezember 2022 verabschiedete, Umsetzung der „Preisbremsen“ werden über die Prozesse der Energieversorger abgewickelt.

Die energiewirtschaftlichen Auswirkungen, gepaart mit milderer Witterungsbedingungen im Jahr 2022, führten zu nicht geplanten Veränderungen in den Portfolien der Stadtwerke.

Die Absatzentwicklung aller Hauptsparten – Strom (Vertrieb und Netz), Wärme und Gas – zeigten eine signifikante Veränderung im Vergleich zum Vorjahr.

Der Rückgang des Wärmeabsatzes im Vergleich zum Vorjahr ist temperaturbedingt, weil das Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr wärmer ausgefallen ist und tendenziell mit den Jahren 2019 und 2020 verglichen werden kann. Hauptsächlich wurde der Stromverbrauchsrückgang durch die Folgen des Ukraine-Krieges verursacht, die sich in allgemeinen Sorgen um weiter steigende Kosten niederschlagen und deshalb zu rückläufigen Verbräuchen führten. Die gleichen Ursachen sind für den Absatzrückgang der Gassparte verantwortlich, der mit 14,3 % nahezu dem bundesdeutschen Trend des Jahres 2022 entspricht (BDEW: Rückgang des Erdgasverbrauchs zum Vorjahr – 13,4 %).

Die Entwicklung des Stromabsatzes der Vertriebskunden der Stadtwerke ist differenziert zu sehen. Im Haushaltskundenbereich liegt der Verbrauchsrückgang bei etwa 5 % und entspricht dem bundesdeutschen Trend, verstärkt um die seit Jahren anhaltende Auswirkung des demographischen Wandels in der Region. Diese Entwicklung konnte dank positiver Bilanz aus der Kundenakquise zum Teil abgemildert werden. Die Absatzentwicklung der Stadtwerke bei gewerblichen und industriellen Kunden wird, neben den Einspareffekten der Kunden aufgrund der Auswirkungen des Ukraine-Krieges, hauptsächlich durch die Kundenfluktuation in diesem Segment beeinflusst.

Die Gesamtabgabe des Mediums Strom im Netzgebiet der Stadtwerke war mit 83,1 Mio. kWh um 8,5 % rückläufig verglichen mit dem Niveau des Vorjahres (90,9 Mio. kWh), was über dem bundesdeutschen Trend mit ca. 3 % Minderverbrauch liegt. Der Grund liegt in signifikanten Verbrauchsreduzierungen im Segment der leistungsgemessenen Kunden. Es handelt sich teilweise um einen dramatischen Verbrauchsrückgang bei einzelnen stromnetzseitigen Industriekunden.

Die dezentrale Einspeisung im Netz blieb mit 52,8 Mio. kWh nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 51,6 Mio. kWh). Bezeichnend war die Entwicklung der solaren Einspeisung, die im Geschäftsjahr mit 34 Mio. kWh ausfällt und somit nahezu 20 % über dem Niveau des Vorjahres liegt (Vorjahr: 28,4 Mio. kWh). Die Veränderung der installierten PV-Leistung im Jahr 2022 folgt dem positiven Trend der letzten Jahre, bleibt dennoch moderat. Jedoch verzeichnet die Anzahl der Anmeldungen von PV-Anlagen im Vergleich zu Vorjahren einen außerordentlichen Anstieg, als Reaktion der Bevölkerung auf die steigenden Energiekosten.

Das Management der in Folge des Krieges verschärften Risiken rückt in den Fokus des Unternehmens und forderte es im Verlauf des gesamten Geschäftsjahres. Die ergriffenen Maßnahmen sind angesichts des erreichten Jahresabschlusses als erfolgreich zu werten. Anlage I 4 Die Umsetzung der gesetzlich kurzfristig verabschiedeten Entlastungsmechanismen zieht für die Energieversorger, und somit für die Stadtwerke, ein steigendes operatives Risiko wie

auch immensen operativen Aufwand nach sich. Nicht nur die Abwicklung der entstehenden Prozesse beansprucht mehr Ressourcen und Zeit, sondern ebenso die intensiver gewordene direkte und indirekte Kundenkommunikation. Die Mitarbeitenden in den Kundencentern stellen sich der Aufgabe, die hoheitlichen Beschlüsse adäquat zu erläutern.

Der Einstieg der Stadtwerke in das Geschäftsfeld „Glasfaser/Breitband“ überwindet die Widrigkeiten des Krieges und entwickelt sich positiv. Für das Jahr 2023 wird mit einem Kundentamm von 1.000 Kunden gerechnet.

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 dauerte über das gesamte Geschäftsjahr an. Der Abschluss der Prüfung erfolgte zu Beginn des Jahres 2023. Die Stadtwerke rechnen damit, anschließend die Kostenprüfung für die 4. Regulierungsperiode voranbringen zu können.

Im Vertrieb der Medien Strom und Gas an Haushaltskunden sind die Akquiseaktivitäten mit potentiellen Neukunden angesichts der temporär fehlenden konkurrenzfähigen Beschaffungskonditionen reduziert worden. Darüber hinaus sahen sich die Stadtwerke zu unterjährigen Preisanpassungen gezwungen, u.a. aufgrund der gesetzlichen Novellierung des EnWG (§36 ff.) und als Reaktion auf sich dramatisch veränderte Beschaffungskonditionen. Im Segment der gewerblichen Kunden und der Industriekunden konnten, speziell in der 2. Jahreshälfte des Geschäftsjahres, Vertragsverlängerungen und Vertragsabschlüsse generiert werden, insbesondere unter Beachtung der veränderten Beschaffungs- und Lieferrisiken.

Die Wärmesparte erfordert angesichts der Änderung der Kostenstruktur des Vorlieferanten und der fehlenden Kostenkongruenz von Wärmepreisformeln signifikante Anpassungen, um das Verhältnis zwischen Kosten und Erlösen nachhaltig zu entzerren. Die monatelangen Verhandlungen mit dem Vorlieferanten führen Ende des Jahres zum Erfolg und ermöglichen das Ergreifen weiterer Schritte.

Trotz des intensiven und über Monate anhaltenden Krisenmanagements behalten die Stadtwerke weiterhin den Fokus auf das Thema der Nachhaltigkeit. Das Engagement im Gemeinschaftsprojekt „Energierregion Staßfurt – H2-Region Salzlandkreis“ wird weiterhin forciert. Eines der Fokusthemen ist die Versorgung der kreiseigenen Verkehrsgesellschaft und des Kreiswirtschaftsbetriebs mit grünem und regional erzeugtem Wasserstoff. Ferner planen die Stadtwerke die Errichtung von eigenen PV-Freiflächenanlagen sowie forcieren, in Zusammenarbeit mit der Stadt Staßfurt und dem Stadtpflegebetrieb der Stadt Staßfurt, die Initiative der Umsetzung von PV-Aufdachanlagen auf städtischen Liegenschaften. Als ersten Erfolg realisieren die Stadtwerke im Jahr 2022 eine PV-Aufdachanlage auf dem Dach der Uhlandschule der Stadt Staßfurt.

**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 2021 gegenübergestellt.

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung gesamt TEUR
	gesamt		gesamt		
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Aktiva</b>					
Langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Anlagen	163	0,4	190	0,5	-27
Sachanlagen	25.659	66,4	24.029	68,1	1.630
Finanzanlagen	4.152	10,7	4.152	11,8	0
	<b>29.974</b>	<b>77,5</b>	<b>28.371</b>	<b>80,4</b>	<b>1.603</b>
Kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte	678	1,8	163	0,5	515
Leistungsforderungen	2.648	6,9	3.459	9,8	-811
Flüssige Mittel	4.104	10,6	2.758	7,8	1.346
sonstige Aktiva	1.241	3,2	545	1,5	696
	<b>8.671</b>	<b>22,5</b>	<b>6.925</b>	<b>19,6</b>	<b>1.746</b>
	<b>38.645</b>	<b>100,0</b>	<b>35.296</b>	<b>100,0</b>	<b>3.349</b>
<b>Passiva</b>					
Mittel- & langfristig verfügbare Mittel					
Eigenkapital	16.543	42,8	15.414	43,7	1.129
Investitions- und Ertragszuschüsse	1.305	3,4	1.075	3,0	230
Bankverbindlichkeiten	11.532	29,8	12.299	34,8	-767
Pensionsrückstellungen	720	2,0	724	2,2	-4
	<b>30.100</b>	<b>78,0</b>	<b>29.512</b>	<b>83,7</b>	<b>588</b>
Kurzfristig verfügbare Mittel					
Steuer- u. Sonstige Rückstellungen	3.009	7,7	2.415	6,8	594
Leistungsverbindlichkeiten	2.773	7,2	1.601	4,5	1.172
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	598	1,5	352	1,0	246
sonstige Verbindlichkeiten	2.165	5,6	1.416	4,0	749
	<b>8.545</b>	<b>22,0</b>	<b>5.784</b>	<b>16,3</b>	<b>2.761</b>
	<b>38.645</b>	<b>100,0</b>	<b>35.296</b>	<b>100,0</b>	<b>3.349</b>

Durch das anlagenintensive Geschäftsmodell ist die Aktivseite unverändert durch das Anlagevermögen geprägt. Im Anlagevermögen sind 77,5 % der Mittel der Gesellschaft gebunden. Die Zunahme im Verlauf des Geschäftsjahres ergibt sich durch Investitionen (T€ 3.621) die über den Abschreibungen (T€ 1.965) 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 und aus Darlehensaufnahme größer als der Mittelabfluss für Investitionen, Darlehenstilgungen und die Gewinnausschüttung für das Vorjahr, so dass sich der Bestand der flüssigen Mittel im Vorjahresvergleich erhöht hat.

Zur langfristigen Finanzierung steht der Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von T€ 16.543 zur Verfügung. Aufgrund des nicht für Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses erhöht sich das Eigenkapital um T€ 1.129. Das Eigenkapital stellt bezogen auf die gestiegene Bilanzsumme 42,8 % der Mittelherkunft.

Weiterhin finanziert sich die Gesellschaft aus Bankdarlehen, welche mit T€ 11.532 (31. Dezember 2021 T€ 12.299) 29,8 % der Mittelherkunft abdecken. Die Investitionszuschüsse und empfangenen Ertragszuschüsse belaufen sich nach Auflösungen und Zugängen auf T€ 1.305 (3,4 % der Mittelherkunft) und liegen damit auf Vorjahresniveau.

Die Rückstellungen umfassen wie zum Vorjahresbilanzstichtag im Wesentlichen energiewirtschaftliche Risiken (T€ 1.582) und personalbezogene Verpflichtungen (T€ 780). Zusätzlich wurden aufgrund geringer Vorauszahlungen Steuerrückstellungen (T€ 146) 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€ 450).

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus überzahlten Abschlägen auf die abgerechneten Lieferungen (T€ 1.910) und Steuerverbindlichkeiten gegenüber dem Hauptzollamt aus Strom- und Energiesteuern (T€ 169).

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 2022 aus der in Anlehnung an DRS 21 erstellten folgenden Kapitalflussrechnung ersichtlich:

	2022 TEUR	2021 TEUR
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung/-verwendung	1.578	1.302
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.965	1.958
Verluste aus Anlagenabgängen	35	14
Auflösung Sonderposten	-82	-79
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	0	4
Veränderung der Rückstellungen	634	218
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören	-400	-397
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, soweit sie nicht zur Finanzierungstätigkeit gehören	2.068	219
Zinserträge	-4	-12
Zinsaufwendungen	184	235
Sonstige Beteiligungserträge	-651	-651
Ertragssteueraufwendungen	567	382
Ertragssteuerzahlungen	-630	-966
	<b>5.264</b>	<b>2.227</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlung für Investitionen des Anlagevermögens	-3.621	-1.398
Erhaltene Zinsen	4	12
Erhaltene Beteiligungserträge	651	651
	<b>-2.966</b>	<b>-735</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlung Fördermittel und Bauskostenzuschüsse	330	116
Auszahlung Gewinnabführung Vorjahr	-350	-450
Auszahlung Tilgung Bankdarlehen	-1.767	-1.768
Gezahlte Zinsen	-165	-212
	<b>-1.952</b>	<b>-2.314</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.346</b>	<b>-822</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.758	3.580
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.104</b>	<b>2.758</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 5.264) einschließlich der Mittelzuflüsse aus Beteiligungserträgen und der Aufnahme von Darlehen war ausreichend um die Gewinnabführung an die TWS für das Vorjahr (T€ 350), die Investitionen (T€ 3.621) sowie den Kapitaldienst (T€ 1.932) zu finanzieren. Die insgesamt verbleibende Überdeckung von T€ 1.346 erhöht den Finanzmittelfond auf T€ 4.104 zum Bilanzstichtag.

**Finanz- und Vermögenslage:**

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

Die Bilanzsumme steigt von TEUR 35.296 im Vorjahr auf nun TEUR 38.645 im Geschäftsjahr 2022, was sowohl auf die Erhöhung der Bilanzposition Verbindlichkeiten wie auch auf die Erhöhung der Bilanzposition Umlaufvermögen zurückzuführen ist. Die langfristigen Darlehen werden fristgerecht bedient. Die Eigenkapitalquote liegt im Geschäftsjahr mit 44,0 % nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (44,7 %). Somit festigen die Stadtwerke den Trend zur Steigerung der Eigenkapitalquote.

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 2.773 (Vorjahr TEUR 1.601) 7,2 % 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 3.544 (Vorjahr TEUR 3.260). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 5.264 (Vorjahr TEUR 2.227). Die Zahlungsfähigkeit war stets sichergestellt

**Ertragslage**

Der nachfolgenden, nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbereiteten Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2022 wird die gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliederte Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren zugrunde gelegt und den Zahlen des Geschäftsjahres 2021 gegenübergestellt.

	2022		2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Betriebliche Erträge</b>					
Umsatzerlöse	26.303	98,0	27.207	98,7	-904
Sonstige betriebliche Erträge	549	2,0	361	1,3	188
	26.852	100,0	27.568	100,0	-716
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>					
Materialaufwand	17.175	64,0	18.757	68,0	-1.582
Personalaufwand	2.873	10,7	2.858	10,4	15
Abschreibungen	1.965	7,3	1.958	7,1	7
Übrige Aufwendungen	3.165	11,8	2.740	9,9	425
	25.178,0	93,8	26.313,0	95,4	-1.135
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.674</b>	<b>6,2</b>	<b>1.255</b>	<b>4,6</b>	<b>419</b>
Finanzergebnis	471	1,8	429	1,6	42
Neutrales Ergebnis	567	2,1	382	1,4	185
<b>Jahresergebnis vor Gewinnverwendung und -abführung</b>	<b>1.578</b>	<b>5,9</b>	<b>1.302</b>	<b>4,8</b>	<b>276</b>

In den Sparten Gas und Wärme verringerten sich die Umsatzerlöse witterungs- und mengenbedingt. Die Umsatzerlöse in der Sparte Strom verringerten sich im Wesentlichen aufgrund der Absenkung der EEG-Umlage und geringerer EEG-Einspeisevergütungen sowie geringerer Netzentgelte aufgrund verringerter Strommengen im Netzgebiet. Preiserhöhungen kom-

pensieren Umsatzrückgänge aus geringeren Absatzmengen. Demgegenüber stiegen die Umsatzerlöse der Gassparte trotz Mengenrückgängen preisbedingt deutlich. Im Jahr 2023 wurden erstmalig geringe Umsatzerlöse aus dem Geschäftsfeld Glasfaser erwirtschaftet.

Die betrieblichen Aufwendungen liegen mit Ausnahme der Materialaufwendungen jeweils über Vorjahresniveau. Trotz gestiegener Bezugskosten reduzierten sich die Materialaufwendungen aufgrund der verminderten EEG-Umlagen und Einspeisevergütungen im Zusammenhang mit der Umsatzentwicklung.

Insgesamt schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.674 ab, was deutlich über dem Vorjahr (T€ 1.255) liegt.

Nach einem positiven Finanzergebnis von T€ 471, was vor allem aus den Beteiligungserträgen getragen wird, sowie Ertragsteuern schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von T€ 1.578 ab. Der Jahresüberschuss soll gemäß dem Vorschlag des Geschäftsführers in Höhe von T€ 450 an den Gesellschafter ausgeschüttet und der verbleibende Betrag auf neue Rechnung vorgetragen werden (T€ 1.128).

### **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 235 (Vorjahr: TEUR -286) und für den Bereich Messstellenbetrieb TEUR -47 (Vorjahr: TEUR -24).

### **Investitionen**

Das Gesamtinvestitionsvolumen, inklusive der Fortführungen aus dem Vorjahr und den umgesetzten Investitionen außerhalb des für das Geschäftsjahr aufgestellten Investitionsplans sowie unter der Berücksichtigung der erhaltenen Investitionszuschüsse, beläuft sich auf TEUR 3.621 und liegt somit deutlich über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr TEUR 1.389). Außerdem liegen mit der Beendigung des Geschäftsjahres Bestellungen mit der Erfüllung im Jahr 2023 in Höhe von TEUR 1.390 vor, sodass die Stadtwerke auf ein Jahr mit einem - im Vergleich zu Vorjahren - hohen Investitionsvolumen zurückblicken, dennoch kann das ambitionierte Planniveau des Geschäftsjahres nicht erreicht werden, insbesondere aufgrund der Verzögerungen im Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur. Ansonsten beeinflussen lange Lieferzeiten und die Rücknahme der Kundenbegehren die (rechtzeitige) Umsetzung von Planinvestitionen.

94 % des Investitionsvolumens im Geschäftsjahr können drei Geschäftsfeldern zugeordnet werden. Im Geschäftsfeld „Breitband (Telekommunikation)“ wurden TEUR 1.981 umgesetzt, was hauptsächlich auf den Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur und die entsprechende Erschließung der Ortsgemeinde Neundorf zurückzuführen ist. In der Stromversorgung wurde ein Investitionsvolumen von TEUR 1.119 umgesetzt, was deutlich über dem Betrag des Vorjahres liegt. Es ist eine Vielzahl an Einzelinvestitionen getätigt worden, die dazu dienen, das Stromnetz zu optimieren und zukunftsfähiger zu gestalten. In der Wärmesparte beläuft

sich die Summe der Investitionen auf TEUR 302. Ein wesentlicher Bestandteil darin ist auf die Umsetzung einer modernen Wärmeversorgungsanlage für die Stadt Staßfurt im Objekt der Uhlandschule zurückzuführen.

Der restliche Anteil von TEUR 220 setzt sich zusammen aus diversen Investitionen in den Bereichen des Lichtmanagements, der Ertüchtigung der Fernmeldetechnik sowie aus Investitionen in die gemeinsamen Anlagen.

### **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 Personalaufwandsquote und die Zinsaufwandsquote heran. Die Personalaufwands- bzw. die Zinsaufwandsquote berechnen die Stadtwerke aus dem Personalaufwand bzw. dem Zinsaufwand im Verhältnis zum Rohergebnis.

Den Stadtwerken gelingt es im Geschäftsjahr, das EBIT auf das Niveau von TEUR 1.674 zu steigern. Das Verhältnis des EBIT zum Rohergebnis entwickelt sich dadurch ebenso positiv und liegt mit 17,3 % über dem Wert der Kennzahl im Vorjahr (Vorjahr 14,24 %) und der Prognose für das Geschäftsjahr 2022 von 9,23 %. Für das Jahr 2023 gehen die Stadtwerke aufgrund bestehender Risiken aus Auswirkungen des Ukraine-Krieges von einer Reduzierung der Höhe dieser Kennzahl auf 8,0 % aus.

Die Personalaufwandsquote erreicht den Wert von 29,69 % und liegt sowohl unter dem Wert des Vorjahres (Vorjahr 32,43 %) als auch unter dem 5-jährigen Mittelwert der letzten Jahresabschlüsse sowie der Prognose für das Geschäftsjahr 2022 von 35,29 %. Diese Entwicklung ist bei der relativen Konstanz des Personalaufwands auf die positive Entwicklung des Rohergebnisses zurückzuführen. Für das Jahr 2023 gehen die Stadtwerke von einem Anstieg dieser Kennzahl auf 36,88 % aus.

Die Zinsaufwandsquote folgt dem Trend der letzten sechs Jahre und sinkt im Geschäftsjahr 2022 wiederholt auf das Niveau von 1,91 % (Vorjahr: 2,66 %). Damit liegt das Niveau auch unterhalb der Prognose für das Geschäftsjahr 2022 von 2,38 %. Die Hauptursache liegt in der positiven Entwicklung des Rohergebnisses. Aufgrund der massiven Auswirkungen des anhaltenden Krieges in der Ukraine und dadurch steigenden Zinsen erwarten die Stadtwerke für das Jahr 2023 eine Erhöhung der Zinsaufwandsquote auf 2,79 %.

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

Vor dem Hintergrund der energiewirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und angesichts der zu bewältigenden Aufgaben sowie entstandenen operativen Risiken haben die Stadtwerke das operative Risikomanagement in Zusammenarbeit mit der TWS intensiviert. Es wurden neue Risikoarten erarbeitet bzw. die bisherigen Risikoarten neu bewertet. Zum anderen wurde der Turnus der Zusammenkünfte zum Risikomanagement unterjährig intensiviert. In dem gesamten Risikobewertungs- und Risikoüberwachungsprozess sind alle Führungskräfte des Unternehmens sowie die Führungskräfte der Muttergesellschaft involviert.

Eine besondere Beachtung wird Risikoarten beigemessen, die sich unmittelbar aus der aktuellen Situation ableiten lassen, die sich im Verlauf der Monate der bestehenden Krisensituation geändert haben. So sinkt aktuell angesichts des überstandenen Winters 2022 / 2023 und der gut gefüllten deutschen Gasspeicher das Risiko der physischen Gasmangellage.

Die marktpreisbedingten Risikoarten, wie die „Beschaffungs- und Absicherungsrisiken“, „Mengenabsatzrisiken“ und das Risiko der signifikanten „Kundenfluktuation“ aufgrund ungünstiger Endkundenpreise, behalten ihre Relevanz. Die zum Ende des Jahres 2022 und im bisherigen Verlauf 2023 angesetzte stark stagnierende Preisentwicklung für die Medien Strom und Gas,

insbesondere im Spotmarkt, führt zu einer großen Preisspanne zwischen den langfristig eingedeckten Mengen in Vertriebsportfolien und den Marktpreisen für die sehr kurzfristige Versorgung. Dieser Effekt, gepaart mit der etwaigen Minderabnahme von Strom und Gas durch Endabnehmer, kann zur Ergebnisverschlechterung führen. Das Risiko der ausgeprägten Kundenfluktuation ist eine weitere Auswirkung des aktuellen Preisverfalls.

Somit gelingt es einigen Mitbewerbern, durch kurzfristige Tarifikalkulationen für Neukunden, die Abwanderung von Bestandskunden bei ursprünglichen Energieversorgern zu provozieren. Angesichts dieser aktuellen preislichen Verwerfungen und der noch sehr unsicheren Preisentwicklung für die Jahre 2023 ff. bleiben die genannten Risiken weiterhin valide. Mit dem Auslaufen gesetzlicher Entlastungsmechanismen frühestens zum Ende des Jahres 2023 können auch die Risikoarten der „Zahlungsmoral der Kunden“ und der steigenden „Netzverluste“ (als Auswirkung von möglichen Stromentwendungen) an Bedeutung gewinnen.

Die kurzfristig massiv gestiegene Komplexität gesetzlicher Regularien an der Kundenschnittstelle, gepaart mit der Unsicherheit der letztendlichen Anerkennung der neuen Prozesse durch die Wirtschaftsprüfer, zieht die Erhöhung von operativen Risiken nach sich, die wiederum in Ergebnisrisiken münden können. Als eine Konsequenz daraus treffen die Stadtwerke eine Risikovorsorge und bilden Drohverlustrückstellungen. Außerdem rückt das Liquiditätsrisiko stärker in den Fokus, auch als Konsequenz der fehlenden Synchronisierung der Abwicklung von Entlastungsmechanismen an der Kundenschnittstelle mit den, für das Auskehren von Entlastungsbeträgen (nach Preisbremsengesetzen), gesetzlich bestimmten Verantwortlichen. Es wird dennoch prognostiziert, dass das Risiko im Verlaufe des Jahres 2023 mit der zunehmenden Etablierung von relevanten Prozessen abnehmen wird.

Darüber hinaus erfolgt die Nennung solcher, nach wie vor aktuellen, Risikoarten wie die „Cyberkriminalität“ und der „Fachkräftemangel“. Das zuletzt genannte Risiko wird angesichts des demographischen Wandels zunehmen, was zur Behinderung der Umsetzung der Themen der Energiewende führen kann.

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 2023

Das Jahr 2022 kann als ein Jahr der umfassenden volkswirtschaftlichen Zäsur und der „Zeitenwende“ bezeichnet werden. Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine bleibt sicherlich für mehrere weitere Jahre dominierend. Es bleibt jedoch auch festzuhalten, dass Deutschland das Jahr 2022 dank einem entschiedenen (obschon nicht fehlerfreien) politischen Krisenmanagement, dank der ausgeprägten Mobilisierung und der Leidensfähigkeit der Bevölkerung, der Industrie und der Energiewirtschaft in der Erzielung des Einsparpotentials im Energieverbrauch und nicht zuletzt dank milderer Witterungsbedingungen im Winter 2022/ 2023 die Auswirkungen des Krieges gut gemeistert hat. Die kurzfristig als Antwort auf die drohende Gas-mangellage ergriffenen politischen Notmaßnahmen haben ihre „Spuren“ im Verfehlen der Reduktion von Treibhausgasemissionen und dem Anstieg der fossilen (insb. kohlebasierten) Stromerzeugung im Jahr 2022 hinterlassen und fielen somit zu Lasten der langfristigen klimapolitischen Richtung. Dennoch forciert die Politik entschiedener denn je die Transformation der deutschen Ökonomie hin zur Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen und zur Umsetzung der Energiewende. Der Zeitpunkt dafür ist auch im Hinblick auf die gesellschaftliche Wahrnehmung günstig. Die Energieverbände bemühen sich, die politischen Stoßrichtungen und Gesetzgebungsverfahren möglichst eng zu begleiten, um die politischen Anforderungen aus der Perspektive der energiewirtschaftlichen Akteure realistisch und realisierbar zu gestalten.

Die Energieversorger und - netzbetreiber sind zentrale Betroffene und Akteure im Rahmen der umfassenden Transformation der deutschen Wirtschaft. Die vollständige oder in Teilen

angestrebte Abkehr vom Erdgas, die zunehmende Elektrifizierung der Wirtschaft und des Wärmesektors sowie eine umfassende Transformation des Wärmesektors stellen die Energieversorger vor enorme Herausforderungen. Die Umsetzung dieser Vorhaben wirft Fragen auf, nach der Zukunft von Gasnetzen und ihrer Transformationsfähigkeit hin zu Wasserstoffnetzen, nach der Finanzierbarkeit der Energiewende und nach der Planungssicherheit für anstehende Investitionen in neue Anlagen und neue Netze. Bereits vor dem Ausbruch des Krieges wurde der jährliche Finanzierungsbedarf der Energiewende in Deutschland bis 2030 auf 46 Mrd. EUR/Jahr geschätzt. Die Umsetzung von umfassenderen Maßnahmen, z. B. gemäß dem sich in den Gesetzgebungsverfahren befindlichen Gebäudeenergiegesetz (GEG) und dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz – WPG) würde ein Vielfaches des Investitionsvolumens erfordern. Neben finanziellen Herausforderungen erfordert die Anlage I 11 Umsetzung der Energiewende die dafür ausgebildeten Fachkräfte, von IT-Spezialisten über Controllingexperten und Ingenieure bis hin zu Handwerkern.

Die Entwicklung der gesetzlichen Rahmenbedingungen gemessen an ihrer Geschwindigkeit, der Komplexität und teilweise ihrer Fehleranfälligkeit war bezeichnend für das Jahr 2022 und bleibt auch wesentliches Merkmal der gesetzgeberischen Verfahren und Herausforderungen für das Jahr 2023. Zur Entlastung von Haushalten, Gewerbe sowie Industrie und Kommunen hat die Bundesregierung diverse Einzelmaßnahmen in Kraft gesetzt, wie z. B. die unterjährige Absenkung der Mehrwertsteuer für leitungsgebundene Erdgaslieferungen auf 7 %. Zusätzlich wurden gesetzliche Maßnahmen auf den Weg gebracht, die die Bevölkerung und Wirtschaft systemisch und temporär bei gestiegenen Energiekosten entlasten sollen, wie die so genannten „Dezember-Hilfen“ und „Preisbremsen“ für die Medien Strom, Erdgas und Wärme. Die rechtzeitige und qualitätsgesicherte Umsetzung dieser Mechanismen erfolgt über die Energieversorger und Netzbetreiber. Sie geraten jedoch durch die Komplexität und fehlende Eindeutigkeit der Regelungen, unrealistische Umsetzungsfristen und notwendige Vorarbeiten der Systemhäuser, in operative Nöte und können diese Aufgaben nur mit einem signifikanten zusätzlichen Aufwand bewältigen. Da die politischen Maßnahmenbündel Laufzeiten von mehreren Monaten haben, wird dieser Kraftakt zu einer massiven mehrmonatigen Belastung für betroffene Mitarbeitende und die mit den Abwicklungsprozessen betrauten Organisationseinheiten sowie dadurch insgesamt für die Energieversorger.

Unter der Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung verfolgen die Stadtwerke weiterhin das strategische Ziel der Steigerung der lokalen Lebensqualität für die Bürgerinnen und Bürger in der Region. Unter der Beachtung der ambitionierten politischen Ziele wird das Stromnetz weiter ausgebaut und optimiert. Weiterhin streben die Stadtwerke an, eigene StromnetzExpertise mittels Gewinnung von weiteren Stromnetzen, oder der Umsetzung von Kooperationen im Netzbetrieb zu skalieren. Zur Ermöglichung von weiteren Anschlüssen von PV-Anlagen bauen die Stadtwerke auf eine ordnungspolitische Unterstützung der Kommune, die dafür sorgen soll, dass die Energiewende möglichst dezentral und individuell bleibt.

Die Wärmesparte wird im Jahr 2023 ff. zum Fokusthema werden. Nach der Sicherstellung der Vertragsverlängerung für die Versorgung der Bevölkerung mit Fernwärme, wird - unter der Beachtung der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen - die Transformation des Wärmenetzes analysiert. Es wird weiterhin erforderlich sein, zum einen eng und transparent innerhalb der „kommunalen Familie“ zusammen zu arbeiten und zum anderen, den laufend entstehenden Bedarf der Haushaltkunden oder der Partner aus der Wohnungswirtschaft an nachhaltigen und bezahlbaren Wärmelösungen zu befriedigen. Die lokale Ausgestaltung der Wärmewende Anlage I 13 hängt dennoch von den politischen Rahmenbedingungen und Fördermechanismen ab, insbesondere dem Wärmeplanungsgesetz und dem so genannten Gebäudeenergiegesetz.

Ferner werden die Stadtwerke weiterhin die Projekte rund um die erneuerbare Energieerzeugung verfolgen. Dazu zählt die Umsetzung eigener PV-Anlagen, wie auch die aktive Mitarbeit im Gemeinschaftsprojekt „Energeregion Staßfurt / H2-Region Salzlandkreis“. Als - in Neu-Deutsch genannte - „Enabler“ für die regionale Energiewende, wird das Unternehmen auf die erarbeitete Expertise zurückgreifen und Bürgerinnen und Bürger bei der Umsetzung von Vorhaben rund um kundeneigene PV-Anlagen oder Lösungen für die E-Mobilität unterstützen. Nicht zuletzt werden die Stadtwerke im Jahr 2023 die geplanten Investitionen im Geschäftsfeld

„Breitband“ forcieren, um das gesetzte Ziel von 1.000 Breitbandkunden zum Jahresende 2023 zu erreichen.

Die Entwicklung des Stromverbrauchs im Stromnetz der Stadtwerke in den kommenden Jahren bleibt von verbrauchsmindernden Faktoren, wie dem demographischen Wandel, den Energieeinsparungen der Bevölkerung und der Industrie, der Errichtung von Eigenerzeugungsanlagen (insbesondere PV-Anlagen) wie auch von gesamtdeutschen verbrauchssteigernden Effekten, z. B. der Elektrifizierung des Wärmesektors und der Entwicklung der E-Mobilität, beeinflusst.

Im Bereich der Stromnetzregulierung konnte in den ersten Monaten des Jahres 2023 die Prüfung der Netzkosten der 3. Regulierungsperiode abgeschlossen werden. Die Netzkostenprüfung für die 4. Regulierungsperiode ist angelaufen.

Eine der wesentlichen organisatorischen Aufgaben bleibt die Gesundheitsförderung der Mitarbeitenden, als wiederum eine Voraussetzung für eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Darüber hinaus wird das Thema der Gewinnung und Bindung von Fachkräften eines der zentralen Themen. Das umfassende Personalkonzept, die konsequente Organisation des Zielvereinbarungsprozesses sowie eine kontinuierliche Nachverfolgung von abgeleiteten Organisationsmaßnahmen sind dafür als wesentliche Instrumente identifiziert worden.

Die aktuell anhaltenden Auswirkungen des Krieges und damit verbundenen marktorientierten und operativen Risiken wirken sich auf die Ergebniserwartung des Jahres 2023 und beeinflussen hauptsächlich, durch die gestiegene Unvorhersehbarkeit der zukünftigen Entwicklungen die Güte der Planung. In diesem seit 2022 weiterhin bestehenden, herausfordernden Umfeld streben die Stadtwerke an, im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss mindestens in Höhe von TEUR 928 zu erzielen.

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

### **Stammkapital**

Im Jahr 2022 erfolgten keine Stammkapitalzuführungen bzw. –entnahmen durch die Stadt.

### **Konzessionsabgaben**

Die Stadt vereinnahmte im Jahr 2022 Konzessionsabgaben in Höhe von 580 TEUR.

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

Der Stadtwerke Staßfurt GmbH, Staßfurt, wurde für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft am 26. Juli 2023 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