

Beteiligungsbericht der Gemeinde Benndorf

2018

Gemäß § 130 KVG LSA

Stand: August 2019

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. Anlagenintensität	8
1.5.2. Eigenkapitalquote	8
2. Einzelberichterstattung BWB Benndorfer Wohnungsbau GmbH	9
2.1. allgemeine Unternehmensangaben	9
2.2. Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	11
2.3. Geschäftsverlauf, wirtschaftliche Lage und Auswirkungen auf kommunale Haushaltswirtschaft	11
2.3.1. Grundzüge des Geschäftsverlaufs	11
2.3.2. Lage des Unternehmens	12
2.3.3. Prognose des Unternehmens	15
3. Einzelberichterstattung Beteiligung der BWB an der Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH	15
3.1. allgemeine Unternehmensangaben	15
3.2. Geschäftsverlauf, wirtschaftliche Lage und Auswirkungen auf kommunale Haushaltswirtschaft	17
3.2.1. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens	17

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 2018) .

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 2020 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

1.1. 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 und Gesamtstruktur-
entwicklung Mansfeld Südharz GmbH
Sanierungsgesellschaft mbH)
- Anteil beträgt 15%
Beteiligungsbericht wurde
gefertigt
- D1) Profil GmbH

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 verbundenen Unternehmen geschieht.**

1.5.1. 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.

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

1.5.2. 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 100 EUR gezahlt.

Geschäftsjahr Kalenderjahr

Beteiligungen Es bestand zum 31.12.2018 eine 100% Beteiligung an der BWB Solar GmbH

Feststellung JA Der letzte Jahresabschluss per 31.12.2018 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 95,59 EUR und einer Bilanzsumme von 22.323.373,50 EUR festgestellt. Der Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat wurde zum Geschäftsjahr 2018 Entlastung erteilt.

Abschlussprüfer Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31.12.2018 wurden durch den Wirtschaftsprüfer geprüft. Mit Datum vom 17.07.2019 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 31.12.2018. Dieser war Grundlage der Berichterstattung im Beteiligungsbericht 2020.

2.3.1. Grundzüge des Geschäftsverlaufs

Der Jahresabschluss per 31.12.2018 weist einen Überschuss in Höhe von 95,59 EUR aus und wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH betreute, verwaltete und bewirtschaftete zum 31.12.2018 folgende Liegenschaften:

Eigener Bestand

in Benndorf:

37 Wohnblöcke mit insgesamt (davon 2 Gäste-WE) Gewerbeeinrichtungen	656 WE	Baujahr	1950 - 1956
Eigentumswohnung	13	Baujahr	1950 - 1956
1 Wohnblock	1	Baujahr	1950 - 1956
1 Wohnhaus	12 WE	Baujahr	1963
1 Gewerbeeinheit	5 WE	Baujahr	vor 1945
1 Geschäftsstelle u. Regiebetrieb	2	Baujahr	vor 1945
1 Mehrzweckgebäude		Baujahr	2006
1 Geschäftsgebäude		Baujahr	1994

in Klostermansfeld:

11 Wohnhäuser	71 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 betragen im Geschäftsjahr 2018 3.139 T€ (Vorjahr 3.186 T €).

Der Durchschnitt der Mieten ist mit rund 4,44 € pro qm in den Wohnquartieren in Benndorf und Klostermansfeld gegenüber dem Vorjahr (4,38 €) leicht gestiegen.

Die Leerstandquote ist gegenüber dem Vorjahr vor allem auch sanierungsbedingt auf 14,0 % (Vorjahr 10,4 %) gestiegen.

Im Geschäftsjahr 2018 betrug die Vergabequote = Anzahl aller Wohnungsvergaben : Anzahl aller Kündigungen = 87 : 105 = 0,83 (Vorjahr 79 : 96 = 0,82)

Im Berichtsjahr 2018 wurden die Sanierung der Wohnungen und die Wohnumfeldgestaltung in der Bergarbeitersiedlung fortgeführt und weiter komplettiert.

Gleichzeitig wurde die Sanierung der Treppenhäuser in der Friedensstraße 1-23 abgeschlossen.

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

	2018 T €	In % der Betriebs- leistung	Vorjahr T €	In % der Betriebs- leistung	Verän- derung T€	Verän- derung %
Betriebsleistung	3.176	100,0	3.210	100,00	-34	-1,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.523	48,0	1.462	45,50	61	4,2
Rohergebnis	1.653	52,0	1.748	54,5	-95	-5,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	273	8,6	294	9,2	-21	-7,1
Personalaufwand	458	14,4	487	15,2	-29	-6,0
Abschreibungen	979	30,8	937	29,2	42	4,5
Erfolgsabhängige Steuern	3	0,1	4	0,1	-1	-25,0
Andere Sachaufwendungen	181	5,7	198	6,2	-17	-8,6
Übrige betriebliche Aufwendungen	1.894	59,6	1.920	59,8	-60	-3,1
Betriebsergebnis	-241	-7,6	-172	-5,4	-69	40,1

Finanzerträge	134	4,2	96	3,0	38	39,6
Finanzaufwendungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Finanzergebnis	134	4,2	96	3,0	38	>100
Neutrale Erträge	24	0,8	24	0,7	0	0,0
Neutrale Aufwendungen	-84	-2,6	37	1,2	-121	0,0
Neutrales Ergebnis	108	3,4	-13	-0,5	121	>100
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	1	0,0	-89	-2,9	90	>100

Betriebsleistung und Rohergebnis sind zum Vorjahresniveau gesunken. Dies lag insbesondere an dem in der Folge der anstehenden Sanierungsvorhaben hohen Leerstand und an der Zunahme der Instandhaltungskosten.

Das Betriebsergebnis 2018 beträgt folglich -241 T€. Der Anstieg der Abschreibungen ist dabei auf die umfangreichen Investitionen zurückzuführen.

Darüber hinaus konnten die unternehmensspezifischen Kosten gesenkt werden.

Das Finanzergebnis wirkt sich mit 134 T€, insbesondere wegen der Ergebniszuweisung der Tochtergesellschaft von 132 T€, positiv auf die Ertragslage aus.

Insgesamt wurde für das Geschäftsjahr 2018 ein ausgeglichenes Ergebnis erwirtschaftet.

Analyse der Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2018 gesamt		davon kurzfr. T€	Vorjahr gesamt		davon kurzfr. T€	Veränderungen T€
	T€	%		T€	%		
<u>Anlagevermögen</u>							
Immaterielle Vermögensgegenstände	49	0,2	0	71	0,3	0	-22
Sachanlagen	20.282	90,9	0	20.491	91,0	0	-209
Finanzanlagen	38	0,2	0	38	0,2	0	0
	<u>20.369</u>	<u>91,3</u>	<u>0</u>	<u>20.600</u>	<u>91,5</u>	<u>0</u>	<u>-231</u>
<u>Umlaufvermögen</u>							
Zum Verkauf best. Grundst.u.a. Vorräte	1.110	5	1.110	1.139	5,1	1.139	-29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	240	1,1	236	205	0,9	199	35
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	560	2,5	549	529	2,3	520	31
	<u>1.910</u>	<u>8,6</u>	<u>1.895</u>	<u>1.873</u>	<u>8,3</u>	<u>1.858</u>	<u>37</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	45	0,2	45	52	0,2	52	-7
<u>Vermögen</u>	<u>22.234</u>	<u>100,1</u>	<u>1.940</u>	<u>22.525</u>	<u>100,0</u>	<u>1.910</u>	<u>-201</u>

<u>Eigenkapital</u>							
Gezeichnetes Kapital	53	0,2	0	53	0,2	0	0
Kapitalrücklage	25	0,1	0	25	0,1	0	0
Gewinnrücklagen	4	0,0	0	4	0,0	0	0
Sonderrücklagen gemäß §27 Abs.2 DMBilG	10.381	46,6	0	10.381	46,4	0	0
Bilanzgewinn	1	0,0	0	0,00	0,0	0	1
	<u>10.464</u>	<u>46,9</u>	<u>0</u>	<u>10.463</u>	<u>46,4</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
<u>Sonderposten</u>							
Investitionszulage	425	1,9	0	448	2,0	0	-23
<u>Fremdmittel</u>							
Rückstellungen	45	0,2	36	42	0,2	33	3
Verbindlichkeiten	11.352	50,9	1.842	11.455	50,9	1.881	-103
	<u>11.397</u>	<u>51,1</u>	<u>1.878</u>	<u>11.497</u>	<u>51,1</u>	<u>1.914</u>	<u>-100</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>							
Passive latente Steuern	38	0,2	38	31	0,1	31	7
	0	0,0	0	84	0,4	0	-84
Kapital	<u>22.324</u>	<u>100,1</u>	<u>1.916</u>	<u>22.525</u>	<u>100,0</u>	<u>1.945</u>	<u>-201</u>

Die Aktiva sind durch eine unverändert hohe Anlagenintensität von 91,3 % geprägt. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehende Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote ist mit 46,9 % im Vergleich zum Vorjahr nur leicht gestiegen. Die Darlehensverbindlichkeiten wurden planmäßig getilgt.

Ertragslage

	01.01. bis 31.12.2018		01.01. bis 31.12.2017		Änderung ggü. VJ in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Umsatzerlöse	3.139,2	100,0	3.185,6	100,0	-46,4	-1,5
+/-Bestandsveränderungen	-32,9	-1,0	-29,0	-0,9	-3,9	13,4
+ Sonstige betr. Erträge	93,9	3,0	77,2	2,4	16,7	21,6
-Materialaufwand	1.523,4	48,5	1.461,8	45,9	61,6	4,2
= Rohergebnis	<u>1.676,8</u>	<u>53,4</u>	<u>1.772,0</u>	<u>55,6</u>	<u>-95,2</u>	<u>-5,4</u>
-Personalaufwand	458,2	14,6	487,5	15,3	-29,3	-6,0
-Abschreibungen	987,7	31,2	936,8	29,4	41,9	4,5
-Sonst.betr.Aufwendungen	181,5	5,8	198,2	6,2	-16,7	-8,4
= Betriebsergebnis	<u>58,4</u>	<u>1,9</u>	<u>149,5</u>	<u>4,7</u>	<u>-91,1</u>	<u>-60,9</u>
+ Finanzerträge	134,1	4,3	96,0	3,0	38,1	39,7
-Finanzaufwand	273,1	8,7	294,4	9,2	-21,3	-7,2
= Finanzergebnis	<u>-139,0</u>	<u>-4,4</u>	<u>-198,4</u>	<u>-6,2</u>	<u>59,4</u>	<u>-29,9</u>
-EE - Steuern	-83,9	-2,7	37,3	1,2	-121,2	-324,9
= Ergebnis nach Steuern	<u>3,3</u>	<u>0,1</u>	<u>-86,2</u>	<u>-2,7</u>	<u>89,5</u>	<u>-103,8</u>
-Sonstige Steuern	3,1	0,1	4,1	0,1	-1,0	-24,4
= Jahresergebnis	<u>0,2</u>	<u>0,0</u>	<u>-90,3</u>	<u>-2,8</u>	<u>90,5</u>	<u>-100,2</u>

Ein Umsatzrückgang von 46,4 TEuro und vor allem ein Anstieg der Instandhaltungskosten um 87,4 TEuro (enthalten im Materialaufwand) haben zu einem Absinken des Rohergebnisses um 95,2 TEuro auf 1.676,8 TEuro geführt.

Im Personalbereich und bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnte die Gesellschaft eine Kostenreduzierung verzeichnen. Investitionsbedingt stiegen jedoch die Abschreibungen auf 978,7 TEuro.

Das rückläufige Rohergebnis führt letztlich zu einem Absinken des Betriebsergebnisses auf 58,4 TEuro (Vorjahr: 149,5 TEuro).

Die Zunahme der Ausschüttungen der Tochtergesellschaft BWB Solar (132,2 TEuro, Vorjahr 93,9 TEuro), planmäßig rückläufige Zinsaufwendungen (273,1 TEuro, Vorjahr: 294,4 TEuro) sowie die vollständige Auflösung der Rückstellung für latente Steuern (83,9 TEuro) stützen das Ergebnis, welches letztlich ausgeglichen ist.

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 2019 werden weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

In der Pestalozzistraße 6-8 wurde 2018 mit den Vorbereitungen des Umbaus zum Senioren-Domizil begonnen. Die Umbaumaßnahmen werden im Jahr 2019 erfolgen. Damit werden weitere alternative Wohnformen angeboten, die der demografischen Wandel notwendig macht.

Für das Jahr 2019 und die folgenden Jahre, wird sich die Gesellschaft auf die Steigerung des effizienten Umgangs mit Energien konzentrieren. Die Sanierung der HAST-Stationen wird fortgeführt. Gleichzeitig wird der Anschluss an eine Zentrale Gebäudeleittechnik realisiert.

Für das Geschäftsjahr 2019 und 2020 rechnet die Gesellschaft mit moderat steigenden Erlösen sowie mindestens ausgeglichenen Jahresergebnissen.

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 Betreuung.

Die Gesellschaft kann Dienstleistungen aller Art an Anlagen erneuerbarer Energien erbringen und die Betreuung 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 31.12.2018 in Höhe von 132.225,40 EUR (vgl. Vorjahr: 93.875,58 EUR) aus.
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 zum 31.12.2018 wurde durch den Wirtschaftsprüfer geprüft. Mit Datum vom 17.07.2019 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 31.12.2018. Dieser war Grundlage der Berichterstattung im Beteiligungsbericht 2020.

3.2.1. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Der Jahresabschluss per 31.12.2018 weist ein Überschuss in Höhe von 132.225,40 EUR aus, welcher an die BWB vollständig abgeführt wurde. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Steigerung um 38.349,82 EUR zu verzeichnen.

Die Geschäftsführung hat zulässigerweise keinen Lagebericht aufgestellt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben im Wesentlichen Laufzeiten von weniger als einem Jahr.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt 607.343,92 Euro (Vorjahr: 759.483,09 Euro). Die nachfolgenden Sicherungsarten und Sicherungsformen sind mit den Verbindlichkeiten verbunden: Die Verbindlichkeiten sind über die Muttergesellschaft durch Grundschuldeintragungen gesichert.

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt 127.945,48 Euro (Vorjahr: 126.953,88 Euro).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt 1.170.566,55 Euro (Vorjahr: 1.285.362,03 Euro).

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 2.

Gewinn – und Verlustrechnung

	EUR	01.01.-31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse		773.017,13	808.350,78
Sonstige betriebliche Erträge		15.655,42	7.007,35
Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		414.384,63	486.259,22
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	8.983,70		8.992,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>3.432,01</u>		<u>3.426,83</u>
		12.415,71	12.419,73
Abschreibungen			
a) Auf Wohn- und Geschäftsbauten		1.814,06	1.814,06
b) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV u. Sachanlagen		111.861,35	111.861,35
c) Auf andere Anlagen, BGA		6.888,85	6.598,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		60.635,34	38.380,06
Zinsen und ähnl. Aufwendungen		47.111,39	56.675,89
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		133.561,22	101.349,36
Sonstige Steuern		1.335,82	7.473,78
Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne		132.225,40	93.875,58
Jahresüberschuss		0,00	0,00