

Beteiligungsbericht der Gemeinde Benndorf 2015

Gemäß § 130 KVG LSA

Stand: Januar 2017

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Leitlinien der Beteiligungspolitik	4
1.1. Rechtsgrundlagen der wirtschaftlichen Betätigung	4
1.1.1. Bundesrecht	4
1.1.2. Landesrecht Sachsen-Anhalt	4
1.2. Zulässigkeit und Grenzen der wirtschaftlichen Betätigung	5
1.3. Begriff Beteiligungen	6
1.4. Aufgaben und Verantwortung der Organe	7
1.5. Erläuterungen dargestellter Bilanz- und Leistungskennzahlen	7
1.5.1. Cashflow	8
1.5.2. Personalintensität	9
1.5.3. Anlagenintensität	9
1.5.4. Eigenkapitalquote	10
2. Einzelberichterstattung BWB Benndorfer Wohnungsbau GmbH	11
2.1. allgemeine Unternehmensangaben	11
2.2. Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	12
2.3. Geschäftsverlauf, wirtschaftliche Lage und Auswirkungen auf kommunale Haushaltswirtschaft	13
2.3.1. Grundzüge des Geschäftsverlaufs	13
2.3.2. Lage des Unternehmens	14
2.3.3. Prognose des Unternehmens	18
3. Einzelberichterstattung Beteiligung der BWB an der Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH	19
3.1. allgemeine Unternehmensangaben	19
3.2. Geschäftsverlauf, wirtschaftliche Lage und Auswirkungen auf kommunale Haushaltswirtschaft	20
3.2.1. Grundzüge des Geschäftsverlaufs	21
3.2.2. Lage des Unternehmens	21
3.2.3. Prognose des Unternehmens	22

Vorwort

Die Gemeinde Benndorf beteiligt sich entsprechend § 128 KVG LSA an Unternehmen nur in den Fällen, in denen ein wichtiges Interesse vorliegt und sich der Zweck nicht auf eine andere Weise besser und wirtschaftlicher erreichen lässt.

Gemäß § 130 (2) Kommunalverfassungsgesetz LSA ist mit dem Entwurf der Haushaltssatzung dem Gemeinderat ein Bericht über die Beteiligungen und Unterbeteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des öffentlichen und Privatrechts, an denen die Gemeinde mit mindestens 5 v. H. beteiligt ist, vorzulegen.

Die in § 130 (2) S. 2 Nr. 3 KVG LSA festgelegte Berichtspflicht bezieht sich auf „...**das jeweilige letzte Geschäftsjahr...**“ (**hier 2015**) .

Der Beteiligungsbericht hat insbesondere Angaben zu enthalten, über:

- den Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens,
- den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen,
- die Grundzüge des Geschäftsverlaufs, die Lage des Unternehmens, die Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Gemeinde und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft, für das jeweilige letzte Geschäftsjahr sowie im Vergleich mit den Werten des vorangegangenen Geschäftsjahres die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten Arbeitnehmer
- die Grundbezüge nach § 285 Nr. 9a des HGB, die den Mitgliedern der Organe des Unternehmens zugeflossen sind.

Der Beteiligungsbericht ist im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung zu erörtern; § 52 (2) KVG LSA (Ausschluss der Öffentlichkeit, wenn das öffentliche Wohl oder berechnigte Interessen Einzelner dies erfordern) findet Anwendung.

Die Gemeinde hat zudem die Einwohner über den Beteiligungsbericht in geeigneter Form zu unterrichten (§ 130 (3) KVG LSA). Dies geschieht durch öffentliche Auslegung des Beteiligungsberichtes im Rahmen der Auslegung der Haushaltssatzung 2017 der Gemeinde Benndorf.

Der Beteiligungsbericht ist nach § 135 (3) KVG LSA mit der beschlossenen Haushaltssatzung der Kommunalaufsichtsbehörde vorzulegen.

Ist eine Gemeinde im Sinne des § 130 (2) Satz 1 KVG LSA beteiligt, hat eine fachlich geeignete Stelle das Beteiligungsmanagement zu gewährleisten, das sowohl die Gemeinderatsmitglieder, die Vertreter in den Gremien der Beteiligungen fachlich unterstützt und ausreichende Informationen bereithält.

Durch eine Umorganisation im gemeinsamen Verwaltungsamt der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra werden seit 01.10.2015 die Aufgaben des Beteiligungsmanagements durch den Fachdienst Zentrale Dienste und Finanzen wahrgenommen. Derzeit werden Maßnahmen getroffen um die gesellschaftsrechtlichen, satzungsmäßigen und sonstigen vertraglichen Verpflichtungen betreuen und entsprechende Unterstützungsfunktionen wahrnehmen zu können.

Folgende Unterlagen wurden bei der Erstellung des Beteiligungsberichtes verwendet:

- Wirtschaftsprüfberichte
- Protokolle der Gesellschafterversammlungen und Aufsichtsratssitzungen

Der vorliegende Beteiligungsbericht wurde nicht unter Zuhilfenahme eines EDV-Systems für Beteiligungsmanagement und –controlling erstellt, sondern beruht auf manuellen Datenermittlungen. Die Wirtschaftsdaten sind dem geprüften Jahresabschluss der Beteiligung entnommen.

1. Leitlinien der Beteiligungspolitik

11 Rechtsgrundlagen der wirtschaftlichen Betätigung

1.1.1 Bundesrecht

Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) – in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4123-1, veröffentlichten bereinigten Fassung i.d.z.Z.g.F.

Aktiengesetz (AktG) – vom 6. September 1965 (BGBl. I S. 1089) i.d.z.Z.g.F.

Handelsgesetzbuch (HGB) – in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4100-1, veröffentlichten, bereinigten Fassung i.d.z.Z.g.F.

1.1.2 Landesrecht Sachsen-Anhalt

Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz)

hier: Artikel 1 - Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.2014 (GVBl. LSA Nr. 12/2014, ausgegeben am 26.06.2014) i.d.z.Z.g.F. **Richtlinie zur Bewertung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten (Bewertungsrichtlinie - BewertRL)** - RdErl. des MI - 32.3- 10401/1 -3 - vom 9. April 2006 (MBI. LSA S. 404) i.d.z.Z.g.F.

1.2. Zulässigkeit und Grenzen der wirtschaftlichen Betätigung

Die Gemeinde Benndorf darf sich gem. § 128 (1) KVG LSA in Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft auch außerhalb seiner öffentlichen Verwaltung in den Rechtsformen des Eigenbetriebes, der Anstalt des öffentlichen Rechts oder in einer Rechtsform des Privatrechts (z.B. GmbH) wirtschaftlich betätigen, wenn

Nr. 1: ein **öffentlicher Zweck** die Betätigung rechtfertigt

Nr. 2: wirtschaftliche Betätigungen nach Art und Umfang in einem **angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit des Landkreises** und zum **voraussichtlichen Bedarf** stehen und

Nr. 3 der Zweck **nicht besser und wirtschaftlicher durch einen anderen erfüllt wird oder erfüllt werden kann.**

Die Beteiligung muss stets einen **öffentlichen Zweck** (Nr. 1) erfüllen. Eine Beteiligung an Unternehmen vor dem Hintergrund einer reinen Gewinnorientierung widerspricht diesem Grundsatz und ist nicht gestattet. Obgleich als Nebenzweck der wirtschaftlichen Betätigung auch die Erzielung eines möglichst hohen Ertrages angestrebt werden kann, darf dieses Gewinnstreben jedoch nicht dem öffentlichen Interesse, das mit der wirtschaftlichen Betätigung verfolgt wird, entgegenstehen. Dabei ist die wirtschaftliche und effiziente Aufgabenrealisierung für die Gemeinde von großem Interesse.

Schlussendlich ist für die Gemeinde die wirtschaftliche Betätigung gegenüber der Erfüllung gemeindlicher Aufgaben nachrangig; die Gemeinde darf sich nur aktiv am Wirtschaftsleben beteiligen, wenn dies zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zweckdienlich ist.

Der Fortbestand der Voraussetzungen des öffentlichen Zwecks gemäß § 128 (1) KVG LSA ist regelmäßig zu überprüfen. Beteiligungen, bei denen die Voraussetzungen weggefallen sind, werden – wo möglich durch Veräußerung des Unternehmens, Reduzierung der Gesellschaftsanteile bzw. durch Liquidation – beendet.

Das **Verhältnis zwischen der Leistungsfähigkeit der Gemeinde Benndorf und dem Bedarf** (Nr. 2) nach wirtschaftlicher Betätigung ist zu berücksichtigen. Die Gemeinde darf keine wirtschaftliche Betätigung vornehmen, die seine personelle oder finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigt. Die finanziellen Bedarfe und Risiken der wirtschaftlichen Betätigung müssen berücksichtigt werden, dabei ist die Betätigung zudem auch quantitativ auf den Bedarf abzustellen. Über- und Unterkapazitäten sollen vermieden werden.

Bei § 128 (1) Nr. 3 KVG LSA handelt es sich um eine Funktionssperre. Sie besagt, dass die wirtschaftliche Betätigung der Kommune nur dann zulässig ist, wenn der mit dem kommunalen Unternehmen verbundene Zweck **nicht durch andere Unternehmen besser und wirtschaftlicher erfüllt wird oder erfüllt werden kann**. Mit dieser Sperre soll sichergestellt werden, dass sich die Kommunen auf ihre eigentlichen Aufgaben konzentrieren.

Das finanzielle Risiko soll kalkulierbar gemacht und die Privatwirtschaft vor einer zu massiven Konkurrenz durch die Kommunalwirtschaft geschützt werden.

13 Begriff Beteiligungen

Beteiligungen sind entsprechend Nr. 5.11 Abs. 1 Satz 1 BewertRL Anteile an Unternehmen, die in der Absicht gehalten werden, eine **dauernde Verbindung** zu diesem Unternehmen herzustellen. Dabei ist es unerheblich, wie hoch die Anteile an jenem Unternehmen sind und ob die Anteile in Wertpapieren verbrieft sind oder nicht. Als Beteiligung gelten Anteile an einer Kapitalgesellschaft, die nicht von untergeordneter Bedeutung für die Haushaltswirtschaft der Gemeinde gemäß § 119 Abs. 1 KVG LSA sind.

Bei den Beteiligungen wird nochmals zwischen unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen unterschieden. Eine **unmittelbare Beteiligung** besteht für die Gemeinde an Unternehmen, bei denen sie selbst als Gesellschafter fungiert und Anteile besitzt.

Mittelbare Beteiligungen sind Unternehmen, bei denen die unmittelbaren Beteiligungen der Gemeinde wiederum Gesellschafter sind und Geschäftsanteile besitzen.

Die Gemeinde Benndorf ist an folgenden Gesellschaften beteiligt

- | | |
|---|--|
| A) BWB
(Benndorfer Wohnungsbau GmbH)
gemeinsam mit der Gemeinde Benndorf

A1) Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH | |
| B) KOWISA GmbH & Co KG
(Kommunalwirtschaft Sachsen-Anhalt GmbH & Co.
Beteiligungs-KG
aus Beteiligungen an
envia M (envia Mitteldeutsche Energie AG) -Aktien
MITGAS GmbH (Mitteldeutsche Gasversorgung
GmbH) -Gesellschaftsanteile | Angaben hierzu entfallen, da die
Gemeinde mit weniger als 5 v. H.
an der Gesellschaft beteiligt ist. |
| C) MIDEWA
(MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in
Mitteldeutschland mbH) | Angaben hierzu entfallen, da die
Gemeinde mit weniger als 5 v. H.
an der Gesellschaft beteiligt ist. |
| D) GSG
(Gesellschaft für Sanierung- u.
Gesamtstrukturentwicklung Mansfeld-Südharz mbH) | Angaben hierzu entfallen, da die
Gemeinde mit weniger als 5 v. H.
an der Gesellschaft beteiligt ist. |

14 Aufgaben und Verantwortung der Organe

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) hat gesetzlich mindestens zwei Organe, nämlich **Gesellschafterversammlung** und **Geschäftsführung**. Anders als beim gesetzlichen Regelfall der GmbH wirkt die Gemeinde daraufhin, einen **Aufsichtsrat** einzurichten, der im Interesse der engen Begleitung und Überwachung der Gesellschaften in wirtschaftlicher und fachlicher Hinsicht mit einer starken Stellung ausgestattet wird.

Die Aufgaben der **Gesellschafterversammlung** konzentrieren sich auf die Angelegenheiten von grundlegender Bedeutung, die dem Eigentümer vorbehalten sind, wie z.B. Feststellung der Jahresabschlüsse mit Ergebnisverwendung, Bestellung von Abberufung von Geschäftsführern, Änderung des Gesellschaftsvertrages, Auflösung der Gesellschaft, Verschmelzung, Umwandlung sowie Abschluss, Änderung und Beendigung von Unternehmensverträgen.

Die **Geschäftsführung** führt die Geschäfte der Gesellschaft, leitet das Unternehmen nach den Vorgaben der Gesellschafterversammlung und vertritt die Gesellschaft im Rechts- und Geschäftsverkehr. Die Geschäftsführung hat in den Angelegenheiten der Gesellschaft die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. Daneben ist die Geschäftsführung auch verpflichtet, für ein angemessenes Risiko Management und die Einrichtung eines internen Überwachungssystems zu sorgen, um für den Fortbestand des Unternehmens gefährdende Entwicklungen möglichst frühzeitig zu erkennen.

Der **Aufsichtsrat** ist in alle grundlegenden Unternehmensentscheidungen einzubinden. Bei den Aufsichtsräten liegt damit für eine Vielzahl bedeutsamer Entscheidungen die Zuständigkeit. Die Aufsichtsräte tragen folglich über das gesetzliche Mindestmaß hinaus Verantwortung für die Überwachung der Geschäftstätigkeit hinsichtlich ihrer Ordnungsmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates üben ihr Mandat grundsätzlich persönlich und eigenverantwortlich aus; sie sollen allerdings bei ihren Entscheidungen im Interesse der Gemeinde liegende Belange im Rahmen ihrer Verantwortung und der satzungsmäßigen Unternehmensziele angemessen berücksichtigen.

15 Erläuterungen dargestellter Bilanz- und Leistungskennzahlen

Im Folgenden sollen die in der Einzelberichterstattung dargelegten, wichtigsten Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Bezug auf ihre Berechnungsweise, Bedeutung und Aussagefähigkeit kurz erläutert werden. **Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Darstellung der einzelnen Bilanz- und Leistungskennzahlen immer in Abwägung ihrer Sinnhaftigkeit und Aussagekraft bei dem verbunden Unternehmen geschieht.**

1.5.1. Cashflow

Der Cashflow im Allgemeinen drückt aus, wie groß der Überschuss der laufenden, operativen Einzahlungen über die laufenden operativen Auszahlungen der Unternehmung ist. Dabei sind auch die nicht zahlungswirksamen Erträge und Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellungen), welche das Jahresergebnis (Überschuss/Fehlbetrag) beeinflussen, zu berücksichtigen.

Damit dient der Cashflow vorzugsweise der Beurteilung der Finanzkraft eines Unternehmens. Es gilt aber zu beachten, dass der Cashflow lediglich die Existenz und die Höhe eines selbst erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschusses beschreibt, nicht aber als Maß für „vorhandene“ Liquidität angesehen werden kann, da dieser ja erst zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses ermittelt wurde und demzufolge bereits Auszahlungen für Schuldentilgungen, Investitionen etc. in der vorangegangenen Periode erfolgt sind.

Nicht zahlungswirksame Aufwendungen (Beispiele)	Nicht zahlungswirksame Erträge (Beispiele)
Einstellungen in die Rücklagen	Entnahmen aus Rücklagen
Erhöhung des Gewinnvortrags	Minderung des Gewinnvortrags
Abschreibungen	Zuschreibungen
Erhöhung von Rückstellungen	Auflösung von Rückstellungen
Periodenfremde u. außerordentliche Aufwendungen	Periodenfremde und außerordentliche Erträge

Generell gilt: Je höher der Cashflow ist, desto höher ist auch die Selbstfinanzierungskraft eines Unternehmens, welches damit finanziell flexibler und unabhängiger von externen Geldgebern ist. Ein niedriger Cashflow führt zu einer Schwächung des Eigenkapitals, somit zu einem erhöhten Verschuldungsgrad und schließlich zwangsläufig zu einer wachsenden Zinslast.

Allgemeine Formel:

$$\begin{array}{rcl} & \text{Jahresüberschuss} & \\ + & \text{Aufwendungen, die nicht zu Auszahlungen geführt haben} & \\ - & \text{Erträge, die nicht zu Einzahlungen geführt haben} & \\ \hline & = & \text{operativer Cashflow} \end{array}$$

Der mit o.g. Formel errechnete Cashflow entspricht dem **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (operativer Cashflow)**. Ein positiver operativer Cashflow versetzt ein Unternehmen in die Lage, aus den Umsatzprozessen heraus Kredite ordnungsgemäß zu tilgen oder neue Anlageinvestitionen zu tätigen.

Soweit sinnvoll und aussagekräftig wird der Cash-Flow nur bei den Beteiligungen ausgewiesen.

Aufgrund der Unverhältnismäßigkeit einer eigenständigen Ermittlung durch das Beteiligungsmanagement sowie fehlender Angaben hierzu in den Jahresabschlüssen wird anstelle des „Cashflow“ der „**Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit**“ aus der jeweiligen Finanzrechnung ausgewiesen.

1.5.2 Personalintensität

Die Personalintensität zeigt das Verhältnis von Personalaufwendungen zu den Umsatzerlösen. Mit dieser Kennzahl wird ausgedrückt, welcher prozentuale Anteil der Gesamterlöse für Personalkosten aufgewendet werden muss.

$$\text{Personalintensität} = \frac{\text{Personalaufwand} * 100}{\text{Gesamtleistung}}$$

Für den Wert der Gesamtleistung werden die Umsatzerlöse um Bestandsveränderungen bereinigt, hinzugerechnet werden zudem mögliche aktivierte Eigenleistungen sowie sonstige betriebliche Erträge.

Der Personalaufwand setzt sich dabei aus Löhnen, Gehältern, Sozialaufwendungen sowie ggf. Pensionsrückstellungen zusammen.

Aus den o.g. Gründen werden als „Umsatzerlöse“ die gesamten „**ordentlichen Erträge**“ herangezogen. Der „Personalaufwand“ setzt sich hierbei aus den **Personalaufwendungen und ggf. ausgewiesenen Versorgungsaufwendungen** zusammen.

Personalkosten sind in der Regel Fixkosten eines Unternehmens, die Bedeutung dieser Kennzahl steigt somit, je mehr die Erlöse sinken. Eine hohe Personalkostenquote bedeutet einen hohen Fixkostenanteil, das Unternehmen ist dadurch in einer Krise eventuell unflexibel.

1.5.3. Anlagenintensität

Die Anlagenintensität (hier die Sachanlagenintensität) beschreibt die prozentuale Beziehung zwischen dem (Sach-)Anlagevermögen und dem Gesamtvermögen.

Je **höher** die (Sach-)Anlagenintensität ist, desto höher ist der Anteil an gebundenem Kapital und desto höher ist in der Regel auch der **Fixkostenanteil** (z.B. Steuern, Zinsen, Energie- und Raumkosten, Abschreibungen auf Sachanlagevermögen) des Unternehmens. Eine hohe Kapitalintensität ist gleichbedeutend mit einem hohen (Re-)Investitionsbedarf.

Je **kleiner** der Anteil des Sachanlagevermögens ist, desto größer ist der Anteil des Umlaufvermögens am Gesamtvermögen und desto größer ist die **finanzielle Liquidität und Flexibilität** des Unternehmens.

Bei der Interpretation der Sachanlageintensität ist jedoch die **Branchenzugehörigkeit** eines Unternehmens zu berücksichtigen. Während sie bei einem produzierenden Gewerbe üblicherweise ca. 40-60 % betragen sollte, fällt sie in einem reinen Dienstleistungsgewerbe, dessen Leistungserstellungsprozess nur wenig anlagenintensiv ist, deutlich geringer aus.

$$\text{Anlagenintensität} = \frac{\text{Sachanlagevermögen} * 100}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$$

1.5.4. Eigenkapitalquote

Ein hoher Eigenkapitalanteil sichert die unternehmerische Verfügungsfreiheit, schützt vor Unternehmenszusammenbrüchen infolge von Überschuldung, vermindert das Gläubigerrisiko, stellt somit eine gute Grundlage für neue Kreditaufnahmen dar und reduziert die Gefahr kurzfristiger Liquiditätsengpässe. Die Eigenkapitalquote (in %) ist folglich ein Maßstab für die Sicherheit.

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Bilanzielles Eigenkapital} * 100}{\text{Gesamtkapital (Bilanzsumme)}}$$

Da aber eine hohe Eigenkapitalquote auch Ausdruck einer hohen Eigenfinanzierungsrate (d.h. Finanzierung des Anlagevermögens durch Eigenkapital) sein kann und somit auch zu einer hohen steuerlichen Belastung (durch fehlende ergebniswirksame Absetzung von Fremdkapitalzinsen als Betriebsausgaben) führen kann, gilt es nach dem günstigsten Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital zu suchen. Dabei sind jedoch die besonderen Risiken des Unternehmens, die Gepflogenheiten in der Branche und die gesamte Unternehmenssituation zu beurteilen.

Als „Faustregel“ gilt, dass das Eigenkapital etwa ein Drittel (30%) des Gesamtkapitals ausmachen sollte.

2. Einzelberichterstattung BWB Benndorfer Wohnungsbau GmbH

2.1. allgemeine Unternehmensangaben (§ 130 (2) S. 2 Nr. 1 KVG LSA)

Geschäftsadresse	Chausseestraße 1, 06308 Benndorf
Gesellschaftsvertrag	vom 28.02.1994, letzte Änderung vom 25.04.2012
Handelsregister	HRB 208230 beim Amtsgericht Stendal
Stammkapital	52.500,00 Euro
Gesellschafter	Gemeinde Benndorf 38.850,00 EUR (74 v.H.) Gemeinde Klostermansfeld 13.650,00 EUR (26 v.H.)
Gegenstand des Unternehmens	Sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung Die Gesellschaft betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen und kann sie errichten lassen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke bewerten, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft kann zur Versorgung und zur Sicherung des Wohnungsbestandes Dienstleistungen aller Art des täglichen Bedarfs und die Vorhaltung und/oder Erbringung von Leistungen für altersgerechtes Wohnen sowie von Alten- und Pflegedienstleistungen ausführen oder Dritte damit beauftragen.
Organe	
Geschäftsführer	Herr Gerhard Blume seit 05.01.2001
Gesellschafterversamml.	Herr Bürgermeister Mario Zanirato, Benndorf Herr Bürgermeister Uwe Tempelhof, Klostermansfeld
Aufsichtsrat	Herr Gernot Behrens (ab 2016 Vors.), Gem. Benndorf Herr Matthias Klenner (stellvertr. Vors. seit 16.10.2016), Gem. Klostermansfeld Herr Günter Köpp, Gem. Benndorf Frau Andrea Graupner, Gem. Benndorf Herr Martin Leuchten, Gem. Benndorf Herr Frank Ochsner, Gem. Klostermansfeld

Herr Hans-Günter Ecke ist als Vorsitzender zum 31.12.2015 ausgeschieden. Mit Beschluss des Gemeinderates Benndorf wurde Her Andreas Tomaschek mit Wirkung zum 01.01.2016 in den Aufsichtsrat bestellt.

Gesamtbezüge an Mitglieder der Organe

Hinsichtlich der Bezüge des Geschäftsführers wird von der Schutzklausel des „ 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht. Danach können Angaben über die Gesamtbezüge der dort bezeichneten Personen unterbleiben, wenn sich anhand dieser Angaben die Bezüge eines Mitgliedes dieser Organe feststellen lassen.

Für die Aufsichtsratsmitglieder wurden Bezüge in Höhe von 170,00 EUR gezahlt.

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

Beteiligungen

Es bestand zum 31.12.2015 eine 100% Beteiligung an der BWB Solar GmbH

Feststellung JA

Der letzte Jahresabschluss per 31.12.2015 wird mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 183.463,03 EUR und einer Bilanzsumme von 22.238.119,14 EUR festgestellt. Der Jahresfehlbetrag wird durch Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 DMBiLG ausgeglichen.

Dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat wurde zum Geschäftsjahr 2015 Entlastung erteilt.

Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31.12.2015 wurden durch den Wirtschaftsprüfer geprüft. Mit Datum vom 30.08.2016 erteilte der Wirtschaftsprüfer einen „uneingeschränkten Bestätigungsvermerk“.

Im Sinne des § 267 (1) HGB ist die BWB eine kleine Kapitalgesellschaft und daher nach § 316 (1) HGB nicht prüfungspflichtig. Es besteht jedoch Prüfungspflicht gem. § 133 KVG LSA (alt: 121 GO LSA). Auftragsgemäß wurde der Prüfbericht um einen Erläuterungsteil sowie um die Prüfung nach § 53 HGrG erweitert.

2.2. Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

In Anbetracht der Tatsache, dass der kommunale Wohnungsbestand der Gemeinden Benndorf und Klostermansfeld durch Vermögenszuordnung den Gemeinden übertragen wurde und eine Wohnungsverwaltung/-bewirtschaftung im Rahmen der öffentlichen Verwaltung nicht mehr möglich war, erscheint die Betätigung der BWB als Wohnungsunternehmen gerechtfertigt.

Die wirtschaftliche Betätigung steht nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit beider Gemeinden. Ein Verlustausgleich in kommenden Jahren durch beide Gemeinden ist nicht vorgesehen bzw. notwendig.

Eine ausschließliche Gewinnerzielungsabsicht liegt nicht vor.

2.3. Geschäftsverlauf, wirtschaftliche Lage und Auswirkungen auf kommunale Haushaltswirtschaft

Der letzte festgestellte Jahresabschluss der BWB trägt den Bilanzstichtag 31.12.2015. Dieser war Grundlage der Berichterstattung im Beteiligungsbericht 2017.

2.3.1. Grundzüge des Geschäftsverlaufs

Der Jahresabschluss per 31.12.2015 weist einen Fehlbetrag in Höhe von 183.463,03 EUR aus und wurde durch Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiLG ausgeglichen.

Die Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH betreute, verwaltete und bewirtschaftete zum 31.12.2015 folgende Liegenschaften:

Eigener Bestand

in Benndorf:

37 Wohnblöcke mit insgesamt (davon 2 Gäste-WE)	662 WE	Baujahr	1950 - 1956
Gewerbeeinrichtungen	13	Baujahr	1950 - 1956
Eigentumswohnung	1	Baujahr	1950 - 1956
1 Wohnblock	12 WE	Baujahr	1963
1 Wohnhaus	5 WE	Baujahr	vor 1945
1 Gewerbeeinheit		Baujahr	vor 1945
1 Geschäftsstelle u. Regiebetrieb	2	Baujahr	vor 1945
1 Mehrzweckgebäude		Baujahr	2006
1 Geschäftsgebäude		Baujahr	1994

in Klostermansfeld:

13 Wohnhäuser	89 WE	Baujahr	vor 1945
Eigentumswohnungen	2 WE	Baujahr	1950 - 1965

Fremdverwaltung

in den Gemeinden Benndorf/Klostermansfeld/Blankenheim:

24 Wohneinheiten

5 Gewerbeeinheiten

Bei gleichbleibendem Immobilienbestand sanken die Umsatzerlöse 2015 aus Vermietung und Verpachtung auf 3.223 T € (Vorjahr: 3.373 T €).

Der Durchschnitt der Mieten ist mit rund 4,37 € pro qm in den Wohnquartieren in Benndorf und Klostermansfeld gegenüber dem Vorjahr um 0,26 € gestiegen.

Die Leerstandquote hat sich gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 11,10 % (Vorjahr: 11,56 %) verringert. Ursache hierfür ist der geplante Abriss des Familienhauses 6-10 in Klostermansfeld.

Die Vermietungssituation der Benndorfer Wohnungsbau GmbH ist dennoch als positiv zu werten, da mit der Fertigstellung der Pestalozzistraße 9/10 die Komplettvermietung gesichert ist.

Die Leerstände bezogen auf die Wohnquartiere ergeben folgende Quoten:

Wohnquartiere Benndorf	10,49 %
Wohnquartiere Klostermansfeld	15,73 %

Im Geschäftsjahr 2015 betrug die

Vergabequote = Anzahl aller Wohnungsvergaben : Anzahl aller Kündigungen

= 95 : 98 = 0,97 (Vorjahr 85 : 77 = 1,07).

In 2015 wurden die Sanierung der Wohnungen und die Wohnumfeldgestaltung in der Bergarbeitersiedlung fortgeführt und weiter komplettiert. Der Umbau der Pestalozzistraße 9/10 wurde im Jahr 2015 abgeschlossen. Hierfür wurden KFW-Mittel verwendet.

Mit der Investition in neue Hard- und Software wurde in 2015 begonnen.

2.3.2 Lage des Unternehmens

Die Geschäftsführung schätzt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als solide ein.

Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse

		2015	2014	2013	2012	2011
Betriebsleistung	TEUR	3.240	3.299	3.322	3.247	3.088
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von Betriebsleistung	TEUR	1.613	1.653	1.624	1.583	1.494
	%	49,78	50,11	48,89	48,75	48,38
Personalaufwand von Gesamtleistung	TEUR	437	429	408	385	384
	%	13,49	13,00	12,28	11,86	12,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen von Gesamtleistung	TEUR	336	349	351	349	363
	%	10,37	10,58	10,57	10,75	11,76
Betriebsergebnis von Gesamtleistung	TEUR	-185	-265	-147	-20	-79
	%	-5,71	-8,03	-4,43	-0,62	-2,56
Cashflow von Gesamtleistung	TEUR	807	870	877	738	830
	%	24,91	26,37	26,40	22,73	26,88
Abschreibungen planmäßig Investitionen	TEUR	973	1.342	899	804	772
	TEUR	975	1.123	1.890	777	960
Jahresergebnis	TEUR	-183	-578	8	82	34
Eigenkapital von Gesamtkapital	TEUR	10.518	10.701	11.278	11.270	11.188
	%	47,30	47,70	49,70	52,10	51,89
Mitarbeiter (Durchschnitt)		8	8	8	9	9

Die Eigenkapitalquote ist mit 47,30 % im Vergleich zum Vorjahr weiter stabil. Darlehensverbindlichkeiten wurden planmäßig getilgt. Die Liquidität war zum 31.12.2015 sicher gestellt.

Analyse der Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Anlagevermögen	20.389	91,70	20.387	90,90	2
Langfristige Forderungen	13	0,10	16	0,10	-3
Rechnungsabgrenzungs- posten	52	0,30	56	0,30	-4
Vorräte	1.217	5,50	1.229	5,50	-12
Kurzfristige Forderungen	298	1,40	360	1,60	-62
Liquide Mittel	270	1,20	387	1,70	-117
Vermögen	22.239	100,00	22.435	100,00	-196
Rechnungsabgrenzungs- posten	29	0,10	31	0,10	-2
Kurzfristige Schulden	1.954	8,80	1.949	8,70	5
Langfristige Schulden	9.243	41,60	9.235	41,20	8
Sonderposten Investitionszulage	495	2,20	519	2,30	-24
Eigenkapital	10.518	47,30	10.701	47,70	-183
Kapital	22.239	100,00	22.435	100,00	-196

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 196 TEuro auf 22.239 TEuro vermindert.

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen ist erneut, bedingt durch weitere Investitionen, auf nunmehr 91.70 % gestiegen. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehende Fremdmittel finanziert. Den Investitionen in Höhe von insgesamt 975 TEuro stehen Abschreibungen in Höhe von 973 TEuro gegenüber.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt damit zum Abschlussstichtag 47,30 % des Gesamtkapitals gegenüber 47,70 % im Vorjahr.

Der Vorratsbestand beinhaltet fast ausschließlich stichtagsbedingt noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten und liegt mit 1.217 TEuro auf Vorjahresniveau.

Die kurzfristigen Schulden übersteigen die kurzfristigen Vermögensgegenstände um 169 TEuro. Der Rückgang des Nettoumlaufvermögens ist auf die Zahlung von sog. Herstellungsbeiträgen II in Höhe von rund 111 TEuro an den Wasserverband sowie einem stärkeren Eigenkapitaleinsatz bei Investitionen zurückzuführen.

Ertragslage

	2015		2014		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse	3.228	99,60	3.379	102,40	-151
Bestandsveränderung	-8	-0,20	-116	-3,50	108
sonstige betriebliche Erträge	20	0,60	36	1,10	-16
Betriebsleistung	3.240	100,00	3.299	100,00	-59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.502	46,40	1.653	50,10	-151
<i>Betrieblicher Rohertrag</i>	1.738	53,60	1.646	49,90	92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	336	10,40	349	10,60	-13
Personalaufwand	437	13,50	429	13,00	8
Abschreibungen	973	30,00	927	28,10	46
Erfolgsunabhängige Steuern	3	0,10	3	0,10	-0
Andere Sachaufwendungen	174	5,40	202	6,10	-28
Betriebsaufwand	3.425	105,70	3.563	108,00	-138
Betriebsergebnis	-185	-5,70	-264	-8,00	79
Finanzerträge	75	2,30	77	2,30	-2
Neutrale Erträge	38	1,20	24	0,70	14
Neutrale Aufwendungen	111	3,40	415	12,60	-304
Neutrales Ergebnis	-73	-2,30	-391	-11,80	318
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag (-)	-183	-5,70	-578	-17,50	395

Die Betriebsleistung und die Betriebskosten waren in 2015 witterungs- und preisbedingt rückläufig. Verbunden mit geringeren Instandhaltungskosten war so insgesamt ein Anstieg des betrieblichen Rohertrages um 92 TEuro auf 1.738 TEuro zu verzeichnen.

Der weitere Anstieg der Abschreibungen ist Folge der Investitionen der vergangenen Jahre.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft für das Geschäftsjahr beträgt -185 TEuro (Vorjahr -264 TEuro).

Das Finanzergebnis beinhaltet neben den Guthabenzinsen Beteiligungserträge in Höhe von 70 TEuro (Vorjahr 67 TEuro) aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH.

Auch weiterhin ist zur Festigung der Ertragskraft des Unternehmens die Stärkung der Einnahmesituation des Unternehmens zu verbessern. Der in Aussicht stehende mittelfristige Abschluss der großen Investitionen und Instandhaltungsprojekte ist zu begrüßen.

2.3.3. Prognose des Unternehmens

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Wir halten diese Darstellung für plausibel:

Die Struktur des Wohnungsbestandes verändert sich allmählich. Zum einen nimmt die Zahl der 1- und 2- Raumwohnungen zu, was sich möglicherweise aus dem Bedarf an altersgerechten Wohnungen erklärt. Zum anderen steigt auch die Zahl der Wohnungen mit 5 und mehr Räumen, welches speziell auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen ist.

Die Gesellschaft sieht das Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist.

Sie trifft ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick und fördert zudem das nachbarschaftliche Miteinander.

Die Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH rechnet nicht mit einer Ausweitung ihrer Geschäftstätigkeit und wird in den nächsten Jahren den derzeitigen Wohnungsbestand im Wesentlichen beibehalten.

Für das Jahr 2016 werden Modernisierungen entsprechend dem Bedarf durchgeführt. Der letzte Abschnitt „Thermische Sanierung der Fassaden Friedensstraße und Pestalozzistraße 6-8“ befindet sich in der Planungsphase.

Für die Jahre 2016 und folgende wird sich die Gesellschaft auf die Steigerung des effizienten Umgangs mit Energien konzentrieren.

Die Investitionen in Hard- und Software werden in 2017 abgeschlossen.

3. Einzelberichterstattung Beteiligung der BWB an der Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH

3.1. allgemeine Unternehmensangaben (§ 130 (2) S. 2 Nr. 1 KVG LSA)

Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH (BWB Solar GmbH)

Geschäftsadresse	Chausseestraße 1, 06308 Benndorf
Gesellschaftsvertrag	vom 20.09.2009
Handelsregister	HRB 9662 beim Amtsgericht Stendal
Gegenstand des Unternehmens	Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Erneuerbaren Energien und deren Betreibung. Die Gesellschaft kann Dienstleistungen aller Art an Anlagen erneuerbarer Energien erbringen und die Betreibung von Anlagen Dritter zur Erzeugung erneuerbarer Energien durchführen. Die Gesellschaft kann einen Stromhandel für eigen- und fremderzeugten erneuerbaren Strom führen und dazu erforderliche Netze und Anlagen kaufen, errichten, pachten und betreiben. Die Gesellschaft kann zur Versorgung der Bevölkerung und zur Sicherung des örtlichen Wohnungsbestandes Dienstleistungen aller Art des täglichen Bedarfs, insbesondere Hauswirtschaft, Reparatur- und Vermittlungsleistungen erbringen. Die Gesellschaft kann die Vorhaltung von Objekten und/oder Einrichtungen von Leistungen im Rahmen vorschulischen und schulischen Einrichtungen, Seniorenfreizeitzentren sowie altersgerechten Wohnen aller Art ausführen. Die Gesellschaft darf alle den gesellschaftszweck fördernden Geschäfte (mittelbar oder unmittelbar) tätigen. Die Gesellschaft ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen oder derartige zu errichten, sich an entsprechenden Kooperationen, ARGEN, Stiftungen oder Vereinen zu beteiligen, auch die Geschäftsführung und die persönliche Haftung in Kommanditgesellschaften zu übernehmen sowie Niederlassungen und Filialen zu errichten.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Gesellschafter	BWB (100 %)
Gezeichnetes Kapital	Das Stammkapital beträgt 25.000,00 EUR.

Organe

Geschäftsführer	Herr Gerhard Blume
Gesellschafterversammlung.	BWB Benndorfer Wohnungsbau GmbH
Aufsichtsrat	entfällt

Gesamtbezüge an Mitglieder der Organe

Als alleiniger Geschäftsführer war Herr Gerhard Blume tätig. Der Geschäftsführer erhält von der BWB Solar keine Bezüge.

Konzernbeziehungen Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der BWB. Ein Konzernabschluss wird gem. § 296 HGB nicht erstellt. Zwischen der BWB und der BWB Solar besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag vom 11.11.2009. Danach ist die BWB Solar verpflichtet, ihren gesamten jeweiligen Gewinn im Sinne der handelsrechtlichen Vorschriften an die BWB abzuführen.

Feststellung JA Der Jahresabschluss weist einen Überschuss per 31.12.2015 in Höhe von 70.001,50 EUR (vgl. Vorjahr: 67.306,21 EUR) aus.

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages ist der Jahresgewinn vollständig an die BWB abzuführen.

Abschlussprüfer Im Sinne des § 267 (1) HGB ist die BWB Solar eine kleine Kapitalgesellschaft und daher nach § 316 (1) HGB nicht prüfungspflichtig. Jedoch ist gem. § 133 KVG LSA (alt: 121 GO LSA) die Prüfung der Gesellschaft sicher zu stellen. Die Gesellschafter müssen auf entsprechende Prüfungshandlungen hinwirken.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31.12.2015 wurden durch den Wirtschaftsprüfer geprüft. Mit Datum vom 27.09.2016 erteilte der Wirtschaftsprüfer einen „uneingeschränkten Bestätigungsvermerk“.

3.2. Geschäftsverlauf, wirtschaftliche Lage und Auswirkungen auf kommunale Haushaltswirtschaft

Der letzte festgestellte Jahresabschluss der BWB Solar trägt den Bilanzstichtag 31.12.2015. Dieser war Grundlage der Berichterstattung im Beteiligungsbericht 2017.

3.2.1. Grundzüge des Geschäftsverlaufs

Der Jahresabschluss per 31.12.2015 weist ein Überschuss in Höhe von 70.001,50 EUR aus, welcher an die BWB vollständig abgeführt wurde. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Erhöhung um rd. 2.700 EUR zu verzeichnen.

Die Gesellschaft betreibt als neuen Geschäftszweig seit 2015 Stationen für die Versorgung der Wohnhäuser (sog. HAST) der Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Einhergehend damit haben sich Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft deutlich, das Betriebsergebnis leicht erhöht.

Andere besondere Vorgänge waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage waren stabil.

Die Aktiva sind aufgrund der im Betriebsvermögen befindlichen Photovoltaikanlagen weiterhin von einem hohen Anteil Sachanlagen geprägt (Sachanlagenintensität 91,7%).

Die Finanzierung erfolgte durch langfristige Darlehen der Hausbanken. Die Darlehen wurden planmäßig getilgt.

3.2.2 Lage des Unternehmens

Das Sachanlagevermögen beinhaltet im Wesentlichen Photovoltaikanlagen mit einem Wert zum 31.12.2015 von 1.597.857,00 EUR. Diese werden **linear** über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Die übrigen Aktiva sind sämtlich **innerhalb eines** Jahres fällig und mit ihren Nennwerten bilanziert.

Das Eigenkapital umfasst das Stammkapital i.H.v. 25.000,00 EUR sowie die aus der Gründung der Gesellschaft durch Abspaltung resultierende Kapitalrücklage i.H.v. 7.403,75 EUR.

Aufgrund des Gewinnabführungsvertrages mit der Muttergesellschaft ist der Jahresüberschuss vollständig an diese abzuführen.

Rückstellungen i.H.v. 4.300,00 EUR und Verbindlichkeiten i.H.v. insgesamt 1.729.938,31 EUR sind mit den jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt. Die Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Wert zum 31.12.2015 von 1.595.730,34 EUR.

Die Bilanzsumme beträgt 1.774.457,63 EUR.

Gewinn – und Verlustrechnung	2015	Vorjahr
EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	612.686,25	450.288,16
2. sonstige betriebliche Erträge	10.340,02	25.925,40
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	231.811,45	132.213,16
4. Personalaufwendungen	12.829,49	12.375,16
5. Abschreibungen	128.537,92	129.447,81
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	93.501,23	40.469,08
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	68,87	82,38
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	77.186,91	82.759,52
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	79.228,14	79.031,21
10. Sonstige Steuern	9.226,64	11.725,00
11. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	70.001,50	67.306,21
12. Jahresüberschuss	0,00	0,00

3.2.3. Prognose des Unternehmens

Die Geschäftsleitung rechnet insbesondere auch aufgrund der durch das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) garantierten Einspeisevergütungen mit einer ausgewogenen Ertrags- und Finanzlage und somit auch weiterhin mit einer stabilen Entwicklung der Gesellschaft.