

# **Beteiligungsbericht der Gemeinde Klostermansfeld**

## **2022**

**Gemäß § 130 KVG LSA**

Stand: November 2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Leitlinien der Beteiligungspolitik</b> .....	<b>4</b>
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
<b>2. Einzelberichterstattung BWB Benndorfer Wohnungsbau GmbH</b> .....	<b>9</b>
2.1.allgemeine Unternehmensangaben .....	9
2.2.Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks .....	10
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. Kaitalzuführungen/-entnahmen.....	15
2.3.3.Prognose des Unternehmens .....	15
<b>3. Einzelberichterstattung Beteiligung der BWB an der Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH</b> .....	<b>15</b>
3.1.allgemeine Unternehmensangaben .....	15
3.2. Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks.....	17
3.3.Geschäftsverlauf, wirtschaftliche Lage und Auswirkungen auf kommunale Haushaltswirtschaft .....	17
3.3.1. Kapitalzuführungen/entnahmen.....	17
3.3.2.Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens .....	17

## 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 unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen 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 **2022**) .

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 2024 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 Gewinnerorientierung 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)<br>gemeinsam mit der Gemeinde Benndorf  | Unmittelbare Beteiligung   |
| A1) Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH  | Mittelbare Beteiligung   |
| B) KOWISA GmbH & Co KG<br>(Kommunalwirtschaft Sachsen-Anhalt GmbH & Co.<br>Beteiligungs-KG)<br>aus Beteiligungen an<br>envia M (envia Mitteldeutsche Energie AG) -Aktien<br>MITGAS GmbH (Mitteldeutsche Gasversorgung<br>GmbH) -Gesellschaftsanteile | Angaben hierzu entfallen, da die<br>Gemeinde mit weniger als 5 v. H.<br>an der Gesellschaft beteiligt ist. |
| C) MIDEWA<br>(MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in<br>Mitteldeutschland mbH)  | Angaben hierzu entfallen, da die<br>Gemeinde mit weniger als 5 v. H.<br>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 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)**

<b>Geschäftsadresse</b>	Chausseestraße 1, 06308 Benndorf
<b>Gesellschaftsvertrag</b>	vom 28.02.1994, letzte Änderung vom 25.04.2012
<b>Handelsregister</b>	HRB 208230 beim Amtsgericht Stendal
<b>Stammkapital</b>	52.500,00 Euro
<b>Gesellschafter</b>	Gemeinde Benndorf                    38.850,00 EUR (74 v.H.) Gemeinde Klostermansfeld   13.650,00 EUR (26 v.H.)
<b>Gegenstand des Unternehmens</b>	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.
<b>Organe</b>	
<b>Geschäftsführer</b>	Herr Gerhard Blume seit 05.01.2001
<b>Aufsichtsrat</b>	Herr Gernot Behrens , Vorsitzender Herr Matthias Klenner , stellvertr. Vorsitzender

Herr Günter Köpp  
Frau Andrea Graupner  
Herr Daniel Born  
Herr Andreas Gebhardt  
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 120 EUR (Vorjahr 115 EUR) gezahlt.

### **Geschäftsjahr**

Kalenderjahr

### **Beteiligungen**

Es bestand zum 31.12.2022 eine 100% Beteiligung an der BWB Solar GmbH

### **Feststellung JA**

Der letzte Jahresabschluss per 31.12.2022 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 41.808,39 EUR und einer Bilanzsumme von 21.931.996,43 EUR festgestellt. Der Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat wurde zum Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

### **Abschlussprüfer**

Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31.12.2022 wurden durch den Wirtschaftsprüfer geprüft. Mit Datum vom 16.08.2023 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 31.12.2022. Dieser war Grundlage der Berichterstattung im Beteiligungsbericht 2022.

#### **2.3.1. Grundzüge des Geschäftsverlaufs**

Der Jahresabschluss per 31.12.2022 weist einem Jahresüberschuss in Höhe von 41.808,39 EUR und einer Bilanzsumme von 21.931.996,43 EUR festgestellt.

Der Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH betreute, verwaltete und bewirtschaftete zum 31.12.2022 folgende Liegenschaften:

#### **Eigener Bestand**

##### *in Benndorf:*

37 Wohnblöcke mit insgesamt (davon 2 Gäste-WE) Gewerbeeinrichtungen Eigentumswohnung	664 WE 14 1	Baujahr Baujahr Baujahr	1950 - 1956 1950 - 1956 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:*

11 Wohnhäuser Eigentumswohnungen	71 WE 2 WE	Baujahr Baujahr	vor 1945 vor 1945/1956
-------------------------------------	---------------	--------------------	---------------------------

#### **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 Betriebsleistung aus Vermietung und Verpachtung sowie Verwaltung betrug im Geschäftsjahr 2022 3.513 T€ (Vorjahr 3.551 T€). Der Durchschnitt der Mieten ist mit rund 4,99 € pro qm (Vorjahr 4,63 € pro qm) in den Wohnquartieren in Benndorf und Klostermansfeld gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Leerstandquote ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen auf 16,78 % (Vorjahr 14,55 %).

Gleichzeitig wurden die Sanierung der Wohnungen und die Wohnumfeldgestaltung in der Bergarbeitersiedlung kontinuierlich unter Beachtung des energetischen Quartierskonzepts fortgesetzt.

Dazu gehören auch der Abschluss der thermischen Sanierung sowie die Umstellung der Heizungsanlage auf moderne Gebäudeleitfähigkeit Hausanschlussstationen. Die Gebäudeleittechnik wurde mit den Hausanschlussstationen verbunden. All diese Maßnahmen tragen wesentlich zur Erhöhung der Restnutzungsdauer der Gebäude bei.

Im Personal- und Sozialbereich ergaben sich keine Veränderungen.

### 2.3.2 Lage des Unternehmens

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

#### Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse

	2022 T €	In % der Betriebs- leistung	Vorjahr T €	In % der Betriebs- leistung	Verän- derung T€	Verän- derung %
Betriebsleistung	3.513	100,0	3.551	99,9	-38	-1,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.615	46,0	1.610	45,3	5	0,3
Rohergebnis	1.898	54,0	1.941	54,7	-43	-2,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	185	5,3	206	5,8	-21	-10,2
Personalaufwand	630	17,9	535	15,1	95	17,8
Abschreibungen	946	26,9	941	26,5	5	0,5
Erfolgsabhängige Steuern	3	0,1	3	0,1	0	0,0
Andere Sachaufwendungen	310	8,8	209	5,9	101	48,3
übrige betriebliche Aufwendungen	2.074	59,0	1.894	53,3	142	7,5
Betriebsergebnis	-176	-5,0	47	1,3	-223	-474,5
Finanzerträge	122	3,5	162	4,6	-40	-24,7
Finanzaufwendungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Finanzergebnis	122	3,5	162	4,6	-40	>100
Neutrale Erträge	96	2,7	24	0,7	72	300,0
Neutrale Aufwendungen	0	0,0	130	3,7	-130	0,0
Neutrales Ergebnis	96	2,7	-106	-3,0	202	>100
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	<u>42</u>	<u>1,2</u>	<u>103</u>	<u>2,9</u>	<u>-61</u>	<u>&gt;100</u>

Das Betriebsergebnis 2022 beträgt -176 T€.

Die unternehmensspezifischen Kosten, besonders die Personalkosten und die anderen Sachaufwendungen, sind im Geschäftsjahr angestiegen.

Das Finanzergebnis wirkt sich mit 122 T€, insbesondere wegen der Ergebniszuweisung der Tochtergesellschaft von 120 T€, positiv auf die Ertragslage aus.

Insgesamt wurde für das Geschäftsjahr 2022 ein Jahresüberschuss von 42 T€ verzeichnet.

#### Analyse der Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2022 gesamt		davon kurzfr. T€	Vorjahr gesamt		davon kurzfr. T€	Veränd- erungen T€
	T€	%		T€	%		
<u>Anlagevermögen</u>							
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,0	0	6	0,0	0	-3
Sachanlagen	19.664	89,7	0	20.262	91,4	0	-598
Finanzanlagen	38	0,2	0	38	0,2	0	0
	<u>19.705</u>	<u>89,9</u>	<u>0</u>	<u>20.306</u>	<u>91,6</u>	<u>0</u>	<u>-601</u>
<u>Umlaufvermögen</u>							
Zum Verkauf best. Grundst.u.a. Vorräte	1.181	5,4	1.181	1.131	5,4	1.198	-17
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	454	2,1	454	320	1,4	320	134
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	559	2,5	559	301	1,4	301	258
	<u>2.194</u>	<u>10,0</u>	<u>2.194</u>	<u>1.819</u>	<u>8,2</u>	<u>1.819</u>	<u>375</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>33</u>	<u>0,2</u>	<u>33</u>	<u>35</u>	<u>0,2</u>	<u>35</u>	<u>-2</u>
<b><u>Vermögen</u></b>	<b><u>21.932</u></b>	<b><u>100,1</u></b>	<b><u>2.227</u></b>	<b><u>22.160</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>1.854</u></b>	<b><u>-228</u></b>
<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	19	0,1	0	15	0,1	0	4
Sonderrücklagen gemäß §27 Abs.2 DMBilG	10.124	46,2	0	10.124	45,7	0	0
Bilanzgewinn	130	0,6	0	92	0,4	0	38
	<u>10.351</u>	<u>47,2</u>	<u>0</u>	<u>10.309</u>	<u>46,5</u>	<u>0</u>	<u>42</u>
Sonderposten							
Investitionszulage	344	1,6	0	361	1,6	0	-17
Fremdmittel							
Rückstellungen	95	0,4	86	58	0,3	45	37
Verbindlichkeiten	11.101	50,6	2.254	11.294	51,4	2.137	-293
	<u>11.196</u>	<u>51,0</u>	<u>2.340</u>	<u>11.452</u>	<u>51,7</u>	<u>2.182</u>	<u>-256</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>42</u>	<u>0,2</u>	<u>42</u>	<u>40</u>	<u>0,2</u>	<u>40</u>	<u>2</u>
<b><u>Kapital</u></b>	<b><u>21.933</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>2.382</u></b>	<b><u>22.162</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>2.222</u></b>	<b><u>-229</u></b>

Die Aktiva ist durch eine unverändert hohe Anlagenintensität von 89,7 % geprägt. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehende Fremdmittel gedeckt.

Die Eigenkapitalquote ist mit 47,2 % im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Die Darlehensverbindlichkeiten wurden planmäßig getilgt.

### Ertragslage

	01.01. bis 31.12.2022		01.01. bis 31.12.2021		Änderung ggü. VJ in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Umsatzerlöse	3.412,4	100,0	3.340,2	100,0	72,2	2,2
+/-Bestandsveränderungen	-24,1	-0,7	70,5	2,1	-94,6	-134,2
+ Sonstige betr. Erträge	220,0	6,4	163,3	4,9	56,7	34,7
-Materialaufwand	1.615,0	47,3	1.609,5	48,2	5,5	0,3
<b>= Rohergebnis</b>	<b><u>1.993,3</u></b>	<b><u>58,4</u></b>	<b><u>1.964,5</u></b>	<b><u>58,8</u></b>	<b><u>28,8</u></b>	<b><u>1,5</u></b>
-Personalaufwand	630,2	18,5	534,6	16,0	95,6	17,9
-Abschreibungen	946,5	27,7	1.070,9	32,1	-124,4	-11,6
-Sonst.betr.Aufwendungen	309,5	9,1	209,2	6,3	100,3	47,9
<b>= Betriebsergebnis</b>	<b><u>107,1</u></b>	<b><u>3,1</u></b>	<b><u>149,8</u></b>	<b><u>4,5</u></b>	<b><u>-42,7</u></b>	<b><u>-28,5</u></b>
+ Finanzerträge	122,6	3,6	161,6	4,8	-39,0	-24,1
-Finanzaufwand	185,1	5,4	205,9	6,2	-20,8	-10,1
<b>= Finanzergebnis</b>	<b><u>-62,5</u></b>	<b><u>-1,8</u></b>	<b><u>-44,3</u></b>	<b><u>-1,3</u></b>	<b><u>-18,2</u></b>	<b><u>41,1</u></b>
<b>= Ergebnis nach Steuern</b>	<b><u>44,6</u></b>	<b><u>1,3</u></b>	<b><u>105,5</u></b>	<b><u>3,2</u></b>	<b><u>-60,9</u></b>	<b><u>-57,7</u></b>
-Sonstige Steuern	2,8	0,1	3,3	0,1	-0,5	-15,2
<b>= Jahresergebnis</b>	<b><u>41,8</u></b>	<b><u>1,2</u></b>	<b><u>102,2</u></b>	<b><u>3,1</u></b>	<b><u>-60,4</u></b>	<b><u>-59,1</u></b>

Mieterhöhung, das stabile Niveau von Leerstandskosten, insbesondere auch aufgrund der Gesamtvermietung der Pestalozzistraße und der Jacobstraße an ein Betreiberunternehmen, führen zu einer Gesamtleistung (Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen) auf Vorjahresniveau. Die Verbesserung des Rohergebnisses rührt vor allem aus der Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge infolge der Vereinnahmung von Zuschüssen. Der Rohergebnisses hat sich mit (+28,8 TEuro) positiv entwickelt.

Der Personalaufwand hat nach Lohnsteigerungen (+49,8 TEuro) und wegen der als Sondereffekt zu wertenden Erhöhung der Altersteilzeitrückstellung (+45,8 TEuro) um insgesamt 95,6 TEuro zugenommen.

Für das Geschäftsjahr 2022 werden ausschließlich planmäßige Abschreibungen ausgewiesen. Im Vorjahresvergleichswert sind demgegenüber auch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 130,0 TEuro enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen wegen um 88,7 Teuro höheren Gutachtenkosten um insgesamt 83,7 TEuro gestiegen.

Wegen der oben aufgeführten Kostensteigerungen und bei einem etwas schlechteren Finanzergebnis bleibt das Ergebnis der BWB für das Geschäftsjahr 2022 mit 41,8 TEuro, unterhalb der Vorjahresergebnisse (102,2 TEuro).

### *2.3.3. Kapitalzuführungen/-entnahmen*

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind in 2022 durch die Gesellschafter nicht erfolgt. Eine Nachschusspflicht wurde im Gesellschaftsvertrag nicht vereinbart.

### *2.3.4. 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 2022 werden Modernisierungen entsprechend dem Bedarf durchgeführt.

Für das Jahre 2022 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.

Die Umsetzung von weiteren Maßnahmen, im Zusammenhang mit der Umsetzung des energetischen Quartierskonzepts, wird entsprechend fortgesetzt.

## **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.

<b>Geschäftsjahr</b>	Kalenderjahr
<b>Gesellschafter</b>	BWB (100 %)
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	Das Stammkapital beträgt 25.000,00 EUR.
<b>Organe</b>	
<b>Geschäftsführer</b>	Herr Gerhard Blume
<b>Gesellschafterversamml.</b>	BWB Benndorfer Wohnungsbau GmbH
<b>Aufsichtsrat</b>	entfällt

#### **Gesamtbezüge an Mitglieder der Organe**

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

<b>Konzernbeziehungen</b>	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.
---------------------------	--

<b>Feststellung JA</b>	Der Jahresabschluss weist einen Überschuss in Höhe von 160.127,03 EUR (vgl. Vorjahr: 144.504,20 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 31.12.2022 wurde durch den Wirtschaftsprüfer geprüft. Mit Datum vom 26.06.2023 erteilte der Wirtschaftsprüfer einen „uneingeschränkten Bestätigungsvermerk“.

## **3.2. Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks**

Der öffentliche Zweck dieser mittelbaren Beteiligung ist mit dem der unmittelbaren Beteiligung der Gemeinde Klostermansfeld an der Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH verknüpft.

Der durch die Gesellschaft erbrachte Unternehmensgegenstand kann als Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Versorgung des Wohnungsbestandes mit Energie gesehen werden. Somit wird auch hier ein öffentlicher Zweck erfüllt.

## **3.3. Geschäftsverlauf, wirtschaftliche Lage und Auswirkungen auf kommunale Haushaltswirtschaft**

Der letzte festgestellte Jahresabschluss der BWB Solar trägt den Bilanzstichtag 31.12.2022. Dieser war Grundlage der Berichterstattung im Beteiligungsbericht.

### *3.3.1. Kapitalzuführungen/-entnahmen*

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind in 2022 durch die Gesellschaft nicht erfolgt.

### *3.3.2. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens*

Der Jahresabschluss per 31.12.2022 weist ein Überschuss in Höhe von 120.524,52 EUR aus, welcher an die BWB vollständig abgeführt wurde. (Vorjahr 160.127,03 EUR)

Die Geschäftsführung hat zulässigerweise keinen Lagebericht aufgestellt. Deshalb war uns eine Stellungnahme zur Beurteilung der Lage durch die Geschäftsführung nach § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB unter Bezugnahme auf den Lagebericht nicht möglich.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt 204.497,09 Euro (Vorjahr: 319.146,00 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 507.066,97 Euro (Vorjahr: 357.555,40 Euro). Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug weniger als 1.

## Gewinn – und Verlustrechnung

	EUR	01.01.-31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse		699.984,06	828.221,39
Sonstige betriebliche Erträge		55.185,28	3.586,21
Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		424.307,56	468.721,01
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	4.317,20		1.317,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	953,29		543,25
		5.270,49	1.860,85
Abschreibungen			
a) auf Wohn- und Geschäftsbauten		8.656,96	8.656,96
b) auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV u. Sachanlagen		111.861,35	111.861,35
c) auf andere Anlagen, BGA		16.612,97	17.113,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen		43.425,30	34.164,20
Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge		0,00	128,37
Zinsen und ähnl. Aufwendungen		23.173,37	28.172,57
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		121.861,34	161.385,85
Sonstige Steuern		1.336,82	1.258,82
Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne		120.524,52	160.127,03

Jahresüberschuss		0,00	0,00
------------------	--	------	------