

Beteiligungsbericht der Gemeinde Klostermansfeld 2017

Gemäß § 130 KVG LSA

Stand: August 2018

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	13
2.3. Geschäftsverlauf, wirtschaftliche Lage und Auswirkungen auf kommunale Haushaltswirtschaft	13
2.3.1. Grundzüge des Geschäftsverlaufs	13
2.3.2. Lage des Unternehmens	15
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. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens	21
3.2.2. Prognose des Unternehmens	22

Vorwort

Die Gemeinde Klostermansfeld 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 2017) .

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 berechtigte 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 2019 der Gemeinde Klostermansfeld.

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 Klostermansfeld 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 Klostermansfeld 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 Klostermansfeld 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) KÖS i.L.
(Kommunale Ökologische
Sanierungsgesellschaft 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 Andreas Tomaschek

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 255 EUR gezahlt.

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

Beteiligungen

Es bestand zum 31.12.2017 eine 100% Beteiligung an der BWB Solar GmbH

Feststellung JA

Der letzte Jahresabschluss per 31.12.2017 wird mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 90.265,66 EUR und einer Bilanzsumme von 22.524.179,78 EUR festgestellt. Der Jahresfehlbetrag wird durch Entnahme aus der Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG ausgeglichen.

Dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat wurde zum Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31.12.2017 wurden durch den Wirtschaftsprüfer geprüft. Mit Datum vom 27.06.2018 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 31.12.2017. Dieser war Grundlage der Berichterstattung im Beteiligungsbericht 2019.

2.3.1. Grundzüge des Geschäftsverlaufs

Der Jahresabschluss per 31.12.2017 weist einen Fehlbetrag in Höhe von 90.265,66 EUR aus und wird durch Entnahme aus der Sonderrücklage ausgeglichen.

Die Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH betreute, verwaltete und bewirtschaftete zum 31.12.2017 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	87 WE	Baujahr	vor 1945
Eigentumswohnungen	2 WE	Baujahr	1950 - 1965

Fremdverwaltung

in den Gemeinden Benndorf / Klostermansfeld / Blankenheim / Ahlsdorf:

39 Wohneinheiten

7 Gewerbeeinheiten

Das Vermietungsangebot ist breit gefächert und reicht von Wohnungen mit dem geringsten Ausstattungsstandart und Komfort bis zu Wohnungen, die gehobenen Ansprüchen gerecht werden. Entsprechend sind die Mietpreise gestaffelt.

Die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung sowie Verwaltung betrugen im Geschäftsjahr 2017 3.176 T€ (Vorjahr 3.252 T €).

Der Durchschnitt der Mieten ist mit rund 4,38 € pro qm in den Wohnquartieren in Benndorf und Klostermansfeld gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Die Leerstandquote ist gegenüber dem Vorjahr fast unverändert 10,39 % (Vorjahr: 11,10 %). 2017 wurden mit Hilfe von Fördermittel 20 Wohnungen saniert. Diese werden mit Wohnberechtigungsschein vermietet.

Die Leerstände bezogen auf die Wohnquartiere ergeben folgende Quoten:

Wohnquartiere Benndorf	7,39 %
------------------------	--------

Wohnquartiere Klostermansfeld	37,35 %
-------------------------------	---------

Im Geschäftsjahr 2017 betrug die

Vergabequote = Anzahl aller Wohnungsvergaben : Anzahl aller Kündigungen

= 79 : 96 = 0,82 (Vorjahr 95 : 98 = 0,97).

Im Berichtsjahr 2017 wurden die Sanierung der Wohnungen und die Wohnumfeldgestaltung in der Bergarbeitersiedlung fortgeführt und weiter komplettiert.

Gleichzeitig wurde die Fassadensanierung in der kompletten Friedensstraße 1-23 begonnen.

Im Personal- und Sozialbereich ist eine Kollegin in Mutterschutz- bzw. Elternzeit gegangen und es wurde befristet eine Kollegin eingestellt.

2.3.2 Lage des Unternehmens

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

Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse

		2017	2016	2015	2014	2013
Betriebsleistung	TEUR	3.210	3.251	3.240	3.299	3.322
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von Betriebsleistung	TEUR %	1.462 45,55	1.492 45,89	1.613 49,78	1.653 50,11	1.624 48,89
Personalaufwand von Betriebsleistung	TEUR %	487 15,17	440 13,53	437 13,49	429 13,00	408 12,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen von Betriebsleistung	TEUR %	294 9,16	323 9,94	336 10,37	349 10,58	351 10,57
Betriebsergebnis von Betriebsleistung	TEUR %	-172 -5,36	-44 -1,35	-185 -5,71	-265 -8,03	-147 -4,43
Cashflow von Betriebsleistung	TEUR %	933 29,07	875 26,91	807 24,91	870 26,37	877 26,40
Abschreibungen planmäßig Investitionen	TEUR TEUR	937 1.528	835 454	973 975	1.342 1.123	899 1.890
Jahresergebnis	TEUR	-90	36	-183	-578	8
Eigenkapital von Gesamtkapital	TEUR %	10.463 46,45	10.553 48,4	10.518 47,30	10.701 47,70	11.278 49,70
Mitarbeiter (Durchschnitt)		10	9	8	8	8

Analyse der Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Anlagevermögen	20.600	91,50	20.008	91,70	592
Langfristige Forderungen	6	0,00	10	0,00	-4
Rechnungsabgrenzungs- posten	52	0,30	49	0,20	3
Vorräte	1.139	5,10	1.165	5,40	-26
Kurzfristige Forderungen	198	0,90	314	1,50	-116
Liquide Mittel	529	2,30	275	1,30	254
Vermögen	22.524	100,00	21.821	100,00	703
Rechnungsabgrenzungs- posten	31	0,10	28	0,10	3
Kurzfristige Schulden	1.914	8,50	1.909	8,70	5
Langfristige Schulden	9.584	42,60	8.812	40,40	772
Latente Steuern	84	0,4	47	0,2	37
Sonderposten Investitionszulage	448	2,00	471	2,20	-23
Eigenkapital	10.463	46,50	10.554	48,40	-91
Kapital	22.524	100,00	21.821	100,00	703

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 703 TEuro auf 22.524 TEuro erhöht. Die Investitionen des Geschäftsjahres und die hierfür aufgenommenen Bankdarlehen sind Hauptursachen dieser Bilanzverlängerung.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehende Fremdmittel finanziert.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag 46,50 % (Vorjahr: 48,40 %) des Gesamtkapitals.

Die Vorräte umfassen im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die liquiden Mittel beinhalten Bankguthaben in Höhe von 529 Teuro (Vorjahr: 270 Teuro).

Die Schulden sind weiter von Bankdarlehen (10.095 Teuro) geprägt.

Die Sonderposten Investitionszulage weist in den Vorjahren enthaltene Investitionszulagen aus.

Ertragslage

	2017		2016		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse	3.186	99,30	3.257	100,20	-71
Bestandsveränderung	-29	-0,90	-43	-1,30	14
sonstige betriebliche Erträge	53	1,70	37	1,10	16
Betriebsleistung	3.210	100,00	3.251	100,00	-41
Aufwendungen f. bezogene Lieferg. u. L.	1.462	45,50	1.492	45,90	-30
Betrieblicher Rohertrag	1.748	54,50	1.759	54,10	-11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	294	9,20	323	9,90	-29
Personalaufwand	487	15,20	440	13,50	47
Abschreibungen	937	29,20	835	25,70	102
Erfolgsunabhängige Steuern	4	0,10	3	0,10	1
Andere Sachaufwendungen	198	6,20	202	6,20	-4
Betriebsaufwand	3.382	105,40	3.295	101,30	87
Betriebsergebnis	-172	-5,40	-44	-1,30	-128
Finanzerträge	96	3,00	103	3,20	-7
Neutrale Erträge	24	0,70	24	0,70	0
Neutrale Aufwendungen	37	1,20	47	1,40	-10
Neutrales Ergebnis	-13	-0,40	-23	-0,70	10
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag (-)	-90	-2,80	36	1,10	-125

Die Betriebsleistung ist infolge der umfangreichen Wohnungssanierungen im Geschäftsjahr 2017 und dem damit hohen sanierungsbedingten, vorübergehenden Leerstand rückläufig (-41 TEuro).

Die Abschreibungen sind in Folge der Investitionen um 102 TEuro gestiegen.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft ist entsprechend belastet und liegt mit -172 TEuro noch unterhalb des Vorjahreswertes (-44 TEuro).

Das Finanzergebnis beinhaltet neben Guthabenzinsen Beteiligungserträge in Höhe von 94 TEuro (Vorjahr 100 TEuro) aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH.

Neutrale Erträge beinhalten die planmäßige Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage. Die neutralen Aufwendungen umfassen latente Steuern.

Insgesamt verzeichnet die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 90 TEuro.

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

2.3.3. Prognose des Unternehmens

Die Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH rechnet nicht mit einer Ausweitung ihrer Geschäftstätigkeit und wird in den nächsten Jahren den derzeitigen Wohnungsbestand von 784 WE/GE in Benndorf und Klostermansfeld im Wesentlichen beibehalten.

Für das Jahr 2018 werden Modernisierungen entsprechend dem Bedarf durchgeführt. Die Thermische Sanierung der Fassaden und Modernisierung der Treppenhäuser in der Friedensstraße werden 2018 abgeschlossen.

Mit dem Umbau der Pestalozzistraße 6-8 zum Senioren-Domizil wird in 2018 begonnen. Damit werden weitere alternative Wohnformen angeboten, die der demografischen Wandel notwendig macht.

Für das Jahre 2018 und die folgenden Jahre, wird sich die Gesellschaft auf die Steigerung des effizienten Umgangs mit Energien konzentrieren. Die Sanierung der HAST-Stationen wird fortgeführt.

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
Gesellschafterversamml.	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 31.12.2017 in Höhe von 93.875,58 EUR (vgl. Vorjahr: 100.288,43 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 31.12.2017 wurden durch den Wirtschaftsprüfer geprüft. Mit Datum vom 27.06.2018 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 31.12.2017. Dieser war Grundlage der Berichterstattung im Beteiligungsbericht 2019.

3.2.1. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Der Jahresabschluss per 31.12.2017 weist ein Überschuss in Höhe von 93.875,58 EUR aus, welcher an die BWB vollständig abgeführt wurde. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Verringerung um rd. 6.400 EUR zu verzeichnen.

Die Gesellschaft betreibt seit 2015 Hausstationen für die Versorgung der Wohnhäuser (sog. HAST) der Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Einhergehend damit hatte der Umfang der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zugenommen. Das Betriebsergebnis beträgt 101 TEuro (Vorjahr: 108 TEuro).

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage waren stabil.

Die Aktiva sind aufgrund der im Betriebsvermögen befindlichen Fotovoltaikanlagen weiterhin von einem hohen Anteil Sachanlagen geprägt (Sachanlagenintensität 91,3%).

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

Daneben wurde die Gewinnabführung des Vorjahres vollzogen und ein Darlehen der Muttergesellschaft planmäßig getilgt.

In der Folge sind zum Stichtag 31.12.2017 Verbindlichkeiten von 1.561 TEuro (Vorjahr: 1.754 TEuro) zu verzeichnen. Gleichzeitig sanken die liquiden Mittel von 163 TEuro in 2016 auf 52 TEuro in 2017.

Gewinn – und Verlustrechnung	2016	Vorjahr
EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	836.444,97	612.686,25
2. sonstige betriebliche Erträge	6.792,69	10.340,02
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	485.825,40	231.811,45
4. Personalaufwendungen	12.829,38	12.829,49
5. Abschreibungen	119.641,76	128.537,92
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	46.821,57	93.501,23
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18,83	68,87
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	70.865,10	77.186,91
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	107.273,28	79.228,14
10. Sonstige Steuern	6.984,85	9.226,64
11. auf Grund einer Gewinnngemeinschaft, eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	100.288,43	70.001,50
12. Jahresüberschuss	0,00	0,00

3.2.3. Prognose des Unternehmens

Insbesondere auch aufgrund der durch das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) garantierte Einspeisevergütungen stellt sich der Geschäftsbereich Fotovoltaikanlagen bereits seit Jahren sehr solide dar.

Auch der noch neue Bereich der Hausbewirtschaftung hat sich bewährt.

Die Geschäftsleitung rechnet deshalb mit einer weiterhin ausgewogenen Ertrags- und Finanzlage und somit auch weiterhin mit einer stabilen Entwicklung der Gesellschaft.