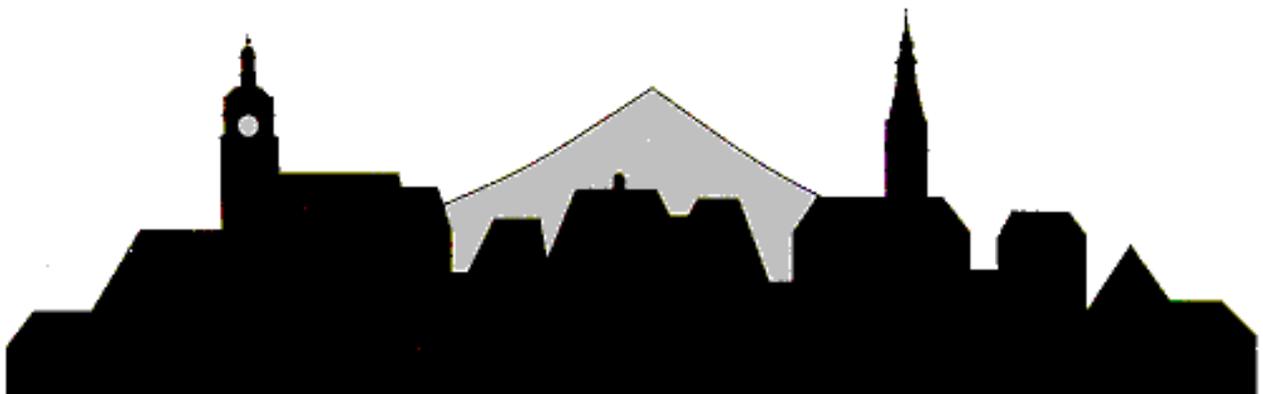




# Beteiligungsbericht 2023 der Stadt Sangerhausen

über das Geschäftsjahr 2022  
der kommunalen Unternehmen



Referat Anteilsmanagement, Stiftungen und Mitgliedschaften  
September 2023

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>1. Beteiligungen der Stadt Sangerhausen</b>	<b>4</b>
1.1 Schaubild Beteiligungen	4
1.2 Beteiligungsportfolio	5
1.3 Finanzbeziehungen zwischen der Stadt Sangerhausen und den städtischen Gesellschaften des Berichtsjahres 2022 im Überblick	5
1.4 Eckdaten der Gesellschaften mit städtischer Beteiligung	7
<b>2. Darstellung der wirtschaftlichen Unternehmen</b>	<b>9</b>
2.1 Kommunale Bädergesellschaft Sangerhausen mbH	9
2.2 Stadtwerke Sangerhausen GmbH	17
2.3 Sangerhäuser Erneuerbare Energie Service GmbH	28
2.4 SWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Sangerhausen	34
2.5 SWV Sangerhäuser Wohnungsverwaltungs GmbH	43
<b>3. Anhang</b>	<b>48</b>
Definitionen und Erläuterungen zu den Kennzahlen	48

## Vorwort

Die Stadt Sangerhausen bedient sich im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung zur Erledigung und Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben kommunaler Unternehmen des privaten Rechts.

Zur Information der Ratsmitglieder und Einwohner haben Kommunen nach § 130 (2) des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in der derzeit gültigen Fassung jährlich einen Bericht über die Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts zu erstellen und fortzuschreiben.

Mit dem Beteiligungsbericht sollen durch die Auflistung aller notwendigen Informationen über Beteiligungen der Stadt Sangerhausen an privatrechtlichen Unternehmen, sowohl die Vermögensverhältnisse der Stadt Sangerhausen, als auch die Strukturen der Unternehmen transparenter werden.

Die Offenlegung und der Mindestinhalt eines Beteiligungsberichtes sind in § 130 KVG LSA geregelt.

Nach § 130 (2) KVG LSA soll der Beteiligungsbericht mindestens Angaben enthalten über:

1. den Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens,
2. den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen,
3. die Grundzüge des Geschäftsverlaufs, die Lage des Unternehmens, die wichtigsten Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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,
4. die Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 Buchst. a des Handelsgesetzbuches, die den Mitgliedern der Organe des Unternehmens zugeflossen sind; § 286 Abs.4 des Handelsgesetzbuches findet sinngemäß Anwendung.

Der Beteiligungsbericht ist dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung zu erörtern; § 52 Abs. 2 KVG (LSA) findet Anwendung.

Im § 130 (3) KVG LSA ist die Offenlegung wie folgt geregelt:

(3) Die Gemeinde hat die Einwohner über den Beteiligungsbericht in geeigneter Form zu unterrichten.

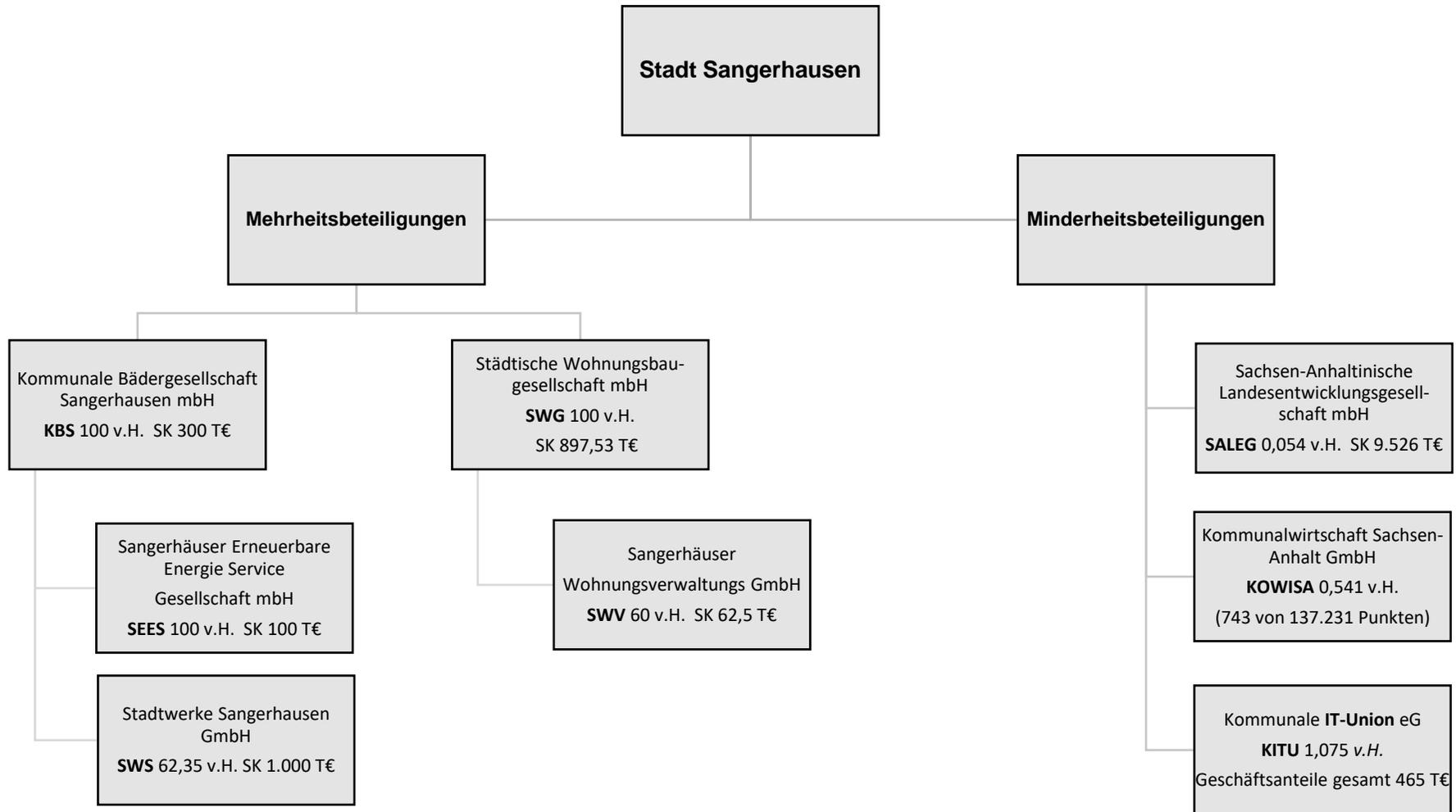
Der aktuelle Beteiligungsbericht beinhaltet alle unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Sangerhausen an privatrechtlichen Unternehmen nach dem Stand vom 31.12.2022, an denen die Stadt mit mindestens 5 v.H. beteiligt ist. Einbezogen wurde das Datenmaterial aus dem abgeschlossenen Geschäftsjahr 2022 der Unternehmen.

Definitionen und Erläuterungen zu den Kennzahlen befinden sich im Anhang.

Der Beteiligungsbericht wird zur Einsichtnahme für jeden interessierten Bürger bereitgehalten. Auf die Möglichkeit und den Zeitpunkt der Einsichtnahme wird in den Sangerhäuser Nachrichten - Amtsblatt der Stadt Sangerhausen - öffentlich hingewiesen.

# 1. Beteiligungen der Stadt Sangerhausen

## 1.1 Schaubild Beteiligungen



Stand: 31.12.2022

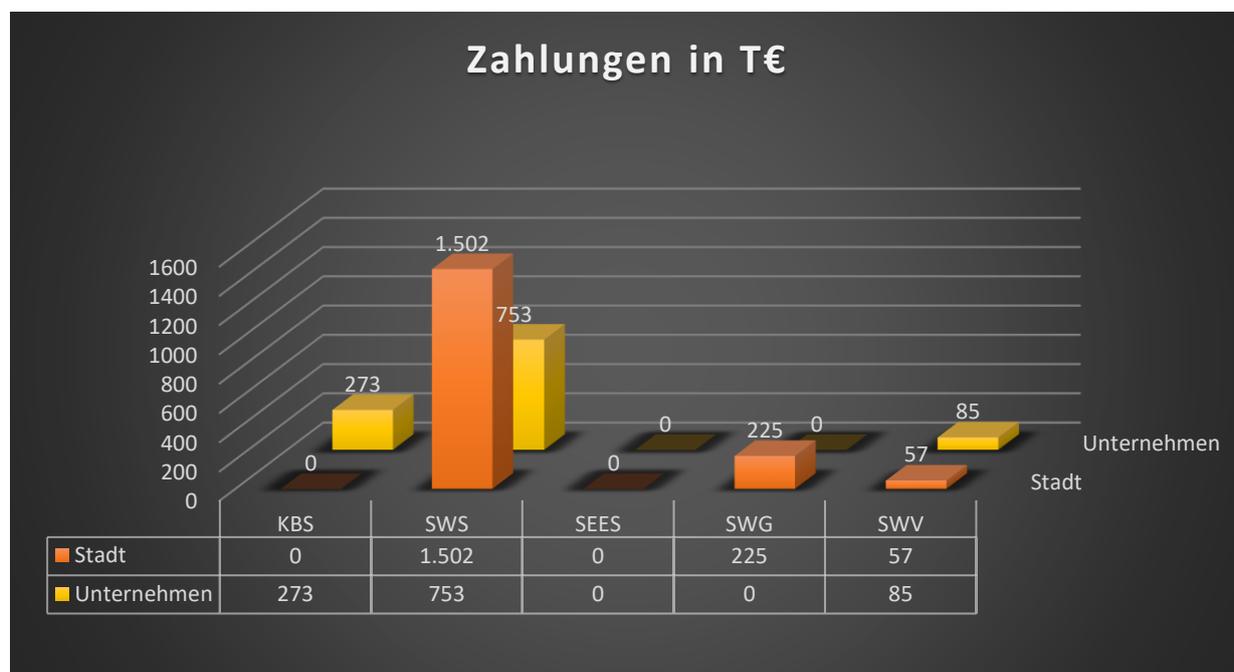
Erläuterungen der Abkürzungen: Anteil am Stammkapital (v.H.), Stammkapital (SK) der jeweiligen Gesellschaft

## 1.2 Beteiligungsportfolio der Stadt Sangerhausen

Zum Redaktionsschluss am 30.09.2023 befinden sich im Beteiligungsportfolio der Stadt Sangerhausen 2 unmittelbare Beteiligungen sowie 3 mittelbare Beteiligungen mit einem Stimmrecht von mehr als 50 v.H. Zudem werden noch an 3 Unternehmen Anteile mit einer Minderheitsbeteiligung gehalten. Lt. Beschluss des Stadtrates vom 03.02.2022 wurden die Anteile der Standortmarketing Mansfeld-Südharz GmbH an den Landkreis Mansfeld-Südharz verkauft. Rückwirkend zum 01.01.2022 hat die Stadt Sangerhausen den Austritt aus der Gesellschaft erklärt. Zudem hat der Stadtrat von Sangerhausen mit Beschluss vom 17.06.2021 der Übertragung der enviaM-Aktien der Ortsteile Lengfeld, Rotha und Wolfsberg an die KOWISA GmbH zum 01.01.2022 zugestimmt. Die Stadt Sangerhausen nimmt mit nunmehr 743 Punkten (bisher 555 Punkte) an den jährlichen Ausschüttungen der KOWISA teil.

## 1.3 Finanzbeziehungen zwischen der Stadt Sangerhausen und den städtischen Gesellschaften des Berichtsjahres 2022 im Überblick

Gesellschaft	Abkürzg.	Zahlungen der Stadt T€	Zahlungen der Unternehmen T€
Kommunale Bädergesellschaft Sangerhausen mbH	KBS	0	273
Stadtwerke Sangerhausen GmbH	SWS	1.502	753
Sangerhäuser Erneuerbare Energie Service GmbH	SEES	0	0
SWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Sangerhausen	SWG	225	0
SWV Sangerhäuser-Wohnungsverwaltung GmbH	SWV	57	85
<b>Summe</b>		<b>1.784</b>	<b>1.111</b>



### **KBS**

Die Stadt erhielt im Berichtsjahr von der KBS **273 T€ Gewerbesteuervorauszahlungen**.

Eine Gewinnausschüttung in Höhe von 250 T€ lehnte der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.09.2022 mehrheitlich ab.

### **SWS**

Die Zahlungen der Stadt an die Stadtwerke wurden für den Betrieb und die Instandhaltung der **Straßenbeleuchtungsanlagen** in Höhe von **444 T€** sowie für **Energielieferungen** (Strom, Gas und Wärme) in Höhe von **1.058 T€** geleistet.

Von den Stadtwerken erhielt die Stadt für das Jahr 2022 Vorauszahlungen für **Konzessionsabgaben** Strom **616 T€** und Gas in Höhe von **50 T€** und die Abschlusszahlung für das Jahr 2021 in Höhe von **87 T€**.

### **SEES**

Im Berichtsjahr hat die Stadt von der SEES eine anteilige Miete in Höhe von **83,32 €** für die PV-Anlage „Friesenstadion“ erhalten. Die Inbetriebnahme der Anlage erfolgte im November 2021.

### **SWG**

Die Stadt zahlte im Berichtsjahr 2022 **Fördermittel in Höhe von 11,6 T€** an die SWG für **Maßnahmen „Südwestliche Stadterweiterung“ (Einzelvorhaben Feldstr. 1-5)** und **14,5 T€ für die Maßnahme „Altstadt/Kernstadt (Voigtstedter Str. 1)**.

Des Weiteren wurden **Mietzahlungen einschließlich Mietzins für den Bahnhof** in Höhe von **116 T€** und **Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 80 T€** von der Stadt geleistet. Zudem hat die Stadt **Betriebskosten für den Bahnhof** für das Geschäftsjahr **2021 in Höhe von 2,6 T€** nachgezahlt. Eine Gewinnausschüttung in Höhe von 100 T€ lehnte der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.09.2022 mehrheitlich ab.

### **SWV**

Die SWV rechnete für das Jahr 2022 gegenüber der Stadt für die Verwaltung der Garagen und Gebäude **Verwaltergebühren** in Höhe von **57 T€** ab. Davon entfallen für die **Garagenverwaltung 44 T€** und für die **Gebäudeverwaltung 13 T€**. Die Stadt erhielt aus dem **Rücklagenkonto** der SWV **85 T€**.

### 1.4 Eckdaten der Gesellschaften mit städtischer Beteiligung

Gesellschaften	Gründungs- jahr	Stamm- kapital insges.	Anteil Stadt	Anteil Stadt	Anzahl Mitarbeiter		Umsatzerlöse		Jahresergebnis		Investitionen	
					im Jahresdurchschnitt		T€		T€		T€	
		T€	v.H.	T€	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Kommunale Bädergesellschaft Sangerhausen mbH	2004	300,00	100,00	300,00	11	11	419	218	807	314	3.349	93
Stadtwerke Sangerhausen GmbH	1990	1.000,00	0,00	0,00	68	69	36.103	31.572	0	0	1.802	1.951
Sangerhäuser Erneuerbare Energie Service GmbH	2011	100,00	0,00	0,00	0	0	269	236	57	42	90	0
SWG Städtische Wohnungsbaugesell- schaft mbH	1990	897,53	100,00	897,53	42	42	13.541	12.948	1.869	599	2.598	976
Sangerhäuser Wohnungsverwaltungs GmbH	2001	62,50	0,00	0,00	12	11	569	466	37	53	58	28
<b>Gesamt</b>		<b>2.060,03</b>		<b>1.197,53</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>50.901</b>	<b>45.440</b>	<b>2.770</b>	<b>1.008</b>	<b>7.897</b>	<b>3.048</b>

### 1.4 Eckdaten der Gesellschaften mit städtischer Beteiligung

Gesellschaften	Bilanzsumme		Anlagevermögen		Forderung und sonstige Vermögensgegenstände		Eigenkapital		Verbindlichkeiten	
	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kommunale Bädergesellschaft Sangerhausen mbH	24.554	20.110	18.215	15.135	3.749	2.789	18.595	17.788	4.907	2.125
Stadtwerke Sangerhausen GmbH	46.043	32.830	23.965	24.355	5.712	4.103	16.170	11.170	18.958	13.839
Sangerhäuser Erneuerbare Energie Service GmbH	1.771	1.826	1.077	1.103	7	17	1.382	1.325	324	448
SWG Städtische Wohnungsbaugesell- schaft mbH	89.427	88.762	79.457	80.264	554	150	44.134	42.265	31.740	32.719
Sangerhäuser Wohnungsverwaltungs GmbH	584	543	284	258	5	6	537	500	19	25
<b>Gesamt</b>	<b>162.379</b>	<b>144.071</b>	<b>122.998</b>	<b>121.115</b>	<b>10.027</b>	<b>7.065</b>	<b>80.818</b>	<b>73.048</b>	<b>55.948</b>	<b>49.156</b>

## 2. Darstellung der wirtschaftlichen Unternehmen

### 2.1 Kommunale Bädergesellschaft Sangerhausen mbH (KBS)



#### Allgemeine Unternehmensdaten

Anschritt:	
Kommunale Bädergesellschaft Sangerhausen mbH Alban-Hess-Straße 29 06526 Sangerhausen	Telefon: 03464/558-0 Telefax: 03464/558-199 E-Mail: info@baeder-sangerhausen.de Internet: <b>www.baeder-sangerhausen.de</b>
Gründungsdatum:	01.07.2004 nach Umwandelungsgesetz
Rechtsform:	GmbH
Handelsregistereintrag:	Amtsgericht Stendal, HRB-Nr.: 215095
Stammkapital:	300.000,00 EUR
Gesellschafter:	100% Stadt Sangerhausen
Beteiligungen an anderen Gesellschaften:	Sangerhäuser Erneuerbare Energie Service Gesellschaft mbH Beteiligungsanteil: 100,00% Stadtwerke Sangerhausen GmbH Beteiligungsanteil: 62,35%
Der Gesellschaftsvertrag datiert vom letzte Änderung	10.11.2004 03.12.2019
Wirtschaftsjahr ist das	Kalenderjahr

#### Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung:	Herr Wüstemann
Gesellschafterversammlung:	Herr Strauß, Oberbürgermeister der Stadt Sangerhausen, Vorsitzender Herr Wüstemann, Geschäftsführer
Aufsichtsrat:	Herr Strauß, Oberbürgermeister der Stadt Sangerhausen, (Vorsitzender) Herr Hüttel, Soldat, (Stellvertretender Vorsitzender) Herr Skrypek, Abwassermeister des Wasserverbands „Südharz“ Frau Görlich, Vorstandsmitglied der Sparkasse Mansfeld- Südharz Herr Oster, Wirtschaftsberater Herr Reick, Gastronom Frau Völkel, Geschäftsführerin, AWO Herr Thunert, Rentner, Stadtrat
Prokura:	Frau Lemke Frau Bauerschäfer

## Gesamtbezüge der Mitglieder der Organe

Der **Geschäftsführer** bezieht von der KBS kein Gehalt.  
Der **Aufsichtsrat** erhielt im Geschäftsjahr 2022 Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 1,3 T€.

## Anzahl der Sitzungen der Organe der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2022 fanden **zwei Gesellschafterversammlungen** und **drei Aufsichtsratssitzungen** statt.

## Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, Unterhaltung und der Betrieb öffentlicher Bäder. Gegenstand des Unternehmens ist zudem der Erwerb und das Halten kommunalwirtschaftlicher Unternehmen der Stadt Sangerhausen, insbesondere die Beteiligung an der Stadtwerke Sangerhausen GmbH (SWS). Seit Gründung der Sangerhäuser Erneuerbare Energie Service Gesellschaft mbH (SEES) ist die KBS alleinige Gesellschafterin.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der genannte Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an anderen Unternehmen beteiligen oder solche Unternehmen erwerben, errichten, pachten sowie Unternehmens- und Interessengemeinschaftsverträge schließen.

## Struktur der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2022 waren in der KBS durchschnittlich 11 Mitarbeiter/-innen (ohne Auszubildende und ohne Geschäftsführer) beschäftigt. Dabei handelt es sich um 7 Angestellte und 4 gewerbliche Mitarbeiter. In der Ausbildung befanden sich 2 Mitarbeiter/-innen.

## Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen

Im Rahmen der Erarbeitung des Beteiligungsberichtes wurde geprüft, ob die Beteiligung noch einem öffentlichen Zweck entspricht und damit die Grundvoraussetzung einer wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde gemäß § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 Kommunalverfassungsgesetz LSA erfüllt.

Der Gesellschaftszweck des kommunalen Unternehmens besteht u.a. in der Erhaltung und Betreibung der städtischen Badeeinrichtungen Stadtbad (Freibad) und Schwimmhalle „SaWanne“. Im Berichtsjahr wurde der Gesellschaftszweck von der KBS wiederum erfüllt. Durch den mit der SWS bestehenden Ergebnisabführungsvertrag wird auch künftig den Bürgern, Vereinen und Schulen der Stadt Sangerhausen und deren Umgebung eine Nutzung der Bäder zu angemessenen Preisen angeboten. Der öffentliche Zweck ist somit weiterhin gegeben.

## Finanzbeziehungen zur Stadt Sangerhausen

Von der KBS wurden im Jahr 2022 Gewerbesteuvorauszahlungen in Höhe von **272.676,00 €** an die Stadt Sangerhausen geleistet. Eine Gewinnausschüttung der KBS an die Stadt wurde vom Stadtrat durch Beschluss am 22.09.2022 mehrheitlich abgelehnt. Von der Stadt wurden an die KBS keine Zahlungen geleistet.

**Quellen der nachfolgenden Ausführungen: Prüfbericht 2022 der GPP Treuhandgesellschaft Ost mbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Lagebericht des Geschäftsführers der KBS**

## Grundzüge des Geschäftsverlaufs 2022

### Besucher

Mit der Abschwächung der Corona-Pandemie im Jahr 2022 und der schrittweisen Aufhebung der damit im Zusammenhang stehenden Einschränkungen hat sich das Besucheraufkommen in der „SaWanne“ und im Stadtbad weitgehend normalisiert. Zudem konnten im Stadtbad witterungsbedingt wieder mehr Besucher als im Vorjahr gezählt werden.

Dazu folgende Übersicht:

	Anzahl der Besucher		Veränderung	
	2022	2021	2022/2021	2022/2021
			Besucher	in %
Stadtbad	14.052	6.655	7.397	111,15
Schwimmhalle	60.863	32.680	28.183	86,24
Sauna	6.935	2.891	4.044	139,88
<b>Gesamt</b>	<b>81.850</b>	<b>42.226</b>	<b>39.624</b>	<b>93,84</b>

### Umsatzerlöse

Der von der KBS im Geschäftsjahr erzielte Umsatz von 419 T€ (Vorjahr 218 T€) gliedert sich wie folgt:

	2022 (T€)	2021 (T€)
Benutzungsentgelte Bevölkerung	205	79
Benutzungsentgelte Schulen	128	86
Benutzungsentgelte Vereine	24	12
Kursgebühren (Schwimmkurse, Aquakurse)	47	27
Erträge aus Mieten und Pachten und sonstige Erträge	15	14

### Investitionen, Instandhaltungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden durch die KBS folgende wesentlichen Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen getätigt:

#### Finanzanlagen/Anteile an verbundenen Unternehmen

Die KBS, als Mitgesellschafter der Stadtwerke Sangerhausen, hat sich entsprechend seiner Beteiligungsquote (62,35 %) in Höhe von 3.117,5 T€ an den Gesellschaftereinzahlungen in die Kapitalrücklage der SWS von insgesamt 5.000 T€ beteiligt. Mit dem bei der Sparkasse Mansfeld-Südharz aufgenommenen Darlehen wurde die anteilige Einzahlung in die Kapitalrücklage der SWS fremdfinanziert.

#### Schwimmhalle:

*Investitionen:*

- Betriebs- und Geschäftsausstattung (5 T€)
- Nachaktivierung unter Grundstücke und Bauten im Rahmen der Sanierung der Schwimmhalle (6 T€)

Instandhaltungsmaßnahmen wurden planmäßig durchgeführt.

Stadtbad:*Investitionen:*

- Anlagen im Bau - Planungsleistungen für Umbau Stadtbad (221 T€)

Instandhaltungsmaßnahmen wurden auf minimalem Niveau durchgeführt.

## Kurz- und mittelfristige Unternehmensziele

Die Geschäftsführung schätzt ein, dass der Geschäftsbetrieb der KBS im Jahr 2023 weiter an Normalität zunimmt und die Leistungsangebote zum Schwimmen und Saunieren noch stärker als im Jahr 2022 nachgefragt werden. Eine sehr hohe Auslastung der Kurse zeichnet sich auch für das Jahr 2023 ab.

Zur Steuerung der Unternehmensaktivitäten und -ziele sind weiterhin die Kennziffern Umsatzerlös je Besucher und Kosten je Besucher maßgebliche Indikatoren. Sie werden für die beiden Bäder der Gesellschaft („SaWanne“ und Stadtbad) sowie für die einzelnen Aktivitäten in diesen Bädern gebildet.

Lt. Aussage der Geschäftsführung muss der Bäderbetrieb langfristig gesehen noch kosteneffizienter durchgeführt werden. Die KBS wird weiter spezifische Marketingaktionen initiieren und neue Kursangebote unterbreiten, beides mit dem Ziel der Erhöhung des Besucheraufkommens und des Kostendeckungsgrades.

## Risiken der künftigen Entwicklung

Die Geschäftsführung führt folgende Risiken im Risikobericht auf:

Marktrisiken

- Der hohe Altersdurchschnitt im Hauptgästeeinzugsbereich der KBS, Stadt und Region Sangerhausen hat Einfluss auf die Anzahl der Besuche und die spezifischen Nutzungen in den Bädern;
- Bestehender Wettbewerb mit anderen Bädern in der Region sowie mit anderen Freizeitinteressen potentieller Gäste und grundsätzlich anderen Freizeitangeboten;
- Wettbewerb um Badegäste wird sich zukünftig noch stärker über den Preis für die Nutzungen darstellen;

Umfeldrisiken

- Das Unternehmensergebnis ist aufgrund der Organschaft zwischen der KBS und SWS vom Erhalt der aktuellen steuerrechtlichen Rahmenbedingungen abhängig;

Betriebsrisiken

- Software- und Programmierungsprobleme können wegen der Komplexität der Steuerungen nur durch Wartungsverträge mit externen Spezialisten gelöst werden;
- Planmäßige Wartungs- und Instandhaltungsstrategie führt zur Begrenzung des Ausfallrisikos und Störungen im mechanischen und rohrtechnischen Bereich können meist mit eigenem Personal behoben werden;
- Steigende Preise für Material und Dienstleistungen sowie deren Verfügbarkeit können negative Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb haben;
- Betrieb des Stadtbades erfolgt 2023 nochmals unter Nutzung der Bestandsschutzregelungen, badwassertechnische und hygienische Anforderungen werden aber erfüllt; Entfall dieses Risikos durch bevorstehende Sanierung;

Kreditrisiken

- Kreditrisiko im Zuge der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Schwimmhallensanierung wurde durch Festschreibung des Zinssatzes auf die gesamte Kreditlaufzeit bzw. über den maximalen Zinsbindungszeitraum ausgeschlossen bzw. minimiert. In der Entwicklung des Zinsniveaus wird ein Risiko für zukünftige Finanzierungen gesehen. Permanent steigende Preise für Bauleistungen können zur nochmaligen Überschreitung der geschätzten Bausumme für die Sanierung des Stadtbades führen und eine zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln erforderlich machen.

Preisrisiken

- Aufgrund der am Markt erhöhten Nachfrage für Produkte und Leistungen im Bäderbereich, zeichnet sich eine allgemeine Preissteigerung ab und führt zu steigenden Kosten bei der KBS. Insbesondere betrifft dies auch Energiepreiserhöhungen durch die SWS. Diese Preiserhöhungen können nicht oder wegen der sozialen Komponente des Leistungsangebots der KBS nur geringfügig weitergegeben werden.

Projektrisiko Stadtbadsanierung

- Bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme Stadtbad konnte bis zum Jahresende die Leistungsphase 3 nach HOAI abgeschlossen werden. Die auf dieser Leistungsstufe vorzulegende Kostenberechnung führte zum deutlichen Anstieg der zu erwartenden Kosten. Die Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Planung sollen gemäß eines Stadtratsbeschlusses von der Stadt übernommen werden. Gleiches trifft auf den zugesagten Betriebsverlustausgleich zu. Dieser wird von der Stadt Sangerhausen übernommen, wenn die Gesamtverluste bei der KBS wegen höherer Betriebskosten des sanierten Stadtbades nicht mehr durch die Ergebnisabführung der SWS ausgeglichen werden können. Insofern besteht hier ein Risiko aus der schon absehbaren Kostenentwicklung.

Die im Geschäftsjahr erkannten Risiken waren durch Versicherungen oder Rückstellungen abgedeckt oder konnten selbst verhindert bzw. getragen werden. Weder durch Einzelrisiken, noch durch aggregierte Positionen ergaben sich bestandsgefährdende Risiken.

## Geschäftsergebnisse

Vermögenslage

Bilanz	Jahres- abschluss 31.12.2022 T€	Jahres- abschluss 31.12.2021 T€	Veränderung zum Vorjahr T€
<b>Aktiva</b>			
<b>Anlagevermögen</b>	<b>18.215</b>	<b>15.135</b>	<b>3.080</b>
davon entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	9	14	- 5
davon Grundstücke und Bauten	6.286	6.426	- 140
davon Bäderanlagen	844	931	- 87
davon Betriebs- und Geschäftsausstattungen	131	158	- 27
davon Anlagen im Bau	301	80	221
davon Finanzanlagen	10.644	7.526	3.118
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6.337</b>	<b>4.971</b>	<b>1.366</b>
davon fertige Erzeugnisse und Waren	4	9	- 5
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12	11	1
davon Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.194	2.150	1.044
davon Forderungen gegen die Stadt Sangerhausen	83	233	- 150
davon sonstige Vermögensgegenstände	460	395	65
davon liquide Mittel	2.584	2.173	411
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>- 2</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>24.554</b>	<b>20.110</b>	<b>4.444</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>	<b>18.596</b>	<b>17.788</b>	<b>808</b>
davon Stammkapital	300	300	0
davon Kapitalrücklage	10.215	10.215	0
davon Gewinnrücklage	8.081	7.273	808
<b>Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	<b>194</b>	<b>0</b>	<b>194</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>766</b>	<b>137</b>	<b>629</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>4.906</b>	<b>2.125</b>	<b>2.781</b>
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.244	1.518	2.726
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	235	53	182
davon Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	273	56	217
davon sonstige Verbindlichkeiten	154	498	- 344
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>92</b>	<b>60</b>	<b>32</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>24.554</b>	<b>20.110</b>	<b>4.444</b>

Anmerkungen zum Jahresabschluss 2022 und den Veränderungen zum Vorjahr

- Die Werte sind auf Tausend Euro gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können Abweichungen in Höhe von einer Einheit (plus oder minus) auftreten.
- Die Erhöhung des **Anlagevermögens** ist überwiegend durch die Zunahme der Finanzanlagen geprägt. Die KBS hat sich entsprechend ihrer Beteiligungsquote in Höhe von 3.117,5 T€ an den Gesellschaftereinzahlungen in die Kapitalrücklage der SWS von insgesamt 5.000 T€ beteiligt. Die Zugänge bei den Anlagen im Bau in Höhe von 221 T€ betreffen die Sanierung des Stadtbades. Die Abnahme des Anlagevermögens ist überwiegend durch Abschreibungen der Bäderanlagen und Bauten begründet.
- Die Zunahme des **Umlaufvermögens** um 1.366 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und betrifft die Gewinnabführung der SWS an die KBS in Höhe von 3.055 T€.
- Das erhöhte **Eigenkapital zum 31.12.2022** resultiert aus dem verbleibenden Jahresüberschuss der KBS in Höhe von 808 T€. Dieser wurde in die Gewinnrücklage eingestellt.
- Die **Rückstellungen** wurden im Wesentlichen für leistungsbezogene Vergütung, für Abschluss- und Prüfungskosten, für Steuern sowie für Urlaub und Überstunden gebildet.
- Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen die Aufnahme eines neuen Darlehens für die anteilige Einzahlung in die Kapitalrücklage der SWS und die planmäßigen Tilgungen der Darlehen.
- Die Zunahme der **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** ist im Wesentlichen durch höhere Zahlungsverpflichtungen aus der Umsatzsteuer im Zusammenhang mit der Organschaft begründet.
- Der Rückgang der **sonstigen Verbindlichkeiten** resultiert insbesondere aus stichtagsbedingt geringeren Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, insbesondere aus der umsatzsteuerlichen Organschaft mit der SWS und der SEES für November und Dezember 2022 mit 120 T€ (Vorjahr 488 T€).
- Im **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden im Wesentlichen verkaufte, aber noch nicht eingelöste Kundengutscheine bzw. Geldwertkarten (83 T€) sowie Kursgebühren (9 T€) ausgewiesen.

Finanzlage

Die Liquiditätsausstattung der Gesellschaft war im Berichtsjahr durch die Gewinnabführung der SWS gesichert. Ohne die Gewinnabführung kann die KBS ihre Geschäftstätigkeit nicht finanzieren.

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** betrug zum 31.12.2022 - 783 T€ (Vorjahr - 1.105 T€). Er ergibt sich u.a. aus den Liquiditätsabflüssen im Zusammenhang mit dem negativen Betriebsergebnis des Bäderbereichs und Steuerzahlungen. Unter Berücksichtigung des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit - 1.685 T€ (u.a. Investitionen in das Finanzanlagevermögen) und des Mittelzuflusses aus der Finanzierungstätigkeit 2.879 T€ (u.a. Kreditaufnahme zur Finanzierung der Einlage in die Kapitalrücklage der SWS) erhöhte sich der Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag insgesamt um 411 T€.

Ertragslage

Die Ertragssituation der KBS ist deutlich von den Verlusten aus dem Bäderbereich geprägt. **Das Betriebsergebnis aus dem Bäderbetrieb** (einschließlich dem neutralen Ergebnis) betrug im Geschäftsjahr 2022 - 1.159 T€. Gegenüber dem Vorjahr (- 1.052 T€) erhöhte sich damit der Verlust um 107 T€. Die betrieblichen Erträge deckten die Aufwendungen für den Bäderbereich nur zu 27,4 % (Vorjahr 21,3 %) und gliedern sich wie folgt:

	2022		2021	
	in T€	%	in T€	%
<b>Betriebserträge aus dem Bäderbereich</b>				
Umsatzerlöse	419	26,3	218	16,4
Sonstige betriebliche Erträge	18	1,1	67	4,9
	437	27,4	285	21,3
<b>Betriebsaufwendungen des Bäderbereichs</b>				
Materialaufwand	607	38,0	431	32,4
Personalaufwand	525	32,9	473	35,5
Abschreibungen	269	16,9	269	20,2
Übrige betriebliche Aufwendungen	187	11,7	156	11,3
Sonstige Steuern	8	0,5	8	0,6
	1.596	100,00	1.337	100,0
<b>Verlust aus dem Bäderbereich</b>	<b>-1.159</b>	<b>- 72,6</b>	<b>- 1.052</b>	<b>- 78,7</b>

#### Anmerkungen zur Ertragslage 2022 und zu den Veränderungen zum Vorjahr

- Die Werte sind auf Tausend Euro gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können Abweichungen in Höhe von einer Einheit (plus oder minus) auftreten.
- Die **Umsatzerlöse** umfassen im Berichtsjahr im Wesentlichen die Entgelte für die Nutzung der Schwimmhalle einschließlich Sauna 376 T€ (192 T€ Vorjahr) sowie rd. 27 T€ (13 T€ Vorjahr) für die Nutzung des Stadtbades. Zudem wurden Erlöse für den Verkauf von Waren aus Automaten und aus dem Shop in der „SaWanne“ in Höhe von 1 T€ erzielt. Die Miet- und Pachterträge sowie die Erträge aus Nebengeschäften beliefen sich auf rund 14 T€.
- Die Abweichung bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** resultiert aus den Sondereffekten des Vorjahres, SV-Beiträgen zum Corona-Kurzarbeitergeld sowie der November- und Dezemberhilfe.
- Die **Materialaufwendungen** belaufen sich auf 607 T€ und sind gegenüber dem Vorjahr um 176 T€ gestiegen. Sie setzen sich aus Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe in Höhe von 302 T€ sowie aus Aufwendungen für bezogene Leistungen mit 305 T€ zusammen. Im Wesentlichen betreffen die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe den Wärmebezug 126 T€, den Strombezug 73 T€ sowie den Wasserbezug und die Abwasserentsorgung 61 T€. Für Dienst- und Fremdleistungen im Stadtbad und in der Schwimmhalle wurden 132 T€ verausgabt und betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Instandhaltung, Reparatur und Wartung. Für Reinigungskosten wurden 86 T€ verausgabt.  
Maßgeblich für die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr sind Preissteigerungen. Dies betrifft insbesondere den Bezug von Wasser, Wärme und Verbrauchsmaterialien für den Badbetrieb (Badchemie).
- Die **Personalaufwendungen** sind um 52 T€ angestiegen. Im Vorjahresbetrag wirkten noch coronabedingte Effekte. Der Betrag 2022 wurde zudem durch eine Tarifsteigerung beeinflusst, so dass die Vergleichbarkeit nur bedingt gegeben ist.
- Die **Abschreibungen** in Höhe von 269 T€ resultieren überwiegend aus der Sanierung der Schwimmhalle.
- Bei den **übrigen betrieblichen Aufwendungen** bilden die Rechts-, Prüfungs- und Abschlusskosten mit 54 T€, die Aufwendungen für Versicherungen mit 27 T€ sowie die periodenfremden Aufwendungen mit 22 T€ die höchsten Einzelposten.

**Der Zuschuss je Besucher im Stadtbad und der Schwimmhalle (einschließlich Sauna) betrug im Jahr 2022 14,49 €.** Im Vorjahr betrug der Zuschuss **26,62 €**. Das Besucheraufkommen in der „SaWanne“ hat sich im Jahr 2022 durch die Abschwächung der Corona-Pandemie weitgehend normalisiert. Zudem hat die KBS das Kursangebot deutlich erweitert. Folglich stiegen auch die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr an.

Wie der folgenden Übersicht zu entnehmen ist, standen für den Verlustausgleich im Jahr 2022 nach Steuern 1.966 T€ (Vorjahr 1.366 T€) zur Verfügung, so dass die KBS nach Verlustausgleich ein positives Jahresergebnis von 807 T€ (Vorjahr 314 T€) ausweist. Das neutrale Ergebnis (Vorjahr) beinhaltet Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen.

	2022		2021	
	T€	%	T€	%
<b>Verlust aus dem Bäderbereich</b>	<b>- 1.159</b>	<b>-59,0</b>	<b>- 1.052</b>	<b>- 77,0</b>
<b>Für Verlustausgleich zur Verfügung stehende Mittel</b>				
Erträge aus Ergebnisabführung	3.055	155,4	1.664	121,8
zzgl. Finanzergebnis	- 41	- 2,1	- 8	- 0,6
abzgl. Gewerbe- u. Körperschaftsteuer	1.048	53,3	290	21,2
	<b>1.966</b>	<b>100,0</b>	<b>1.366</b>	<b>100,0</b>
<b>Jahresergebnis ohne neutralen Ergebnis</b>	<b>1.966</b>	<b>41,0</b>	<b>314</b>	<b>23,0</b>
Neutrales Ergebnis	0	0,0	- 4	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>807</b>	<b>41,0</b>	<b>314</b>	<b>23,0</b>

### Abschlussprüfer und Feststellung Jahresabschluss 2022

Der Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2022 wurde von der GPP Treuhandgesellschaft Ost mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft Potsdam, Zweigniederlassung Erfurt geprüft. Mit Datum vom 15. Mai 2023 erteilten die Wirtschaftsprüfer einen „uneingeschränkten Bestätigungsvermerk“.

Im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB ist die KBS eine kleine Kapitalgesellschaft und daher nach § 316 ff. HGB grundsätzlich nicht prüfungspflichtig. Es besteht jedoch Prüfungspflicht gemäß § 133 KVG LSA in Verbindung mit § 18 des Gesellschaftsvertrages. Auftragsgemäß wurde der Prüfbericht um einen Erläuterungsteil sowie um die Prüfung nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG erweitert.

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2022 einschließlich Lagebericht erfolgte auf Grundlage des Prüfberichtes von der GPP Treuhandgesellschaft Ost mbH für das Geschäftsjahr 2022 durch den Aufsichtsrat in der Sitzung am 26.06.2023. Der festgestellte Jahresüberschuss 2022 von 807.149,12 € wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26.06.2023 in die Gewinnrücklage eingestellt. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde die GPP Treuhandgesellschaft Ost mbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft Erfurt, zur Abschlussprüfung bestellt.

### Kennzahlen

Jahr	2022	2021
------	------	------

#### Vermögensstruktur

Anlagendeckung in %	114,9	117,8
Investitionsquote in %	2,5	1,0
Investitionsdeckung in %	113,8	296,7
Eigenkapitalquote in %	75,7	88,5

#### Finanzstruktur

Cash flow aus lfd. Geschäftstätigkeit in T€	- 783	- 1.105
Langfristiger Verschuldungsgrad in % (Verhältnis Bankverbindlichkeiten > 5 Jahre zum Eigenkapital)	12,6	0,2

#### Erfolgsstruktur, Rentabilität

Personalkostenintensität in %	32,2	35,2
Umsatz je Beschäftigten in T€	32,2	16,8
Eigenkapitalrentabilität in %	4,3	1,8

## 2.2 Stadtwerke Sangerhausen GmbH (SWS)



### Allgemeine Unternehmensdaten

Anschrift:	
Stadtwerke Sangerhausen GmbH	Telefon: 03464/558-0
Alban-Hess-Straße 29	Telefax: 03464/558-198
06526 Sangerhausen	E-Mail: <a href="mailto:info@stadtwerke-sangerhausen.de">info@stadtwerke-sangerhausen.de</a>
	Internet: <a href="http://www.stadtwerke-sangerhausen.de">www.stadtwerke-sangerhausen.de</a>
<hr/>	
Gründungsdatum:	01.07.1990
<hr/>	
Rechtsform:	GmbH
<hr/>	
Handelsregistereintrag:	Amtsgericht Stendal, HRB-Nr.: 201164
<hr/>	
Stammkapital:	1.000.000,00 EUR
<hr/>	
Gesellschafter:	62,35% Kommunale Bädergesell. Sangerhausen mbH 25,10% Städtische Werke AG Kassel 12,55% Stadtwerke Hildesheim AG
<hr/>	
Beteiligungen an anderen Gesellschaften:	enviaM – 62.668 Aktien zum Anschaffungswert von 173.083,41 €
<hr/>	
Der Gesellschaftsvertrag datiert vom	21.06.1990
letzte Änderung	24.11.2005
<hr/>	
Wirtschaftsjahr ist das	Kalenderjahr

### Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung:	Herr Wüstemann
Gesellschafterversammlung:	Herr Strauß, Oberbürgermeister Stadt Sangerhausen Herr Wüstemann, Geschäftsführer KBS Herr Birkenbusch, Sprecher des Vorstands der Stadtwerke Hildesheim AG Herr Dr. Eppe, Leitung Recht und Revision Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH
Aufsichtsrat:	Herr Strauß, (Vorsitzender) Oberbürgermeister Stadt Sangerhausen Herr Dr. Eppe, (Stellvertretender Vorsitzender) Herr Birkenbusch Herr Weldner, Geschäftsführer der Städtische Werke Netz und Service GmbH Kassel Herr Skrypek, Abwassermeister des Wasserverbands „Südharz“ Frau Görlich, Vorstand der Sparkasse Mansfeld-Südharz Herr Oster, Wirtschaftsberater, Sangerhausen Herr Reick, Gastronom

---

Prokura: Frau Lemke  
Frau Bauerschäfer

### Gesamtbezüge der 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 Mitglieds dieser Organe feststellen lassen.

Der **Aufsichtsrat** erhielt im Geschäftsjahr 2022 **Aufwandsentschädigungen** in Höhe von 8 T€.

### Anzahl der Sitzungen der Organe der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2022 fanden **eine Gesellschafterversammlung** und **zwei Aufsichtsratssitzungen** statt.

### Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist es, vorrangig als kommunale Aufgabe, für das Stadtgebiet Sangerhausen Elektroenergie, Gas und Fernwärme zu erzeugen, zu verteilen und zu liefern.

Die Gesellschaft wird als Querverbundunternehmen geführt. Sie führt Planungs-, Projektierungs-, Instandhaltungs- und Montageleistungen an gesellschaftseigenen sowie fremden Energieanlagen aus.

Die Gesellschaft kann Aufgaben für die Stadtentwicklung und Infrastruktur übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten oder veräußern. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind.

Die Gesellschaft kann ihre Leistungen auch über das Stadtgebiet von Sangerhausen hinaus anbieten.

Produkte und Dienstleistungen:

- Stromlieferung
- Gaslieferung
- Fernwärmelieferung
- Straßenbeleuchtung
- Contracting
- Bauleistungen (z.B. Hausanschlussleistungen)
- Messdienstleistungen
- Netzbetrieb (Strom/Gas)

### Struktur der Gesellschaft

Die Stadtwerke Sangerhausen GmbH beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 68 Arbeitnehmer/-innen (ohne Geschäftsführer und Auszubildende). Hierbei handelt es sich um 20 gewerbliche Mitarbeiter und 48 Angestellte. 6 Mitarbeiter/-innen befinden sich in der Ausbildung.

## Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen

Im Rahmen der Erarbeitung des Beteiligungsberichtes wurde geprüft, ob die Beteiligung noch einem öffentlichen Zweck entspricht und damit die Grundvoraussetzung einer wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde gemäß § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 KVG LSA erfüllt. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks gemäß § 128 KVG LSA durch die Stadtwerke Sangerhausen GmbH (SWS) bestand auch im Geschäftsjahr 2022. Die Bevölkerung wurde in der Kernstadt und den Ortsteilen mit den jeweils ortsspezifisch anliegenden Medien Strom, Gas bzw. Fernwärme versorgt. Zudem bietet die SWS Dienstleistungen, insbesondere technischen Service und Betrieb von Straßenbeleuchtungsanlagen sowie Wärmecontracting an. Der öffentliche Zweck ist erfüllt.

## Finanzbeziehungen zur Stadt Sangerhausen

Leistungen der Stadtwerke Sangerhausen GmbH an die Stadt	in EUR
Konzessionsabgaben Elektrizitäts- und Gasversorgung Sangerhausen Restzahlung 2021 lt. Endabrechnung	86.858
Konzessionsabgaben Elektrizitäts- und Gasversorgung Sangerhausen 1.- 4. Rate 2022	665.409
Leistungen der Stadt an die Stadtwerke Sangerhausen GmbH	in EUR
Vergütung für Straßenbeleuchtung	444.246,50
Entgelt für Energielieferungen (Strom 530 T€, Gas 101 T€, Wärme 427 T€)	1.058.286,59
Verlustabdeckung	0,00
Übernommene Bürgschaften/sonstige Gewährleistungen	0,00

**Quellen der nachfolgenden Ausführungen: Prüfbericht 2022 der GPP Treuhandgesellschaft Ost mbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Lagebericht des Geschäftsführers der SWS**

## Grundzüge des Geschäftsverlaufs 2022

### Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Im Geschäftsjahr 2022 wurden mit 34.993 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 4.635 T€ höhere Umsatzerlöse nach Abzug der Strom- und Energiesteuer erzielt. Erlössteigerungen waren in den Geschäftsfeldern Strom in Höhe von 839 T€, Gas in Höhe von 534 T€, Fernwärme in Höhe von 2.579 T€, Messstellenbetrieb und Submetering in Höhe von 110 T€ sowie der Straßenbeleuchtung in Höhe von 3 T€ zu verzeichnen. Dem stehen Umsatzminderungen in den Bereichen Wartung, Ablesung und Zählermieten in Höhe von 8 T€ und bei den Umsatzerlösen aus EEG- Einspeisung in Höhe von 1.186 T€ gegenüber. Das Absinken der Umsatzerlöse ist durch die Abhängigkeit der EEG-Förderung für PV-Anlagen von der Strompreisentwicklung geprägt.

Der Jahresüberschuss vor sonstigen Steuern, der Ergebnisabführung und Ausgleichszahlung an die Minderheitsgesellschafter mit 3.994 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.662 T€ verbessert. Das Jahresergebnis wurde überwiegend von dem höheren Preisniveau für Strom und Gas sowie dem Einfluss der Gaspreisindizes in den Fernwärmepreisänderungsformeln geprägt.

### Entwicklung der Kundenstruktur

	Kunden im Netzgebiet			
	Strom		Gas	
	2022	2021	2022	2021
SWS-Handel	12.575	12.674	5.283	5.481
Dritte Händler	6.078	5.887	1.586	1.483
<b>Gesamtkunden im SWS Netz</b>	<b>18.653</b>	<b>18.561</b>	<b>6.869</b>	<b>6.964</b>
Fremdversorgungsquote	32,6%	31,7%	23,1%	21,3%

Der Wettbewerb um Vertriebskunden mit dritten Vertrieben war im abgelaufenen Geschäftsjahr im Vergleich mit den Vorjahren aufgrund der Krisensituation, die sich für die Erdgasversorgung und daraus für die Stromversorgung übergreifend aus dem Krieg zwischen Russland und der Ukraine entwickelte, gering. Dies führte zum deutlichen Zuwachs von 1.028 Kunden im Grund- und Ersatzversorgungssegment über alle Medien. Im Netz der SWS waren zum Jahresende 2022 184 Strom- (Vorjahr 198) bzw. 133 Gashändler (Vorjahr 145) aktiv.

Die kundenstärksten Wettbewerber des Vertriebs im Netz der SWS sind wie im Vorjahr stromseitig enviaM (2.242), Vattenfall (747) und eprimo (337), beim Gasabsatz MITGAS (337), Vattenfall (204) und eprimo (92).

### **Stromabsatz und -netzbetrieb**

Der Stromabsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr von 43,5 GWh auf 40,7 GWh und somit um 2,8 GWh verringert. Wesentlichen Einfluss auf die Mengenreduzierung hatte der Absatzzrückgang bei Lieferungen an Großkunden aufgrund von preisgetriebenen Produktionseinstellungen bzw.- kürzungen.

Das Jahresergebnis des Stromabsatzes 2022 (mit interner Verrechnung) betrug 695 T€ (Vorjahr 874 T€).

Durch das Stromnetz der SWS wurden im Berichtsjahr 97,3 GWh (Vorjahr 94,7 GWh) für fremde Händler und den Vertrieb der SWS transportiert. Neben den eigenen Vertriebsmengen erhöhten sich auch die von dritten Händlern im Netz der SWS zu transportierenden Mengen.

Das Jahresergebnis des Stromnetzbetriebs 2022 (mit interner Verrechnung) betrug 105 T€ (Vorjahr 92 T€).

### **Gasversorgung und -netzbetrieb**

Die Gesamtabsatzmengen im Gasvertrieb sind gegenüber dem Vorjahr von 134,5 GWh auf 113,7 GWh und somit um 20,8 GWh gesunken. Maßgeblich für diese Entwicklung war u.a. die Preisentwicklung und ein geändertes Verbraucherverhalten.

Das Jahresergebnis des Gasabsatzes 2022 (mit interner Verrechnung) betrug 49 T€ (Vorjahr 576 T€).

Im Gasnetz der SWS wurden im Jahr 2022 für fremde Händler und den Vertrieb der SWS rd. 167 GWh (Vorjahr 201 GWh) transportiert. Der Mengenrückgang ist durch die Temperaturabhängigkeit des Heizgaseinsatzes und durch die Gaskrise und dem damit einhergehenden Energieeinsparverhalten begründet.

Das Jahresergebnis des Gasabsatzes 2022 (mit interner Verrechnung) betrug 2.449 T€ (Vorjahr 309 T€). Das Ergebnis ist durch einen Sondereffekt, der sich aus einem deutlichen Anstieg der Erlöse aus der Mehr- und Minderungenabrechnung bei gleichzeitigem deutlichem Absinken der Gastransportmenge ergab, verursacht.

### **Wärmeversorgung**

Der Fernwärmeabsatz 2022 lag mit rund 7,2 GWh witterungsbedingt und durch das angepasste Verbrauchsverhalten der Kunden an die Gaskrise unter dem Vorjahresniveau (41,5 GWh). Die Umsatzerlöse aus der Fernwärmeversorgung (ohne interne Verrechnung) erhöhten sich um 2.665 T€ im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021. Die Erhöhung ist dem höheren Preisniveau für Gas und deren Einfluss in den Fernwärmepreisformeln geschuldet.

Das Jahresergebnis der Wärmeversorgung 2022 (mit interner Verrechnung) betrug 584 T€ (Vorjahr 576 T€).

### **Straßenbeleuchtung**

Der Betrieb und die Instandhaltung der sich im Besitz der SWS befindlichen Straßenbeleuchtungsanlagen wurde wie bereits in den vergangenen Jahren zur Zufriedenheit der Stadt durchgeführt. Entsprechend dem Straßenbeleuchtungsvertrag werden Investitionen und Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen in einem Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan vor Beginn mit der Stadt abgestimmt. Im Berichtsjahr 2022 wurden für Straßenbeleuchtungsanlagen Investitionen in Höhe von 67 T€ (Vorjahr 80 T€) getätigt.

### **Dienstleistungen**

Auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der KBS führen die SWS die technische und kaufmännische Betriebsführung für die Kommunale Bädergesellschaft Sangerhausen mbH durch und erbringen somit weitere Lieferungen und Dienstleistungen. Die daraus resultierenden Umsatzerlöse in Höhe von 86 T€ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 11 T€.

### Grundzuständiger Messstellenbetrieb

Die SWS erzielte im Geschäftsjahr 2022 für den Einbau moderner Messgeräte sowie intelligenter Messsysteme rd. 146 T€ Umsatzerlöse (Vorjahr 115 T€). Die Pflichteinbauquote für intelligente Messsysteme wurde im Jahr 2022 erfüllt.

Das Jahresergebnis des Messstellenbetriebs 2022 (ohne interne Verrechnung) betrug - 61 T€ (Vorjahr - 39 T€).

### Investitionen Gesamt

Im Berichtsjahr betrugen die Investitionen insgesamt 1.802 T€ (Vorjahr 1.951 T€). Die Investitionen wurden durch die Aufnahme eines Darlehens sowie aus Eigenmitteln finanziert.

Die Zugänge im Anlagevermögen gliedern sich im Wesentlichen wie folgt:

- *Immaterielle Vermögensgegenstände 58 T€ (Software, Lizenzen)*
- *Grundstücke und Bauten 73 T€ (u. a. Bau von Trafo-Stationsgebäuden 69 T€)*
- *Erzeugungs- und Bezugsanlagen 83 T€ (u.a. Investitionen in MS- und NS-Schaltanlagen 45 T€, Investitionen in Drehstrom-Öltransformatoren 30 T€) und Umbuchungen 15 T€ (u.a. Brennwertechnik für Contractinganlagen)*
- *Verteilungsanlagen 970 T€ (u.a. Investitionen in Strom-, Gas- und Fernwärmeleitungen 800 T€, Hausanschlüsse für Strom, Gas und Fernwärme 117 T€, Verteilungsanlagen der Straßenbeleuchtung 43 T€) und Umbuchungen 21 T€ (u.a. nach Fertigstellung Fernwärmeleitungen und Hausanschlüsse für Strom und Gas)*
- *Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 87 T€ (u.a. Anschaffung von Messgeräten/Werkzeuge 26 T€, Erneuerung von USV- und Fernwirktechnik 41 T€ und Büroausstattung 15 T€)*
- *Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau 516 T€ (u.a. für noch nicht abgeschlossene Investitionen für Straßenbeleuchtungsanlagen 25 T€, Erneuerung von Trafostationen und Versorgungsleitungen für MS- und NS-Kabel 306 T€ sowie Gasversorgung 136 T€)*
- *Finanzanlagen 17 T€ (Insolvenzabsicherung Mitarbeiter Altersteilzeit)*

Nach den Ausführungen der Geschäftsführung dienen die Investitionen im Strom- und Gasnetz sowie dem Fernwärmebereich zur Verbesserung der Versorgungssicherheit.

## Kurz- und mittelfristige Unternehmensziele

Die Geschäftsführung erwartet unter Beibehaltung der bisherigen vorsichtigen Planungsgrundsätze bei der SWS für das Geschäftsjahr 2023 folgende Ergebnisse:

• Umsatzerlöse	42.362 T€	(Ist 2022 - 34.993 T€)
• Ergebnis nach Steuern	3.050 T€	(Ist 2022 - 3.994 T€)
• Investitionen	2.446 T€	(Ist 2022 - 1.802 T€)

Der erhebliche Anstieg der Umsatzerlöse ist durch das gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhte Preisniveau für Energie begründet.

Aus dem sich abzeichnenden höheren Preisniveau für Energie werden weitere kundenseitige Einsparmaßnahmen erwartet, die das Betriebsergebnis negativ beeinflussen werden. Zudem geht die SWS davon aus, dass der Netzbetrieb unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklungen bei benötigten Tief-, Kabel- und Rohrleitungsbauleistungen kostenintensiver wird. Die Minimierung aller Kostenarten im Unternehmen ist ungeachtet dessen dauerhaftes Ziel der unternehmerischen Tätigkeit.

Unabhängig davon prüft die SWS, weitere Investitionen in Erzeugungsanlagen nach EEG im Mittelfristzeitraum vorzunehmen. Eine richtungsweisende Entscheidung wird nach Vorliegen der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Grubenwassernutzung zu treffen sein. Die Ergebnisse der Studie sollen spätestens im Dezember 2023 vorliegen.

Das neue Geschäftsfeld Submetering soll in den nächsten Jahren noch weiter ausgebaut werden. Außerdem wird die SWS den Ausbau regenerativer Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, forcieren. Diese Anlagen werden zum einen als Mieterstromanlagen, aber auch als reine Einspeiseanlagen konzipiert.

Als regionaler Versorger hat die SWS nach wie vor das Ziel, die Stellung am Energiemarkt zu sichern und auszubauen.

Die Absatzziele für 2023 beim Vertrieb liegen im Strombereich bei 41,1 GWh und im Gasbereich bei 136,8 GWh. Investitionen werden 2023 im Umfang von 2,4 Mio € angestrebt. Davon sind überwiegend Investitionen in das Stromnetz (940 T€), in das Gasnetz (195 T€) und in die Wärmeversorgung (955 T€) geplant. Die Investitionen im Jahr 2023 sind hauptsächlich auf die Bereiche der Fernwärmeversorgung und der Elektrizitätsverteilung ausgerichtet. Die Geschäftsführung sieht in beiden Aktivitäten die Schwerpunkte in der Transformation der derzeitigen Energiewirtschaft zur CO<sub>2</sub>-neutralen Versorgung in der Zukunft.

## Risiken der künftigen Entwicklung

Bei der SWS ist ein durchgängig bis zur Geschäftsführung implementiertes Risikomanagement eingerichtet, mit dem die fortlaufende Identifikation, Analyse und Bewertung von unternehmensweiten Risiken sichergestellt ist.

Die wesentlichen Risiken lassen sich wie folgt strukturieren:

- **Beschaffungsrisiko:** Im Energiehandel führen insbesondere die volatilen Marktpreisänderungen der Strom- und Gaspreise in Verbindung mit dem Einfluss der erneuerbaren Energien in der Preisbildung zu allgemeinen Preisrisiken aus Handelsgeschäften. Der Bedarf der SWS an Strom wird durch eigene Erzeugungsanlagen (BHKW) und einen Bezugsvertrag gedeckt. Die über den Bezugsvertrag beschafften Mengen werden zu unterschiedlichen Beschaffungszeitpunkten in Tranchen eingekauft. Der Gasbedarf wird in verschiedene handelsfähige Produkte zerlegt und über diverse Beschaffungswege zu unterschiedlichen Zeitpunkten kontrahiert. Nicht gesicherte bzw. nicht planbare Mengen von größeren Sonderkunden werden ausschließlich back-to-back beschafft. Die Möglichkeit, Gas am Großhandelsmarkt zu beschaffen, ist deutlich eingeschränkt. Bei Verfügbarkeit von Gasmengen sind diese meist mengenmäßig und durch sehr kurze Angebotsfristen begrenzt. Zudem erfordern händlerseitig bestehende Risikolimits Sicherheitsleistungen. Ein deutlich gestiegenes Preisniveau nach Einstellung der russischen Erdgaslieferungen ist festzustellen. Ebenso ist ein deutlicher Anstieg der mittelfristigen Großhandelspreise für Elektroenergie festzustellen.
- **Marktrisiken:** Die SWS ist durch den anhaltenden Wettbewerbsdruck auf den Strom- und Erdgasabsatzmärkten Preis- und Absatzrisiken ausgesetzt. Dem wird mit einem angepassten Preis- und Produktportfolio begegnet. Ein Absatzmengenrisiko ergibt sich witterungsbedingt bei Heizgas- und Heizstromprodukten sowie bei Wärmelieferungen. Dem Risiko wird im Beschaffungsmanagement mit der Möglichkeit der Beschaffung von flexiblen Teilmengen Gas entgegengewirkt. Risiken bestehen zudem im Beschaffungsverhalten anderer Marktteilnehmer, welches deutlich aggressiver auf Kurzfristbeschaffungen mit einem höheren Risikoansatz ausgelegt ist. Preisliche Vorteile hieraus sind kundenseitig mit Liefersicherheit abzuwägen.

- **Regulatorische Risiken und Umfeldrisiken:** Regulatorische Risiken werden in den Vorgaben des EnWG, den Verordnungen, insbesondere der Anreizregulierungsverordnung (ARegV) und den Netzentgeltverordnungen, den Festlegungen und Bescheiden der Regulierungsbehörden sowie den daraus resultierenden Absenkungspfaden der Erlösobergrenzen für Netzentgelte und dem sich daraus ergebenden Entscheidungsrahmen gesehen.  
Die Energieversorgung ist verschiedenen Veränderungen im wirtschaftlichen, politischen und rechtlichen Umfeld ausgesetzt, aus denen sich Risiken entwickeln können. Durch Markt- und Wettbewerbsbeobachtungen, Verbandsarbeit und Zusammenarbeit mit Unternehmen der Branche werden diese Entwicklungen bewertet und mit den für die SWS abgeleiteten strategischen Entscheidungen möglichen Risiken entgegengewirkt.  
Der Krieg zwischen Russland und der Ukraine hat die Versorgung Europas mit Erdgas grundlegend verändert. Die Umstellung auf größere Anteile aus LNG-Importen ist in der Umsetzung. Damit verbunden sind neue Preisrisiken, da dieses Gas weltweit gehandelt wird und höhere Flexibilität als beim Pipelinegas vorliegt. Deren Auswirkungen sind für die SWS nicht einschätzbar. Aufgrund der Unsicherheit bezüglich der langfristigen Verfügbarkeit von Erdgas im Zusammenwirken mit den Dekarbonisierungszielen in Deutschland schwindet die Akzeptanz von Erdgas als Brennstoff.
- **Betriebsrisiken:** Beim Betreiben von komplexen Energieverteilungs- und Erzeugungsanlagen liegen die Risiken in Betriebsstörungen, Produktionsausfällen und Versorgungsunterbrechungen. Mithilfe regelmäßiger Instandhaltungen sowie Versicherungen für wesentliche Folgen potenzieller Schadenseintritte werden diese Risiken begrenzt und als gering eingeschätzt. Der Einfluss von Umweltrisiken durch Witterungsereignisse wird steigen, da nicht alle Teile der Versorgungsanlagen gegen diese Risiken wirtschaftlich vertretbar dauerhaft geschützt ausgeführt oder versicherungstechnisch abgesichert werden können.
- **Kreditrisiken:** Durch die Vereinbarung von Festzinsen in der bisherigen Niedrigzinsphase hat die SWS das Zinsrisiko ihrer Darlehensverträge begrenzt. Zudem wirkten die gegenüber der jeweiligen Nutzungsdauer der finanzierten Wirtschaftsgüter kürzeren Kreditlaufzeiten risikober auch temporär liquiditätsmindernd.  
Durch die zeitnahe Ablesung der Zählerstände wird gewährleistet, dass die Verbräuche zum Stichtag sehr genau erfasst werden. Das Risiko von Liquiditätsdefiziten wird damit minimiert. Das Kreditrisiko aus Energieliefer- und Leistungsverträgen wird durch ein gestrafftes Forderungsmanagement im Zusammenwirken mit den Aktivitäten des Mahnwesens begrenzt. Das Insolvenzausfallrisiko ist aufgrund des mehrjährigen Rückgriffsrechtes der Insolvenzverwalter und der hohen Anforderungen für die Kündigung von Lieferantenrahmenverträgen gestiegen.
- **Risiken durch Verwendung von Finanzinstrumenten:** Von der SWS werden keine Finanzinstrumente genutzt. Möglicherweise wird sich das zur Absicherung künftiger Erdgaslieferungen ändern müssen.
- **Personalrisiken:** Die SWS hat verschiedene Stellenneubesetzungen durch altersbedingtes wie auch aus persönlichen Gründen erfolgtes Ausscheiden von Personal vorzunehmen. Zudem müssen befristete Arbeitsverhältnisse (u.a. wegen Schwangerschafts- und Elternzeitvertretung) eingegangen werden. Die Personalgewinnung in der Region gestaltet sich zunehmend schwieriger. Auch mit externer Unterstützung ist der Prozess langwierig und führt zu temporären Mehrbelastungen für die Mitarbeitenden.
- **Sonstige Risiken:** Als sonstige Risiken wirken Risiken aus dem Ausfall von IT-Systemen. Dazu gehören unter anderem die Nicht-Verfügbarkeit von Systemen, die unautorisierte Verwendung von Daten sowie die Angreifbarkeit der Systeme von außen. Die Folgen daraus spiegeln sich in negativen ergebnis- und liquiditätsbezogenen Wirkungen wider, zum Beispiel bei verzögerter Rechnungslegung. Ebenso können negative Folgen eintreten, wenn technische Anlagen nicht beziehungsweise nur eingeschränkt steuerbar sind.  
Für den Erhalt und Ausbau des hohen Standards der IT-Sicherheit werden Sicherheitsanalysen und Notfallübungen durchgeführt und die Festlegungen im auditierten Informationssicherheitsmanagementsystem angewendet.

Bestandsgefährdende Risiken gab es lt. den Ausführungen des Geschäftsführers für das Unternehmen im Berichtsjahr nicht. Auch für das laufende Geschäftsjahr sind derartige Risiken nicht erkennbar.

## Geschäftsergebnisse

### Vermögenslage

Bilanz	Jahres- abschluss 31.12.2022	Jahres- abschluss 31.12.2021	Verän- derung zum Vorjahr
	T€	T€	T€
<b>Aktiva</b>			
<b>Anlagevermögen</b>	<b>23.965</b>	<b>24.355</b>	<b>- 390</b>
davon Software	189	250	- 61
davon Grunddienstbarkeiten	52	52	0
davon Grundstücke u. Bauten einschl. Bauten a. fremd. Grundst.	2.176	2.311	- 135
davon Erzeugungs- u. Bezugsanlagen	3.971	4.391	- 420
davon Verteilungsanlagen	15.915	16.073	- 158
davon andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	701	813	- 112
davon geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	771	292	479
davon Beteiligungen und sonstige Finanzanlagen	190	173	17
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>21.957</b>	<b>8.411</b>	<b>13.546</b>
davon Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.688	1.187	501
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.622	3.145	477
davon Forderungen gegen verbundene Unternehmen	273	57	216
davon sonstige Vermögensgegenstände	1.817	901	916
davon liquide Mittel	14.557	3.121	11.436
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>121</b>	<b>64</b>	<b>57</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>46.043</b>	<b>32.830</b>	<b>13.213</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>	<b>16.170</b>	<b>11.170</b>	<b>5.000</b>
davon Gezeichnetes Kapital	1.000	1.000	0
davon Kapitalrücklage	9.709	4.709	5.000
davon Gewinnrücklage	1.726	1.726	0
davon Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	3.184	3.184	0
davon Sonderrücklagen gem. § 17 Abs. 4 DMBilG	551	551	0
<b>Empfangene Ertragszuschüsse</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>- 4</b>
<b>Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	<b>3.610</b>	<b>3.568</b>	<b>42</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>7.305</b>	<b>4.249</b>	<b>3.056</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>18.958</b>	<b>13.839</b>	<b>5.119</b>
..davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.515	7.641	874
davon erhaltene Anzahlungen	14	0	14
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.154	1.823	331
davon Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.197	2.153	1.044
..davon Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligung	3	1	2
davon sonstige Verbindlichkeiten	5.075	2.221	2.854
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>46.043</b>	<b>32.830</b>	<b>13.213</b>

### Anmerkungen zum Jahresabschluss 2022 und den Veränderungen zum Vorjahr

- Die Werte sind auf Tausend Euro gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können Abweichungen in Höhe von einer Einheit (plus oder minus) auftreten.
- In das **Anlagevermögen** wurden im Geschäftsjahr 2022 1.785 T€ für Sachanlagen, immaterielle Vermögensgegenstände sowie 17 T€ in sonstige Ausleihungen (Insolvenzabsicherung Altersteilzeitverpflichtung) investiert. Denen stehen Abgänge zu Restbuchwerten von 12 T€ sowie Abschreibungen von 2.180 T€ gegenüber. Diese führen zur Verminderung des Anlagevermögens. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen Software sowie Investitionen für das Rohrnetz im Bereich Fernwärme sowie im Bereich Strom allgemein.
- Die **Vorräte von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen** sind im Vergleich zum Vorjahr um 501 T€ angestiegen. Die Erhöhung resultiert u.a. aus dem Heizölbestand der SWS zum Jahresende und dessen gegenüber dem Vorjahr höheren spezifischen Preis.
- Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** sind auf Grund von witterungsbedingten Nachzahlungen und zum Stichtag noch nicht fälliger Rechnungen um 477 T€ gestiegen.
- Die Zunahme der **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** ist hauptsächlich auf die erhöhte Umsatzsteuerforderung für 2022 im Rahmen der Organschaft mit der KBS zurück zu führen.
- Die **Forderungen bei sonstigen Vermögensgegenständen** belaufen sich auf 1.817 T€. Die größten Einzelposten davon betreffen Forderungen der SWS gegenüber dem Finanzamt (Umsatzsteuerguthaben aus Jahresverbrauchsabrechnung Netz und Vertrieb, noch nicht abziehbare Vorsteuer und Körperschaftsteuer) und dem Hauptzollamt.
- Die Veränderung **der flüssigen Mittel** ist unter der Finanzlage erläutert.
- Der **Rechnungsabgrenzungsposten** ist im Wesentlichen durch eine Vorauszahlung mit 62 T€ an eine Softwarefirma aufgrund eines Service-Rahmenvertrags sowie für Lizenzen (53 T€) begründet.
- Das erhöhte **Eigenkapital** der SWS ist durch eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von 5.000 T€ durch die Gesellschafter begründet. Der Beschluss darüber wurde in der Gesellschafterversammlung am 23.06.2022 gefasst.
- Im **Sonderposten für Investitionszuschüsse** sind Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskostenerstattungen enthalten. Diese werden entsprechend der Nutzungsdauer der Anlagegüter zugunsten der betrieblichen Erträge aufgelöst.
- Die Erhöhung der **Rückstellungen** sind im Wesentlichen durch die Zuführung folgender sonstiger Rückstellungen begründet: Preisanpassungsklausel 1.249 T€ (Deckung von Risiken aus unwirksamen Preisanpassungsklauseln nach § 307 BGB in den Sparten Strom, Gas und Wärme), Rückbauverpflichtungen von Hausanschlüssen und Hausanschlussleitungen für Strom-, Gas- und Wärmeversorgung. 494 T€, ausstehende Rechnungen vor allem für den Strombezug der Jahre 2021 und 2022 875 T€ (Nachkaufmengen).
- Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 8.515 T€. Die im Geschäftsjahr 2022 bestehenden Darlehen wurden planmäßig mit 1.650 T€ getilgt. Aufgenommen wurde ein Darlehen in Höhe von 2.000 T€ bei der Sparkasse Mansfeld-Südharz. Unter Beachtung der im Geschäftsjahr 2022 geleisteten Tilgungen ergibt sich ein Darlehensbestand zum 31.12.2022 in Höhe von 8.515 T€.
- Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** betreffen hauptsächlich Verbindlichkeiten für Energiebezug und Abrechnungsverpflichtungen.
- **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** resultieren überwiegend aus dem Ergebnisabführungsvertrag der SWS mit der KBS in Höhe von 3.055 T€ (Vorjahr 1.664 T€).
- Die **sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen Kundenguthaben aufgrund von Überzahlungen aus der Jahresverbrauchsabrechnung 3.765 T€ (Vorjahr 1.066 T€).

### Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.548 T€ erhöht und betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2022 9.556 T€. Die Mittelabflüsse betragen aus der Investitionstätigkeit 1.740 T€. Aus der Finanzierungstätigkeit war ein Mittelzufluss in Höhe von 3.620 T€ zu verzeichnen. Die Mittelabflüsse konnten aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden, so dass der Finanzmittelfonds sich gegenüber dem Vorjahr um 11.436 T€ auf 14.557 T€ erhöht hat.

Der Finanzmittelfondsbestand setzt sich aus Kassenbeständen der Gesellschaft und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben. Die Vermögens- und Finanzlage der SWS ist geordnet.

**Ertragslage**

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>Jahres- abschluss 31.12.2022</b>	<b>Jahres- abschluss 31.12.2021</b>	<b>Verän- derung zum Vorjahr</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Gesamterträge</b>	<b>35.566</b>	<b>31.209</b>	<b>4.357</b>
Umsatzerlöse	36.103	31.572	4.531
abzgl. Strom- und Energiesteuer	1.110	1.214	- 104
Andere aktivierte Eigenleistungen	91	73	18
Sonstige betriebliche Erträge	482	778	- 296
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>31.381</b>	<b>28.650</b>	<b>2.731</b>
Materialaufwand	21.464	20.266	1.198
Personalaufwand	4.410	4.346	64
Abschreibungen	2.180	2.220	- 40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.327	1.818	1.509
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.185</b>	<b>2.559</b>	<b>1.626</b>
Finanzergebnis	- 21	- 91	70
abzgl. Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern	188	71	117
Ergebnis nach Steuern	3.976	2.397	1.579
Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	921	733	188
Abzuführender Gewinn aufgrund Ergebnisabführungsvertrag	3.055	1.664	1.391
<b>Jahresergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Anmerkungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2022 und den Veränderungen zum Vorjahr**

- Die Werte sind auf Tausend Euro gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können Abweichungen in Höhe von einer Einheit (plus oder minus) auftreten.
- Die Aufgliederung der **Umsatzerlöse** in einzelne Geschäftsfelder ist in der Tabelle auf Seite 27 dargestellt. Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr in allen Tätigkeiten der SWS gestiegen.
- Die **aktivierten Eigenleistungen** sind gegenüber dem Vorjahr um 18 T€ gestiegen. Begründet war dies durch bessere Einsatzmöglichkeiten eigener Mitarbeiter bei Investitionsmaßnahmen an technischen Anlagen bei der SWS.
- Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind gegenüber dem Vorjahr mit 296 T€ rückläufig. Dies betrifft im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Preisrisiken und Investitionskostenzuschüssen für den Jahresabschluss sowie Prozesskosten.
- Der erhöhte **Materialaufwand** gegenüber dem Vorjahr resultiert überwiegend aus dem verstärkten Heizöleinsatz zur Fernwärmeerzeugung und dem Anstieg der Kosten für den Bezug von Gas.
- Die **Personalkosten** sind mit 4.410 T€ gegenüber dem Vorjahr um 64 T€ gestiegen. Die Erhöhung ist durch Tarifierhöhungen nach dem Tarifvertrag Versorgung sowie durch Doppelbesetzungen infolge von Nachfolgeregelungen begründet.
- Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Zuführung zu den Rückstellungen aufgrund von Preisrisiken Strom, Gas und Wärme sowie Rückbauverpflichtungen 1.856 T€ (Vorjahr 287 T€), für Instandhaltung und -setzung mit 478 T€ (Vorjahr 617 T€), Versicherungen, Beiträge und Gebühren mit 213 T€ (Vorjahr 203 T€), Rechts- und Beratungskosten mit 132 T€ (Vorjahr 144 T€), Prüfungs- und Abschlusskosten mit 81 T€ (Vorjahr 96 T€), Bürobedarf, Porto, Telefon 106 T€ (Vorjahr 93 T€), Werbung, Spenden und Reisekosten mit 109 T€ (Vorjahr 82 T€) sowie Aufwendungen für EDV mit 78 T€ (Vorjahr 75 T€).
- Im **Finanzergebnis** sind u.a. die Dividende 48 T€ (Vorjahr 41 T€) aus der Beteiligung an der envia M, Zinserträge von 44 T€ (Vorjahr 7 T€) und Darlehenszinsen von 102 T€ (Vorjahr 104 T€) enthalten.

<b>Gliederung der Umsatzerlöse nach Geschäftsfeldern (einschließlich Strom- und Energiesteuer)</b>	<b>Jahresabschluss- 31.12.2022 T€</b>	<b>Jahresabschluss 31.12.2021 T€</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr T€</b>
Strom	14.524	13.686	838
Gas	6.308	5.774	534
Wärme	7.005	4.426	2.579
Straßenbeleuchtung	350	348	2
Messstellenbetrieb	146	115	31
Übrige Erlöse	425	366	59
Sonstige Umsatzerlöse	7.345	6.857	488
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>36.103</b>	<b>31.572</b>	<b>4.531</b>

### Abschlussprüfer und Feststellung Jahresabschluss 2022

Der Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2022 der Gesellschaft wurde von der GPP Treuhandgesellschaft Ost mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/ Steuerberatungsgesellschaft Potsdam, Zweigniederlassung Erfurt geprüft. Mit Datum vom 5. Mai 2023 erteilten die Wirtschaftsprüfer einen „uneingeschränkten Bestätigungsvermerk“.

Im Sinne des § 267 Abs. 2 und 4 HGB ist die SWS eine mittelgroße Kapitalgesellschaft und daher nach § 316 ff. HGB prüfungspflichtig. Auftragsgemäß wurde der Prüfbericht um die Prüfung nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG erweitert.

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2022 einschließlich Lagebericht erfolgte auf Grundlage des Prüfberichtes der GPP Treuhandgesellschaft Ost mbH Erfurt für das Geschäftsjahr 2022 durch den Aufsichtsrat in der Sitzung am 22.06.2023. Ein Beschluss über die Verwendung des Jahresüberschusses 2022 war nicht erforderlich, da dieser nach Ausgleichszahlung an die Minderheitsgesellschafter und die Ergebnisabführung aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages zwischen der KBS und SWS 0,00 € beträgt. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde die GPP Treuhandgesellschaft Ost mbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft Erfurt zur Abschlussprüfung bestellt.

### Kennzahlen

<b>Jahr</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
-------------	-------------	-------------

#### Vermögensstruktur

Anlagendeckung in %	91,7	65,2
Investitionsquote in %	2,6	2,9
Investitionsdeckung in %	119,3	115,5
Abschreibungsquote in %	9,1	9,1
Eigenkapitalquote in %	35,1	34,0

#### Finanzstruktur

Cash flow aus lfd. Geschäftstätigkeit (in T€)	9.556	4.008
Langfristiger Verschuldungsgrad in %	35,8	42,2

#### Erfolgsstruktur/Rentabilität

Personalkostenintensität in %	13,9	15,1
Umsatz je Beschäftigten in T€	421	318
Eigenkapitalrentabilität in %	24,6	21,5

## 2.3 Sangerhäuser Erneuerbare Energie Service Gesellschaft mbH (SEES)



### Allgemeine Unternehmensdaten

Anschrift:  
Sangerhäuser Erneuerbare Energie  
Service Gesellschaft mbH  
Alban-Hess-Straße 29  
06526 Sangerhausen

Telefon: 03464/558-0  
Telefax: 03464/558-199

Gründungsdatum: 30.03.2011

Rechtsform: GmbH

Handelsregistereintrag: Amtsgericht Stendal, HRB-Nr.: 15189

Stammkapital: 100.000,00 EUR

Gesellschafter: 100% Kommunale Bädergesellschaft  
Sangerhausen mbH

Beteiligungen an anderen Gesellschaften: keine

Der Gesellschaftsvertrag datiert vom 30.03.2011  
letzte Änderung 28.04.2011

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr

### Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung: Herr Wüstemann

Gesellschafterversammlung: Herr Strauß, Oberbürgermeister der Stadt  
Sangerhausen,  
Herr Wüstemann, Geschäftsführer KBS

Aufsichtsrat: Herr Strauß, Oberbürgermeister der Stadt  
Sangerhausen, (Vorsitzender)  
Herr Oster, Wirtschaftsberater (Stellvertretender  
Vorsitzender)  
Herr Skrypek, Abwassermeister beim  
Wasserverband „Südharz“  
Frau Görlich, Vorstandsmitglied der Sparkasse  
Mansfeld-Südharz  
Herr Reick, Gastronom  
Frau Völkel, Geschäftsführerin AWO Soziale  
Dienstleistungen Am Rosengarten gGmbH  
Sangerhausen  
Herr Hüttel, Soldat  
Herr Thunert, Rentner, Stadtrat

## Gesamtbezüge der Mitglieder der Organe

Die **Geschäftsführung** bezog im Geschäftsjahr 2022 von der SEES kein Gehalt. **Aufsichtsratsvergütungen** wurden im Geschäftsjahr 2022 nicht gezahlt.

## Anzahl der Sitzungen der Organe der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2022 fanden **eine Gesellschafterversammlung** und **zwei Aufsichtsratssitzungen** statt.

## Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, Unterhaltung und der Betrieb von Anlagen, mit denen Strom, Gas und/oder Wärme aus Erneuerbaren Energien erzeugt werden. Weiterer Gegenstand ist die Errichtung, Unterhaltung und der Betrieb von Anlagen zur Straßenbeleuchtung. Die Gesellschaft kann außerdem Planungs-, Projektierungs-, Instandhaltungs-, Wartungs- und Montage- sowie sonstige Energieleistungen an gesellschaftseigenen sowie fremden Energieanlagen ausführen.

## Struktur der Gesellschaft

Die Gesellschaft beschäftigt derzeit keine Mitarbeiter solange sie nur Einzelprojekte durchführt, die die Errichtung, Unterhaltung und den Betrieb von Anlagen, mit denen Strom, Gas und/oder Wärme aus Erneuerbaren Energien erzeugt werden, betreffen. Der darin enthaltene Betriebs- und Serviceteil wird durch Dritte realisiert. Den kaufmännischen Anteil sichert die KBS im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages ab.

## Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen

Im Rahmen der Erarbeitung des Beteiligungsberichtes wurde geprüft, ob die Beteiligung einem öffentlichen Zweck entspricht und damit die Grundvoraussetzung einer wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde gemäß § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 KVG LSA erfüllt.

Grundsätzlich dienen nach § 128 KVG LSA Betätigungen in den Bereichen der Strom-, Gas und/oder Wärmeversorgung immer einem öffentlichen Zweck. Der durch die Photovoltaikanlagen (PVA) der SEES erzeugte Strom dient dem Bedarf der Einwohner der Stadt Sangerhausen und wird zum Teil für die Stromversorgung öffentlicher Gebäude eingesetzt. Ein über den Bedarf der örtlichen Gemeinschaft hinausgehenden Strom erzeugt die SEES nicht. Der öffentliche Zweck ist erfüllt.

## Finanzbeziehungen zur Stadt Sangerhausen

Im Geschäftsjahr 2022 erhielt die Stadt von der SEES anteilig einen Mietertrag von 83,32 € aus der PV-Anlage im Friesenstadion. Die Anlage wurde erst im November 2022 in Betrieb genommen.

**Quellen der nachfolgenden Ausführungen: Prüfbericht 2022 der GPP Treuhandgesellschaft Ost mbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Lagebericht des Geschäftsführers der SEES**

## Grundzüge des Geschäftsverlaufs 2022

Mit der Photovoltaikanlage „Otto-Grotewohl-Straße“ wurde im Geschäftsjahr 2022 Strom von rd. 1.188 MWh (Vorjahr 1.038 MWh) erzeugt. Geplant waren 996 MWh. Damit lag die Stromproduktion mit rd. 19,3 v.H. über dem geplanten Wert. Für die Planung werden statistische Werte der solaren Einstrahlung zugrunde gelegt. Der produzierte Strom wurde an den Netzbetreiber von Sangerhausen, die Stadtwerke Sangerhausen GmbH (SWS), verkauft. Ein entsprechender Vertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren, indem

auch die Einspeisevergütung mit konstant 22,07 ct/kWh geregelt ist, wurde mit der SWS Sangerhausen im Jahr 2011 abgeschlossen. Ende der Laufzeit ist der 31.12.2031.

Im Berichtsjahr erhielt die SEES für die Einspeisung von Strom eine Vergütung in Höhe von 263 T€ (Vorjahr 230 T€). Die Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr ist auf den im Vergleich zum Vorjahr höheren Solarindex und der folglich höheren Stromproduktion mit der PVA zurückzuführen, da die spezifische Einspeisevergütung mit 22,07 ct/kWh konstant ist. Durch diesen witterungsbedingten Effekt wurde auch die aus der verspäteten Inbetriebnahme der PVA Friesenstadion herrührende Planungsabweichung kompensiert. Mit der im Dezember 2022 in Betrieb genommenen PVA Friesenstadion wurden 7 MWh Strom produziert, die insgesamt mit 294 € vergütet wurden.

Zudem erhält die Gesellschaft seit Juli 2014 Mieteinnahmen aus der auf der „Villa Kunterbunt“ in Obersdorf errichteten PVA von rd. 6 T€ im Jahr. Grundlage bildet ein mit dem Eigentümer des Objektes, dem Projekt 3 e.V., abgeschlossener Mietvertrag für den Zeitraum von 20 Jahren. Neben den Mieteinnahmen konnten weitere Erlöse durch Überschreitung der geplanten Strommengen, die mit der PVA produziert wurden, erzielt werden.

Im Zusammenhang mit dem versicherungstechnischen Abschluss der Fremdbeschädigung der PVA Otto-Grotewohl-Straße aus dem Jahr 2020 konnte die SEES einen ungeplanten sonstigen betrieblichen Ertrag in Höhe von 11 T€ verbuchen.

Der Gesamtaufwand (ohne Zinsen und Steuern) der SEES betrug im Jahr 2022 rd. 179 T€ (Vorjahr 159 T€). Im Einzelnen betrifft dies die Abschreibungen (115 T€), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (33 T€) sowie den Materialaufwand (31 T€).

Der prognostizierte Jahresüberschuss für das Jahr 2022 von 31 T€ betrug zum Jahresende tatsächlich 57 T€ und wurde in die Gewinnrücklage eingestellt. Zu beachten ist, dass die Planzahlen auf den statistisch gesicherten Durchschnittswerten der solaren Einstrahlung basieren und dadurch jährlich große Abweichungen ausweisen.

## Kurz- und mittelfristige Unternehmensziele

Die SEES weitet ihre Geschäftstätigkeit auch im Jahr 2023 durch Anmietung einer Dachfläche und Errichtung einer PV-Anlage am Standort Kindergarten Fröbel aus. Die PVA ist zur Eigenbedarfsdeckung der KITA mit Überschusseinspeisung konzipiert. Weitere Projekte zum Ausbau des PV-Anlagenportfolios wurden identifiziert und befinden sich in der Planungsphase.

Die Mittelfristplanung des SEES sieht die Errichtung von jährlich zwei weiteren PVA vor, die größtenteils nicht in die Ausschreibungen der BNetzA fallen.

Neben der Errichtung von Anlagen auf kommunalen Gebäuden, wird ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit der SEES in der Identifizierung, Vorbereitung und Umsetzung von EEG-Projekten gesehen, die die Einbindung der Sangerhäuser Einwohnerschaft ermöglichen.

Gemäß Mittelfristplanung rechnet die SEES mit positiven Jahresüberschüssen, die wegen der Reduzierung des Zinsaufwandes aus der Vorhabenfinanzierung und dem Anlagenzubau ansteigen werden. Die Planung basiert auf der statistisch gesicherten mittleren Einstrahlungsintensität, die in der Vergangenheit immer wieder erreicht wurde.

## Risiken der künftigen Entwicklung

Die Gesellschaft ist wegen der Art und des Umfangs ihrer unternehmerischen Tätigkeit einer überschaubaren Anzahl von Risiken ausgesetzt. Die im Geschäftsjahr erkannten Risiken waren entweder durch eine Versicherung abgedeckt oder konnten selbst verhindert bzw. getragen werden. Weder durch Einzelrisiken noch durch aggregierte Positionen bestanden Risiken im Berichtszeitraum, die den Fortbestand des Unternehmens gefährdeten. Die wesentlichen Risiken der SEES lassen sich wie folgt strukturieren:

- **Marktrisiken:** Bedingt durch die nach EEG garantierte Einspeisevergütung und vertraglichen Abnahmeverpflichtungen werden für die PVA der SEES keine Preis- und Absatzrisiken gesehen.
- **Umfeldrisiken:** Die rückwirkende Änderung der energiepolitischen Rahmenbedingungen für den Betrieb der EEG-Anlage scheint unter verfassungsrechtlichen Aspekten sehr unwahrscheinlich. Die deutlich gestiegene Nachfrage nach Komponenten der PVA sowie die verfügbaren personellen Ressourcen bei Anlagenbauern führen zu teilweise erheblichen Verzögerungen bei der Realisierung von neuen PVA Projekten.
- **Betriebsrisiken:** Die maximale Verfügbarkeit und Produktionssicherheit bei der PVA der SEES sind durch ständige Überwachung und planmäßige Wartung gewährleistet. Fremdeinwirkungen auf den Anlagenbetrieb sind nicht auszuschließen. Dem Risiko wurde planerisch/konstruktiv vorgebeugt. Dem altersbedingt zunehmenden Risiko von Wechselrichter ausfällen wird durch planmäßige Wartung und Instandhaltung gemäß dem realisierten Anlagenkonzept mit einer Vielzahl von dezentralen Wechselrichtern begegnet.  
Lieferengpässe und -verzögerungen bei der Ersatzteilversorgung für bestehende Anlagen und im Neuanlagengeschäft sowie Preissteigerungen sind für die Zukunft verstärkt zu erwarten. Davon sind auch Bau- und Montageleistungen betroffen.
- **Kreditrisiken:** Durch die feste Vereinbarung der Finanzierungsbedingungen zum Zeitpunkt der Anlagenerrichtung werden bei bestimmungsmäßigem Anlagenbetrieb keine Kreditrisiken gesehen. Die aktuell steigenden Zinsen für Kredite können ein Risiko für die Wirtschaftlichkeit für zukünftige Projekte der SEES darstellen.

## Geschäftsergebnisse

### Vermögenslage

Bilanz	Jahres- abschluss 31.12.2022	Jahres- abschluss 31.12.2021	Verän- derung zum Vorjahr
	T€	T€	T€
<b>Aktiva</b>			
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.077</b>	<b>1.103</b>	<b>- 26</b>
davon Außenanlagen	4	5	- 1
davon Energieerzeugungsanlagen	1.068	1.091	- 23
davon Betriebs- und Geschäftsausstattung	5	7	- 2
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>691</b>	<b>720</b>	<b>- 29</b>
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0
davon Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3	3	0
davon sonstige Vermögensgegenstände	4	14	- 10
davon Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	684	703	- 19
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.771</b>	<b>1.826</b>	<b>- 55</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.382</b>	<b>1.325</b>	<b>57</b>
davon Gezeichnetes Kapital	100	100	0
davon Kapitalrücklage	850	850	0
davon Gewinnrücklagen	432	375	57
<b>Rückstellungen</b>	<b>65</b>	<b>52</b>	<b>13</b>
davon Steuerrückstellungen	9	0	9
..davon sonstige Rückstellungen	55	52	2
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>324</b>	<b>449</b>	<b>- 125</b>
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	323	444	- 121
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1	4	- 3
davon Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	1	- 1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.771</b>	<b>1.826</b>	<b>- 55</b>

Anmerkungen zum Jahresabschluss 2022 und den Veränderungen zum Vorjahr

- Die Werte sind auf Tausend Euro gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können Abweichungen in Höhe von einer Einheit (plus oder minus) auftreten.
- Das **Anlagevermögen** hat sich durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von 115 T€ gegenüber dem Vorjahr vermindert. Die Abschreibungen fielen höher aus als der Zugang zum Sachanlagevermögen durch die PVA Friesenstadion.
- Das **Umlaufvermögen** wird maßgeblich durch das Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 684 T€ (Vorjahr 703 T€) geprägt. Die Verringerung gegenüber dem Vorjahresbestand um 19 T€ ergibt sich aus der Finanzierung der PVA Friesenstadion aus Eigenmitteln.
- Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen die Forderungen gegen die SWS aus der Einspeisevergütung für Dezember 2022 in Höhe von 3 T€. Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Forderungen aus Körperschafts-, Gewerbe- und Umsatzsteuer-vorauszahlungen sowie sonstige Forderungen.
- Die **aktive Rechnungsabgrenzung** enthält bis zum Bilanzstichtag geleistete Zahlungen für die Bereitstellung von Darlehen bei der DKB. Die eingestellten Beträge werden über die vereinbarte Darlehenslaufzeit von 15 Jahren linear aufgelöst.
- Die **Gewinnrücklage** hat sich um den Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 57 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht.
- Die sonstigen **Rückstellungen** wurden für die Jahresabschlusserstellung und -prüfung mit 11T€ sowie für Rückbauverpflichtungen der Photovoltaikanlagen „Otto-Grotewohl-Straße“, Friesenstadion und Obersdorf mit 44 T€ gebildet.
- Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind 121 T€ innerhalb eines Jahres und 202 T€ zwischen zwei und fünf Jahren fällig.
- Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag 1 T€ und haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Finanzlage

Aus dem operativen Geschäft wurden liquide Mittel in Höhe von 208 T€ generiert. Zur Tilgung von Darlehen und Zinsen wurden davon 138 T€ genutzt. Die Darlehen der SEES werden im Jahr 2025 getilgt sein. Die SEES nahm im Jahr 2022 eine Investition in Höhe von 90 T€ zur Errichtung der PVA Friesenstadion vor. Zudem führte die SEES planmäßig 8 T€ der Rückstellung Rückbauverpflichtung PVA zu.

Die **uneingeschränkte Zahlungsfähigkeit** der Gesellschaft bestand im Berichtszeitraum jederzeit.

Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung	Jahres-	Jahres-	Verän-
	abschluss 31.12.2022	abschluss 31.12.2021	derung zum Vorjahr
	T€	T€	T€
<b>Gesamterträge</b>	<b>280</b>	<b>246</b>	<b>34</b>
Umsatzerlöse	269	236	33
Sonstige betriebliche Erträge	11	10	1
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>179</b>	<b>158</b>	<b>21</b>
Materialaufwand	31	18	13
Abschreibungen	115	114	1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	33	26	7
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>101</b>	<b>88</b>	<b>13</b>
zzgl. Finanzergebnis	- 17	- 25	8
abzgl. Steuern vom Einkommen u. Ertrag u. sonst. Steuern	27	21	6
<b>Jahresergebnis</b>	<b>57</b>	<b>42</b>	<b>15</b>

Anmerkungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2022 und den Veränderungen zum Vorjahr

- Die Werte sind auf Tausend Euro gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können Abweichungen in Höhe von einer Einheit (plus oder minus) auftreten.
- Die **Umsatzerlöse** sind gegenüber dem Vorjahr um 33 T€ gestiegen. Im Jahr 2022 war witterungsbedingt eine höhere Stromproduktion zu verzeichnen. Die Umsatzerlöse enthalten zudem Einnahmen aus Mieten und Pachten in Höhe von 6 T€.
- Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten mit 11 T€ den Schadensersatz für die PVA Otto-Grotewohl-Straße. Der Versicherungsschaden wurde endgültig abgewickelt.
- Die **Materialaufwendungen** betreffen Aufwendungen für bezogene Leistungen, insbesondere Aufwendungen für die technische Betreuung der PV-Anlagen und die Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 18 T€ (Vorjahr 14 T€), den Strombezug von der SWS zum Betrieb der PVA mit 2 T€ (Vorjahr 3 T€) sowie die Geschäftsbesorgung durch die KBS mit 1 T€ (Vorjahr 1 T€).
- Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Wesentlichen Aufwendungen für Pachtzahlungen an die Grundstückseigentümer für die Flächennutzung 8 T€, Zuführung zur Rückstellung von Rückbauverpflichtungen 8 T€, Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten 10 T€ sowie Versicherungsprämien 5 T€ enthalten.
- Aus dem positiven Ergebnis der SESS resultiert die Ertragssteuerzahlung in Höhe von 27 T€ (Vorjahr 21 T€) für das Geschäftsjahr 2022.

**Abschlussprüfer und Feststellung Jahresabschluss 2022**

Der Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2022 wurde von der GPP Treuhandgesellschaft Ost mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/ Steuerberatungsgesellschaft Potsdam, Zweigniederlassung Erfurt geprüft. Mit Datum vom 03. März 2023 erteilten die Wirtschaftsprüfer einen „uneingeschränkten Bestätigungsvermerk“.

Im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB ist die SEES eine kleine Kapitalgesellschaft und daher nach § 316 Abs. 1 HGB grundsätzlich nicht prüfungspflichtig. Es besteht jedoch Prüfungspflicht gemäß § 133 KVG LSA in Verbindung mit § 17 des Gesellschaftsvertrages. Auftragsgemäß wurde der Prüfbericht um einen Erläuterungsteil sowie um die Prüfung nach § 53 HGrG erweitert.

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2022 einschließlich Lagebericht erfolgte auf Grundlage des Prüfberichtes durch die GPP Treuhandgesellschaft Ost mbH Erfurt für das Geschäftsjahr 2022 in der Aufsichtsratssitzung am 26.06.2023 durch den Aufsichtsrat. Der festgestellte Jahresüberschuss 2022 von 56.695,00 € wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26.06.2023 als Gewinnrücklage in die Bilanz der SEES eingestellt. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde die GPP Treuhandgesellschaft Ost mbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft Erfurt zur Abschlussprüfung bestellt.

**Kennzahlen**

Jahr	2022	2021
------	------	------

*Vermögensstruktur*

Anlagendeckung in %	132,4	123,4
Investitionsquote in %	3,9	0,0
Abschreibungsquote in %	10,7	10,3
Eigenkapitalquote in %	78,0	72,6

*Finanzstruktur*

Langfristiger Verschuldungsgrad in %	3,2	2,7
--------------------------------------	-----	-----

*Erfolgsstruktur, Rentabilität*

Abschreibungsintensität (in %)	42,9	48,5
Eigenkapitalrentabilität (in %)	4,1	3,2

## 2.4 SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen (SWG)



### Allgemeine Unternehmensdaten

Anschrift:	
SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen Ulrichstraße 24 06526 Sangerhausen	Telefon: 03464 / 24340 Telefax: 03464 / 344854 E-Mail: <a href="mailto:info@swg-sangerhausen.de">info@swg-sangerhausen.de</a> Internet: <a href="http://www.swg-sangerhausen.de">www.swg-sangerhausen.de</a>
Gründungsdatum:	01.07.1990
Rechtsform:	GmbH
Handelsregistereintrag:	Amtsgericht Stendal, HRB-Nr.: 200 962
Stammkapital:	897.530,00 EUR
Gesellschafter:	100 v.H. Stadt Sangerhausen
Beteiligungen an anderen Gesellschaften:	SWV Sangerhäuser-Wohnungsverwaltung GmbH Beteiligungsanteil: 60 v.H.
Der Gesellschaftsvertrag datiert vom letzte Änderung	21.06.1990 27.11.2009
Wirtschaftsjahr ist das	Kalenderjahr

### Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung:	Herr Erdmenger
Gesellschafterversammlung:	Herr Strauß, OB Stadt Sangerhausen, Vorsitzender Herr Erdmenger
Aufsichtsrat:	Herr Strauß, OB Stadt Sangerhausen, Vorsitzender Herr Dr. Redlich, Pensionär (Stellvertreter) Herr Schachtel, Stadtrat, selbstständiger Unternehmer Herr Peche, Stadtrat, Gewerbetreibender Frau Künzel, Stadträtin, Wahlkreismitarbeiterin Die Linke Bundestag und Landtag Herr Oster, Stadtrat, selbstständiger Unternehmer Herr Kemesies, Stadtrat, selbstständiger Unternehmer Herr Thunert, Stadtrat, Rentner
Prokura:	Herr Kaye Herr Kowalczyk

## Gesamtbezüge der Mitglieder der Organe

Hinsichtlich der **Vergütung des Geschäftsführers nach § 285 Nr. 9a HGB** 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 Mitglieds dieser Organe feststellen lassen.

Gemäß § 285 Nr. 9 a HGB betragen die **Gesamtbezüge des Aufsichtsrates** für das Geschäftsjahr 2022 1.650,00 Euro.

## Anzahl der Sitzungen der Organe der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2022 fanden **zwei Gesellschafterversammlungen** und **drei Aufsichtsratssitzungen** statt.

## Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist die Betätigung auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft einschließlich damit verbundener Dienstleistungen, insbesondere die entgeltliche Errichtung, Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten aller Art. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, insbesondere Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte erwerben, belasten und veräußern. Diese erwerbswirtschaftliche Tätigkeit erfolgt unter Berücksichtigung des Wohles der Bevölkerung und ihrer Versorgung mit Wohnraum.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft betreibt ihre Tätigkeit nach erwerbswirtschaftlichen Grundsätzen und trägt etwaige daraus entstehende Verluste selbst.

## Struktur der Gesellschaft

Bei der SWG waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 42 Mitarbeiter ohne Geschäftsführer und Auszubildende beschäftigt. Die Aufteilung der Mitarbeiter auf die einzelnen Geschäftsbereiche der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Geschäftsführer	1
Prokuristen	2
Kaufmännische Angestellte	9
Wohnungswirtschaftliche Angestellte	9
Technische Angestellte	4
Angestellte EDV/Personal/Organisation	5
Regiearbeiter/Hauswarte	13
Auszubildende	0

## Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen

Im Rahmen der Erarbeitung des Beteiligungsberichtes wurde geprüft, ob die Beteiligung noch einem öffentlichen Zweck und damit die Grundvoraussetzung einer wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde gemäß § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 KVG LSA erfüllt. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks gemäß § 128 KVG LSA besteht in der Sicherung einer sozial verantwortbaren Versorgung der Bevölkerung der Stadt Sangerhausen mit Wohnraum. Aufgrund des zwischenzeitlich am Wohnungsmarkt entstandenen strukturellen Leerstandes, übernimmt die Gesellschaft auch wohnungswirtschaftlich vertretbare städtebauliche Aufgaben. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist somit weiterhin gewährleistet.

## Finanzbeziehungen zur Stadt Sangerhausen

Leistungen der SWG an die Stadt	in EUR
Gewinnabführung	0,00
Erstattung Betriebskosten Bahnhof	0,00
Leistungen der Stadt an die SWG	in EUR
Fördermittelbereitstellung für Maßnahmen „Südwestliche Stadterweiterung“	11.600,00
„Altstadt/Kernstadt“	14.500,00
„Ostsiedlung“	0,00
Miete, Mietzins DKB Bahnhof	115.794,00
Vorauszahlungen Betriebskosten Bahnhof	80.136,80
Nachzahlung Betriebskosten Bahnhof 2021	2.587,11

**Quellen der nachfolgenden Ausführungen: Prüfbericht 2022 der Deloitte GmbH Magdeburg, Lagebericht des Geschäftsführers der SWG**

## Grundzüge des Geschäftsverlaufs 2022

### Bestandsentwicklung

Zum Ende des Berichtsjahres befanden sich 111 Gebäude mit insgesamt 2.825 Wohnungen (Vorjahr 2.831) im eigenverwalteten Bestand der SWG. Der Bestand hat sich gegenüber dem vorangegangenen Bilanzstichtag um 2 Wirtschaftseinheiten vermindert. Zudem ist die Gesellschaft Eigentümerin folgender Mietbestände:

Mietbestände	Einheit	Bestandszahlen	
		2022	2021
Garagen/Stellplätze		347/1.035	351/838
Wohnfläche	m <sup>2</sup> (Wfl.)	160.511	160.938
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m <sup>2</sup> (Wfl.)	56,82	56,85
Gewerbliche Nutzfläche	m <sup>2</sup> (Nfl.)	6.120	6.273
Gewerbliche Nutzfläche eigengenutzt	m <sup>2</sup> (Nfl.)	3.129	3.129

Weitere 7 Wohnungen (Vorjahr 7) der SWG befinden sich in Eigentumsanlagen und werden durch die SWV Sangerhäuser-Wohnungsverwaltung GmbH verwaltet. Zudem befinden sich 137 Garagen in der Verwaltung der Sangerhäuser-Wohnungsverwaltung GmbH.

### Hausbewirtschaftung

Die Gesellschaft ist weiterhin stark geprägt durch die demografische Entwicklung und die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnraum in Sangerhausen. Um dieser Entwicklung angemessen zu begegnen, wurde in den letzten Jahren der Bestand an Leerwohnungen durch Wohnungsrückbau reduziert. Der Wohnungsleerstand, bezogen auf durch die SWG bewirtschafteten Wohnungen und Wohnungen der SWG in Eigentumsanlagen, ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Er beträgt zum Bilanzstichtag 16,4 % (Vorjahr 14,6%). In der differenzierten Betrachtung beträgt der Leerstand in dauerhaften Bestandsobjekten 10,1% (Vorjahr 9,1 %) und in den zum Abriss vorgesehenen Objekten 56,9% (Vorjahr 50,3 %).

Im Berichtsjahr betragen die Erlösschmälerungen (ohne Wohnungen in Eigentumsanlagen) aus Leerstand 1.205,4 T€ (Vorjahr 1.146,9 T€). Dies entspricht einer Quote von 11,5 % (Vorjahr 11,1%).

Obwohl die Sollmieten (SWG+SWV) mit 5,15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat (Vorjahr 5,06 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat) als auch die Ist-Mieten mit 4,58 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat (Vorjahr 4,52 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat) steigen, belasten die durch den Leerstand verursachten Mietausfälle die Liquidität des Unternehmens weiterhin erheblich.

Im Betrachtungszeitraum stehen 255 Wohnungskündigungen 194 Neuvermietungen gegenüber. Das ergibt eine Wohnraumvergabequote von 0,76 (Vorjahr 0,95). Aufgrund des demografischen Wandels hat die SWG weiterhin damit zu kämpfen, dass die Anzahl der Kündigungen die Anzahl der Neuvermietungen übersteigt. Da es sich bei den Auszügen meist um langfristige Mietverträge handelt, ist nach Beendigung ein erhöhter Modernisierungstau in den Wohnungen vorhanden. Die Vermietung dieser Wohnungen kann erst nach kostenintensiver Instandsetzung wieder erfolgen. Da die Mieterträge der SWG kaum gesteigert werden können, wird die SWG durch Einsparungen bei den Aufwendungen sowie durch kontinuierliche Anlagenverkäufe den vorhandenen Sanierungstau abbauen müssen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 30 fristlose Kündigungen ausgesprochen (Vorjahr 21), wovon 23 Kündigungen durch vollständigen Zahlungsausgleich geheilt werden konnten (Vorjahr 17). In 2 Fällen musste auf Räumung geklagt werden (Vorjahr 4).

### **Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit**

Die Gesellschaft tätigte im Berichtsjahr Investitionen in Sachanlagen mit einem Volumen im Gesamtwert von 2.596 T€ (Vorjahr 942 T€). Davon wurden aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen von Wohnbauten in Höhe von 2.413 T€ (Vorjahr 868 T€) realisiert, wovon die Sanierung von Leerwohnungen einen Anteil in Höhe von 1.527 T€ ausmacht. Mit einem Umfang von über 50 T€ wurde in folgende Wohngebäude investiert:

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| ➤ Karl-Marx-Str. 9-15       | (650 T€) |
| ➤ Karl-Marx-Str. 50-54      | (414 T€) |
| ➤ Karl-Marx-Str. 1-7        | (400 T€) |
| ➤ Karl-Marx-Str. 2-8        | (101 T€) |
| ➤ August-Bebel-Str. 2-6     | (110 T€) |
| ➤ Wilhelm-Koenen-Str. 59-63 | (108 T€) |
| ➤ Wilhelm-Koenen-Str. 39-43 | (75 T€)  |
| ➤ John-Schehr-Str. 1-5      | (95 T€)  |
| ➤ Alban-Hess-Str. 23-27     | (64 T€)  |
| ➤ Otto-Nuschke-Str. 10-16   | (55 T€)  |

Für Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Berichtszeitraum 1.235 T€ (Vorjahr 1.240 T€) verausgabt. Darüber hinaus wurden 316 T€ (Vorjahr 659 T€) in die Sanierung von Leerwohnungen investiert. Abrisskosten sind nicht angefallen.

### **Verkaufstätigkeit**

Die SWG hat im Geschäftsjahr 2022 ein Grundstück (Wohn- und Geschäftshaus Ulrichstr. 19/Kirchberg 1) verkauft. Zudem erfolgten Grundstücksverkäufe verschiedener Flurstücke. Aus den Verkäufen wurden Gewinne in Höhe von 488 T€ (Vorjahr 160 T€) realisiert.

## Kurz-, mittel- und langfristige Unternehmensziele

Entsprechend den Ausführungen des Geschäftsführers bestehen folgende wesentlichen Ziele zur strategischen Ausrichtung der Gesellschaft:

- nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes und -umfeldes im Sinne eines ausgewogenen, zukunftsfähigen, demografiefesten, klimaneutralen und dauerhaft marktfähigen Portfolios,
- soziale Wohnraumversorgung und die Sicherung preisgünstiger Mieten,
- konsequente Kundenorientierung zur dauerhaften Steigerung der Vermietungsquote,
- permanente Optimierung und Digitalisierung der Aufbau- und Ablauforganisation und
- fortlaufende Verbesserung der Unternehmenssteuerungsinstrumente wie z. B. Risiko- und Controlling-System, Liquiditätsplanung und -steuerung sowie Planungs- und Steuerungsinstrumente.

Zudem arbeitet die SWG intensiv an einer langfristigen Portfolio-Strategie weiter, um ihren Wohnungsbestand nachhaltig markt- und zukunftsfähig zu gestalten und den herausfordernden gesetzlichen und politischen Anforderungen zu entsprechen. Dabei ist klar und transparent definiert, welche Objekte in Zukunft vom Markt genommen werden und in welche investiert werden soll. Die Reduktion des Leerstandes soll auf der einen Seite durch Investitionen in den Bestand (Terrassen, Mietergärten, Balkone, Umfeld-Aufwertung wie Stellplätze und grüne Erholungsräume, Wohnungs- und Gebäudesanierungen sowie barrierefreie Zugänge zu Gebäuden) erreicht werden. Auf der anderen Seite wird die SWG neben der Strategie des Abrisses von Objekten (wie in der Vergangenheit) auch vermehrt Teilstilllegungen und Teilrückbau oberer Gebäudeetagen praktizieren.

Ein weiteres langfristiges Ziel der Gesellschaft ist es, aufwandsseitig Optimierungen weiter Voranzutreiben, da die Möglichkeiten auf der Ertragsseite strukturell und demografiebedingt nach oben hin limitiert sind. In diesem Sinne arbeitet die Gesellschaft beispielsweise intensiv zusammen mit externen Dienstleistern an der dauerhaften Verbesserung seines Kapitaldienstes sowie an der nachhaltigen Reduktion der Aufwendungen für Instandhaltung resp. der Sanierung des Leerwohnungsbestandes durch die mit Beginn des Geschäftsjahres 2020 eingeführten Einheitspreisabkommen.

## Risiken der künftigen Entwicklung

Das Land Sachsen-Anhalt wird laut Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt ausgehend vom Jahr 2019 bis zum Jahr 2035 rund 13 % seiner Einwohner verlieren. Für den Landkreis Mansfeld-Südharz ist die Prognose mit 19 % Bevölkerungsrückgang noch pessimistischer. Zusätzlich wird die verbleibende Bevölkerung im gleichen Zeitraum immer älter. Das Durchschnittsalter erhöht sich in Sachsen-Anhalt um 1,7 Jahre von 47,4 auf 49,1 Jahre. Für Mansfeld-Südharz prognostiziert das Statistische Landesamt ein Durchschnittsalter von 52,0 Jahren. Ausgehend vom Jahr 2019 ist das ein Anstieg von 2,3 Jahren. Das stellt die kommunale Wohnungswirtschaft vor eine enorme Herausforderung.

Die Gesellschaft stellt sich bereits seit geraumer Zeit auf die daraus resultierenden Konsequenzen bzgl. der zukünftigen Ertragslage und Entwicklung des Wohnungsleerstandes ein, indem sie eine langfristige Strategie zum Rückbau (vollständiger Rückbau, Teilrückbau, Teilstilllegung) von Wohnungen und zur Reduzierung von Aufwendungen lebt sowie ihren Wohnraum entsprechend der Verteilung der Haushaltsgröße und Nachfrage nachhaltig modifiziert. Zudem wird es zunehmend schwieriger, die wirtschaftliche Kraft aufzubringen, um die Attraktivität der eigenen Bestände und damit auch der Region dauerhaft bzw. wieder zu erhöhen. Die allgemeine Zunahme des Wohnungsleerstands wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen und weiter verstärken. Alternativlos sind in diesem Zusammenhang Förderinstrumente und Anreizsysteme für den Rückbau sowie die Aufwertung von Beständen für Wohnungsunternehmen in schrumpfenden und strukturschwachen Regionen.

Der Geschäftsführer führt weiter aus, dass die gesetzlich und politisch geforderten klima- und energiebedingten Anforderungen die Gesellschaft zusätzlich vor beträchtliche Herausforderungen stellt. Der massive Anstieg von Material-, Logistik-, Energie- und Baupreisen vor dem Hintergrund eines Krieges in Europa, dessen Ausmaß und Dauer nicht abschätzbar ist, erschwert die Umsetzung der Maßnahmen zur Verhinderung des Klimawandels noch einmal beträchtlich.

Dem grundsätzlichen Risiko steigender Zinsbelastungen begegnet die Gesellschaft durch den Abschluss langfristiger Finanzierungsverträge und Forward-Darlehen. Auf die Nutzung weiterer Finanzierungsinstrumente verzichtet die Gesellschaft vollständig. Der Anstieg des Zinsniveaus stellt die Gesellschaft vor zusätzliche Herausforderungen bei der Beschaffung von Fremdmitteln. Die Gesellschaft wird versuchen, zukünftige Projekte aus eigener Kraft zu realisieren und die Aufnahme von Fremdkapital in kleiner, wohl überlegter Dosierung hinzuziehen.

## Geschäftsergebnisse

### Vermögenslage

Bilanz	Jahresabschluss 31.12.2022 T€	Jahresabschluss 31.12.2021 T€	Veränderung zum Vorjahr T€
<b>Aktiva</b>			
<b>Anlagevermögen</b>	<b>79.457</b>	<b>80.265</b>	<b>- 808</b>
davon immaterielle Vermögensgegenstände	24	46	- 22
davon Sachanlagen	79.394	80.176	- 782
davon Finanzanlagen	39	43	- 4
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>9.965</b>	<b>8.465</b>	<b>1.500</b>
davon unfertige Leistungen	4.432	4.207	225
davon andere Vorräte	5	10	- 5
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	554	150	404
davon liquide Mittel	4.974	4.098	876
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>5</b>	<b>32</b>	<b>- 27</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>89.427</b>	<b>88.762</b>	<b>665</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>	<b>44.134</b>	<b>42.265</b>	<b>1.869</b>
davon Stammkapital	898	898	0
davon andere Gewinnrücklagen	65	65	0
davon Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	39.099	39.099	0
davon Gewinnvortrag	2.203	1.604	599
davon Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.869	599	1.270
<b>Sonderposten für Investitionszulage und Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	<b>10.596</b>	<b>11.062</b>	<b>- 466</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.367</b>	<b>1.079</b>	<b>288</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>31.739</b>	<b>32.719</b>	<b>- 980</b>
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.581	28.331	- 1.750
erhaltene Anzahlungen	4.561	3.904	657
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45	30	15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	508	416	92
sonstige Verbindlichkeiten	44	38	6
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.591</b>	<b>1.637</b>	<b>- 46</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>89.427</b>	<b>88.762</b>	<b>665</b>

## Anmerkungen zum Jahresabschluss 2022 und den Veränderungen zum Vorjahr

- Die Werte sind auf Tausend Euro gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können Abweichungen in Höhe von einer Einheit (plus oder minus) auftreten.
- Die **immateriellen Vermögensgegenstände** beinhalten Software und Lizenzen. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein FirewallSystem (2 T€) angeschafft. Dem stehen Abschreibungen in Höhe von 24 T€ gegenüber.
- Das **Sachanlagevermögen (SAV)** hat sich gegenüber dem Vorjahr durch Abschreibungen (3.379 T€), davon 441 T€ Anteil auf Abgang des SAV, vermindert. Dem stehen Zugänge in Höhe von 2.596 T€ gegenüber.
- Die **Finanzanlagen** beinhalten die Anteile an der SWV GmbH (38 T€) sowie eine langfristige Forderung aus einem Grundstücksverkauf in Höhe von noch 2 T€ (Vorjahr 5 T€).
- Die Erhöhung des **Umlaufvermögens** resultiert u.a. aus dem Zuwachs der liquiden Mittel in Höhe von 876 T€. Der Zuwachs der unfertigen Leistungen ist u.a. durch noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten (505 T€) zum 31.12.2022 begründet.
- Der aktive **Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 5 T€ (Vorjahr 32 T€) beinhaltet im Wesentlichen im Voraus bezahlte Kfz-Steuern, Versicherungsleistungen und sonstige Verwaltungskosten
- Der **Gewinnvortrag** hat sich um den Jahresgewinn 2021 in Höhe von 599 T€ erhöht. Grundlage bildet der Gesellschafterbeschluss vom 06.07.2023 in dem der Vortrag auf neue Rechnung beschlossen wurde.
- Das positive **Jahresergebnis** in Höhe von 1.869 T€ ist mit insgesamt 930 T€ durch einmalige Vorgänge geprägt. Positiv beeinflusst ist das Ergebnis mit 481 T€ durch Gewinne und Verluste aus Anlagenabgängen. Des Weiteren wurden im Berichtsjahr Eigenleistungen in Höhe von 449 T€ aktiviert. Aufgrund von Unsicherheiten bzgl. der Energiepreisentwicklung wurden geplante Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 349 T€ nicht vorgenommen.
- Der **Sonderposten** für die Investitionszulage betrug zu Beginn des Geschäftsjahres 772 T€ und für Aufwertungsfördermittel 10.291 T€. Die Auflösung der Sonderposten (466 T€) erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer des geförderten Anlagevermögens.
- Die **Rückstellungen** betreffen Pensionen (652 T€), welche sich aus dem Geschäftsführeransetzungsvertrag eines ehemaligen Geschäftsführers ergeben. Des Weiteren wurden folgende **sonstigen Rückstellungen** gebildet: Altersteilzeit (443 T€), sonstige Personalkosten (116 T€), Hausbewirtschaftung (75 T€), Prüfungs- und Beratungskosten (33 T€), Archivierungskosten (19 T€), Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses (22 T€).
- Die Position **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u.a. Kreditgebern** umfasst im Wesentlichen Darlehen für Modernisierung und Instandsetzung (14.377 T€), Förderdarlehen der KfW (729 T€), Neubaukredite (1.851 T€) sowie **Altschulden (8.508 T€) - hier besteht eine Mithaftung der Stadt Sangerhausen als alleinige Gesellschafterin** -.
- Die **weiteren Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen für Heiz-, Wasser- und Betriebskosten (4.561 T€), aus Lieferungen und Leistungen (508 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Mietüberzahlungen (45 T€).
- In dem passiven **Rechnungsabgrenzungsposten** sind abgegrenzte Erträge aus dem Forderungsverkauf (Verkauf Mietpreiszahlungen Bahnhof an Kreditinstitut) mit 999 T€, im Voraus erhaltene Mietzahlungen mit 139 T€ und Ertragszuschüsse zur Herrichtung leerstehenden Wohnraums mit 452 T€ enthalten.

## Finanzlage

Die **Zahlungsfähigkeit** der Gesellschaft war lt. Ausführung des Geschäftsführers im Berichtszeitraum zu jeder Zeit gegeben.

Aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4.236 T€ konnte der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (1.750 T€) und der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (1.610 T€) vollständig finanziert werden.

Der Finanzmittelbestand betrug zum Ende des Jahres 2022 4.974 T€. Das sind rund 2.700 T€ mehr als der im November 2021 bestätigte Wirtschaftsplan für 2022 vorsah.

**Ertragslage** (nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten)

Gewinn- und Verlustrechnung	Jahres- abschluss 31.12.2022	Jahres- abschluss 31.12.2021	Verän- derung zum Vorjahr
	T€	T€	T€
<b>Gesamterträge</b>	<b>15.396</b>	<b>14.279</b>	<b>1.117</b>
Umsatzerlöse aus:			
Hausbewirtschaftung	13.541	12.948	593
Bestandsveränderungen	226	504	- 278
andere aktivierten Eigenleistungen	449	35	414
sonstige betriebliche Erträge	1.180	792	388
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>13.499</b>	<b>13.571</b>	<b>- 72</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	4.914	4.649	265
Instandhaltung	1.550	1.899	- 349
übrige Kosten der Hausbewirtschaftung	113	32	81
Personalaufwand	2.834	2.697	137
Abschreibungen (planmäßig)	2.928	3.047	- 119
Zinsen für Darlehen	589	660	- 71
Sonstige betriebliche Aufwendungen	571	587	- 16
<b>Betriebsergebnis nach Zinsaufwand</b>	<b>1.897</b>	<b>708</b>	<b>1.189</b>
Finanzerträge/Beteiligungserträge	0	0	0
Finanzaufwendungen	- 63	- 123	60
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 63</b>	<b>-123</b>	<b>60</b>
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	- 444	444
Zuschreibungen	35	458	- 423
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.869</b>	<b>599</b>	<b>1.270</b>

Anmerkungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2022 und zu den Veränderungen zum Vorjahr

- Die Werte sind auf Tausend Euro gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können Abweichungen in Höhe von einer Einheit (plus oder minus) auftreten.
- Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind im Berichtsjahr von 12.948 T€ auf 13.541 T€ gestiegen. Ursachen hierfür sind im Wesentlichen gestiegene Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten (540 T€) sowie gestiegene Mieteinnahmen (181 T€) aufgrund von Vergleichsmietenerhöhungen, Mieterhöhungen nach Neuvermietung und Leerwohnungs-sanierungen.
- Die anderen **aktivierten Eigenleistungen** in Höhe von 449 T€ enthalten eigene aktivierte Ingenieur- und Architektenleistungen (93 T€) sowie Leistungen des Regiebetriebes (356 T€).
- Die **sonstigen betrieblichen Erträge** umfassen insbesondere Gewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von 488 T€ (Vorjahr 160 T€), Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage und Aufwertungsfördermittel in Höhe von 466 T€ (Vorjahr 411 T€), Versicherungsentschädigungen in Höhe von 26 T€ (Vorjahr 67 T€), Instandhaltungskostenzuschüsse (Fördermittel) in Höhe von 15 T€ (Vorjahr 6 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 25 T€ (Vorjahr 18 T€) sowie Erträge aus Zuschreibungen in Höhe von 35 T€ (Vorjahr 458 T€).
- Der Aufwand für **Betriebskosten** (inklusive Grundsteuern) fiel im Geschäftsjahr um 265 T€ höher aus als im Vorjahr. Dies ist in der Hauptsache auf wesentliche Preissteigerungen im Bereich der Energie- und Fernwärmeversorgung zurückzuführen.
- Die Verringerung der **Instandhaltungsaufwendungen** um 334 T€ ist darauf zurückzuführen, dass geplante Maßnahmen aufgrund von Unsicherheiten in Bezug auf die Energiepreisentwicklung nicht durchgeführt worden sind.
- Die Erhöhung der **Personalaufwendungen** in Höhe von 137 T€ ist im Wesentlichen durch die Zuführung zu Rückstellungen für eine Abfindungszahlung aus einer Altersteilzeitvereinbarung sowie durch Abfindungszahlungen aus Kündigungen begründet.

- Durch die im Jahr 2019 begonnene Optimierung des Darlehens- und Beleihungsportfolios, verringerte sich der **Zinsaufwand** im Geschäftsjahr 2022 um 71 T€ gegenüber dem Vorjahr.
- Im Vergleich zum Vorjahr (708 T€) erhöhte sich das **Betriebsergebnis nach Zinsaufwand** in 2022 auf 1.897 T€. Dies ist vor allem auf die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 593 T€, der Erlöse aus Grundstücksverkäufen um 328 T€, den aktivierten Eigenleistungen um 414 T€ den Rückgang der Aufwendungen in den Bereichen Instandhaltung - 349 T€, die Verminderung der Abschreibungen - 119 T€ und des Zinsaufwands für Darlehen 71 T€ zurückzuführen.
- Die Minderung der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen die Post- und Fernsprechkosten 22 T€ (Vorjahr 27 T€), Unternehmenswerbung und Repräsentation 12 T€ (Vorjahr 17 T€) sowie Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Mietforderungen 61 T€ (Vorjahr 103 T€).
- Die Verminderung des **Finanzergebnisses** um 60 T€ resultiert aus den rückläufigen Rückstellungen für Aufzinsung um 59 T€ sowie dem geringeren Zinsanteil Forderungsverkauf um 1 T€.
- Im Geschäftsjahr 2022 bestand kein **außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf**. **Zuschreibungen** auf außerplanmäßige Abschreibungen vergangener Jahre ergaben sich in Höhe von 35 T€ wegen des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. 42 Ostsiedlung.

## Abschlussprüfer und Feststellung Jahresabschluss 2022

Der Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2022 der Gesellschaft wurde von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Zweigniederlassung Magdeburg, geprüft. Mit Datum vom 12.06.2023 erteilten die Wirtschaftsprüfer einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Die Prüfung umfasste neben der gemäß §§ 316 ff. HGB durchzuführenden Abschlussprüfung die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG.

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2022 einschließlich Lagebericht erfolgte auf Grundlage des Prüfberichts der Deloitte GmbH für das Geschäftsjahr 2022 in der Aufsichtsratssitzung am 05.07.2023 durch den Aufsichtsrat. Der Jahresgewinn von 1.869.449,87 € wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 05.07.2023 auf neue Rechnung vorgetragen. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wird die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft München, Zweigniederlassung Magdeburg bestellt.

## Kennzahlen

Jahr	2022	2021
------	------	------

### Vermögensstruktur

Investitionsquote in %	1,7	0,6
Investitionsdeckung in %	110,5	321,6
Abschreibungsquote in %	3,7	4,3
Eigenkapitalquote (einschl. Sonderposten für Investitionszulage/Aufwertungsfördermittel) in %	61,2	60,1
Fremdkapitalquote in %	38,8	40,0

### Finanzstruktur

Cash flow aus lfd. Geschäftstätigkeit (in T€)	4.236,3	2.609,7
---	---------	---------

### Erfolgsstruktur, Rentabilität

Personalkostenintensität (in %)	22,4	21,1
Umsatz je Beschäftigten (in T€)	322,4	308,3
Eigenkapitalrentabilität (in %)	3,4	1,1

## 2.5 SWV Sangerhäuser- Wohnungsverwaltung GmbH (SWV)



### Allgemeine Unternehmensdaten

Anschrift:

SWV Sangerhäuser-Wohnungsverwaltung GmbH  
 An der Gonna 25  
 06526 Sangerhausen

Telefon: 03464 / 54420  
 Telefax: 03464 / 544219  
 E-Mail: info@ihr-wohnungsverwalter.de

Gründungsdatum: 05.02.2001

Rechtsform: GmbH

Handelsregistereintrag: Amtsgericht Stendal, HRB-Nr.: 213425

Stammkapital: 62.500,00 EUR

Beteiligungsverhältnisse:	Gesellschafter	in T€	in %
	SWG Städtische Wohnungsbau GmbH	37,5	60
	Herr Rauchfuß	10,0	16
	Frau Schöppe	7,5	12
	Frau Polster	7,5	12

Beteiligungen an anderen Gesellschaften: keine

Der Gesellschaftsvertrag datiert vom: 05.02.2001  
 letzte Änderung: 21.07.2003

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr

### Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung: Frau Horlbog

Gesellschafterversammlung:

- Frau Horlbog, (Vorsitzende)
- Herr Erdmenger, Geschäftsführer SWG
- Herr Rauchfuß, Ruhestand
- Frau Polster, Selbstständig
- Frau Schöppe, Selbstständig

## Gesamtbezüge der Mitglieder der Organe

Hinsichtlich der **Vergütung der Geschäftsführerin** 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 Mitglieds dieser Organe feststellen lassen.

Die **Gesamtbezüge** der Mitglieder des **Beirates** sind nicht anzugeben, da kein Beirat vorgesehen ist.

## Anzahl der Sitzungen der Organe der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2022 fanden vier **Gesellschafterversammlungen** statt.

## Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von Wohnungen und gewerblichen Objekten zum Zwecke der Vermietung und Verpachtung, sowie der An- und Verkauf von Grundstücken.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar dienlich sind.

Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art erwerben, vertreten oder sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf auch Zweigniederlassungen errichten.

## Struktur der Gesellschaft

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum durchschnittlich 12 Mitarbeiter. Davon 4 Mitarbeiter mit Teilzeit beschäftigt.

## Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen

Die SWV hat zum 01.01.2003 die Geschäftsfelder Verwaltung von Wohnungen und gewerblichen Objekten zum Zwecke der Vermietung und Verpachtung, sowie den An- und Verkauf von Grundstücken übernommen. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks gemäß § 128 KVG LSA besteht nach wie vor in der Fremdverwaltung von Wohnungen und gewerblichen Objekten als Teil eines einheitlichen kommunalen Wohnungsunternehmens. Dabei wird nicht das Kerngeschäft (Wohnimmobilien) verdrängt, so dass das Geschäftsfeld der SWV ohne Weiteres auch einem öffentlichen Zweck dient.

## Finanzbeziehungen zur Stadt Sangerhausen

Leistungen der SWV an die Stadt	in EUR
Auszahlung Nutzungsgebühren Garagen lt. Verwaltervertrag	85.000,00
<b>Rücklagenbildung</b>	
Vorhandene Rücklagen für Garagen	301.395,98
Vorhandene Rücklagen für Gebäude	74.677,52
<b>Leistungen der Stadt an die SWV</b>	
Verwaltergebühren für Garagen	43.924,09
Verwaltergebühren für Gebäude inkl. Bahnhof	13.549,92

*Quellen der nachfolgenden Ausführungen: Jahresabschluss 2022 der Steuerberatung Yvonne Wernecke, Bericht der Geschäftsführerin der SWV*

## Geschäftsergebnisse

### Vermögenslage

Bilanz	Jahres- abschluss 31.12.2022	Jahres- abschluss 31.12.2021	Verän- derung zum Vorjahr
	T€	T€	T€
<b>Aktiva</b>			
<b>Anlagevermögen</b>	<b>284</b>	<b>258</b>	<b>26</b>
davon immaterielle Vermögensgegenstände	13	19	- 6
davon Sachanlagen	271	239	32
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>299</b>	<b>284</b>	<b>15</b>
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5	6	- 1
davon liquide Mittel	294	278	16
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>584</b>	<b>543</b>	<b>41</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>	<b>537</b>	<b>500</b>	<b>37</b>
davon Stammkapital	62	62	0
davon Bilanzgewinn	475	438	37
<b>Rückstellungen</b>	<b>29</b>	<b>18</b>	<b>11</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>18</b>	<b>25</b>	<b>- 7</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>584</b>	<b>543</b>	<b>41</b>

### Anmerkungen zum Jahresabschluss 2022 und den Veränderungen zum Vorjahr

- Die Werte sind auf Tausend Euro gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können Abweichungen in Höhe von einer Einheit (plus oder minus) auftreten.
- In das Anlagevermögen wurden 58 T€ investiert. Die Anschaffungen bzw. Investitionen betreffen Software, 1 PKW, Büromöbel sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen. Dem stehen Abschreibungen von insgesamt 27 T€ gegenüber.

- Die Zunahme des **Umlaufvermögens** um 15 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der liquiden Mittel.
- Die Erhöhung des **Eigenkapitals** ist durch die Zuführung des Jahresüberschusses 2022 zum Bilanzgewinn in Höhe von 37 T€ begründet.
- Die **Rückstellungen** wurden für Personalkosten (13 T€), Abschluss- und Prüfungskosten (5 T€), für Aufbewahrungspflichten (8 T€) sowie Steuerrückstellungen (2 T€) gebildet.
- Die **Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen noch zu leistende Umsatz-, Lohn- und Kirchensteuerzahlungen.

### Finanzlage

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet und konnte im Berichtszeitraum weiter verbessert werden. Die Gesellschaft kam im Jahr 2022 ihren Zahlungsverpflichtungen stets nach. Der betriebsbedingte Cashflow betrug 63.686 € (Vorjahr 73.756 €).

### Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung	Jahres-	Jahres-	Verän-
	abschluss	abschluss	derung
	31.12.2022	31.12.2021	zum
	T€	T€	Vorjahr
			T€
<b>Gesamterträge</b>	<b>569</b>	<b>466</b>	<b>103</b>
Umsatzerlöse	569	466	103
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>517</b>	<b>399</b>	<b>118</b>
Personalaufwand	419	326	93
Abschreibungen	27	20	7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	71	53	18
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>52</b>	<b>67</b>	<b>- 15</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern	15	13	2
<b>Jahresergebnis</b>	<b>37</b>	<b>54</b>	<b>- 17</b>

### Anmerkungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2022 und zu den Veränderungen zum Vorjahr

- Die Werte sind auf Tausend Euro gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können Abweichungen in Höhe von einer Einheit (plus oder minus) auftreten.
- Die **Umsatzerlöse** in Höhe von 569 T€ wurden ausschließlich aus der Verwaltung von Immobilien und damit verbundener Nebenleistungen erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Erlössteigerung von 103 T€ zu verzeichnen. Dies konnte durch die Übernahme neuer Verwaltungen sowie durch die Erhöhung von Verwaltergebühren erreicht werden.
- Der **Personalaufwand** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 93 T€ erhöht und ist durch Gehaltserhöhungen, höhere Aufwendungen für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge begründet.
- Die gegenüber dem Vorjahr um 7 T€ erhöhten **Abschreibungen** sind durch die Investitionen in das Anlagevermögen im Geschäftsjahr 2022 begründet.
- Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr um 18 T€ gestiegen und betreffen u.a. Aufwendungen für Gas, Strom, Wasser, Reinigung, Versicherungen, Beiträge, Reparatur/Instandhaltung von Anlagen, Rechts- und Beratungskosten, sowie Wartungskosten für Hard- und Software.

Unternehmenslage und weiterer Ausblick

Von der Geschäftsführerin wird eingeschätzt, dass für die Gesellschaft ein weiteres Entwicklungspotential besteht. Die Strategie einer umfassenden Betreuung der Immobilien auf hohem Niveau sowie deren weiterer Ausbau werden auch in Zukunft von der SWV fortgesetzt. Damit versucht sich die Gesellschaft gegenüber Mitbewerbern am Markt durchzusetzen.

Die finanzielle Ausstattung der Gesellschaft ist positiv. Der Überschuss an liquiden Mitteln bildet ein solides Fundament für die weitere Entwicklung. Im Berichtszeitraum konnte die Finanzlage weiter verbessert werden. Die Gesellschaft wurde wieder mit einigen neuen Verwaltungen beauftragt.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnet die Geschäftsführerin mit einem positiven Jahresergebnis.

## Kennzahlen

Jahr	2022	2021
------	------	------

*Vermögensstruktur*

Investitionsquote in %	24,3	4,5
Investitionsdeckung in %	27,6	127,3
Abschreibungsquote in %	9,5	4,3
Eigenkapitalquote in %	92,0	92,1
Fremdkapitalquote in %	8,0	7,9

*Finanzstruktur*

Liquidität 1. Grades in %	1.547	1.112
---------------------------	-------	-------

*Erfolgsstruktur, Rentabilität*

Personalkostenintensität (in %)	78,7	79,1
Umsatz je Beschäftigten (in T€)	47,4	42,4
Eigenkapitalrentabilität (in %)	6,9	10,6

## 3. Anhang

### Definition und Erläuterung der Kennzahlen

Aus der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden zur Analyse der Beteiligungen betriebswirtschaftliche Standardkennzahlen ermittelt, die für alle Beteiligungen gleichermaßen gelten.

Die Bilanz umfasst das Anlage- und Umlaufvermögen auf der Aktivseite (= Vermögensstruktur), sowie das Eigenkapital und die Verbindlichkeiten auf der Passivseite (= Kapitalstruktur). Die dazugehörigen Kennzahlen beschreiben die **finanzielle Stabilität** des Unternehmens.

Die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) umfasst alle Aufwendungen auf der Sollseite (=Aufwandsstruktur), sowie alle Erträge auf der Habenseite (=Ertragsstruktur). Die dazu gehörigen Kennzahlen beschreiben die **Ertragslage** des Unternehmens.

Die Begriffe Gesamtvermögen und Gesamtkapital sind wie folgt festgelegt:

**Gesamtvermögen** = Anlagevermögen+ Umlaufvermögen

Das Gesamtvermögen ist die Bilanzsumme.

**Gesamtkapital** = Eigenkapital + Sonderposten (z.B. Ertragszuschüsse)+Rückstellungen+ Verbindlichkeiten

Das Gesamtkapital ist die Bilanzsumme.

### Kennzahlen zur finanziellen Stabilität

**Anlagenintensität** = 
$$\frac{\text{Anlagevermögen} \times 100}{\text{Gesamtvermögen}}$$

Die Anlagenintensität gibt im Zeitvergleich wieder, in welchem Umfang die aus der Beschaffung des Anlagevermögens resultierenden Aufwendungen das Unternehmen höher oder niedriger belasten. Je höher der Wert der Anlagenintensität steigt, desto gravierender sind die Konsequenzen für mögliche vorübergehende Beschäftigungsrückgänge, da die aus dem Anlagevermögen resultierende Fixkostenbelastung wie Zinsen, Abschreibungen, Instandhaltungen hoch ist und das Unternehmen sehr stark belasten. Grundsätzlich ist allerdings in kapitalintensiveren Branchen eine hohe Anlagenintensität der Normalfall und daher nicht negativ zu beurteilen.

**Investitionsquote** = 
$$\frac{\text{Investitionen Sachanlagen} \times 100}{\text{Anfangsbestand Sachanlagen}}$$

Die Investitionsquote gibt Aufschluss über die Investitionsneigung des Unternehmens. Um Hinweise auf Veränderungen der Investitionstätigkeit zu erhalten, wird die Investitionsquote eines Unternehmens in einem Zeitablauf verglichen. Je größer die Investitionsneigung ist, umso höher fällt die Investitionsquote aus.

**Investitionsdeckung:** 
$$\frac{\text{Abschreibungen auf Sachanlagen} \times 100}{\text{Zugänge an Sachanlagen}}$$

Die Investitionsdeckung zeigt das tatsächliche Wachstum eines Unternehmens auf. Aus ihr wird der Umfang der Anlagenzugänge, die aus Abschreibungen finanziert werden, ersichtlich. Die Abschreibungen wurden nicht voll reinvestiert, wenn die Investitionsdeckung über 100 % liegt. Ist sie kleiner als 100 %, liegt die Reinvestitionsquote über den Abschreibungen und die Substanz des Unternehmens bleibt erhalten bzw. wird weiter aufgebaut.

**Abschreibungsquote:** 
$$\frac{\text{Abschreibungen auf Anlagevermögen} \times 100}{\text{Anlagevermögen}}$$

Die Kennzahl lässt Rückschlüsse auf die Nutzungsdauer beim Sachanlagevermögen, insbesondere bei den technischen Anlagen und Maschinen, zu. Aus diesem Grund ist die Abschreibungsmethode sehr wichtig. Ergibt sich aus der Abschreibung eine hohe Quote, lässt sich ein großer Reinvestitionsbedarf vermuten, oder andererseits, dass stille Reserven gelegt wurden.

**Eigenkapitalquote:** 
$$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$$

Die Eigenkapitalquote misst den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital. Ein hoher Eigenkapitalanteil schützt vor Unternehmenszusammenbrüchen in Folge von Überschuldung, mindert das Risiko für die Gläubiger, stellt die Kreditwürdigkeit sicher und reduziert die Gefahr kurzfristiger Liquiditätsengpässe. Nachteil der Finanzierung mit Eigenkapital ist die hohe steuerliche Belastung und die Risikoprämie an die Aktionäre in Form einer Dividende. Im Vergleich dazu sind bei der Fremdfinanzierung Zinszahlungen als Aufwendungen anzusehen welche folglich steuermindernd wirken.

**Fremdkapitalquote:** 
$$\frac{\text{Fremdkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$$

Die Kennzahl dient zur Beurteilung des Kapitalrisikos und setzt sich wie folgt zusammen: Je höher die Fremdkapitalquote ist, desto geringer ist die Kreditwürdigkeit, desto größer ist die Konkursgefährdung und desto schwieriger wird es für das Unternehmen neue Kredite für Anschaffungen und ähnliches aufzunehmen. Die Fremdkapitalquote sollte dabei immer kleiner als 50% sein.

**Liquidität 1. Grades:** 
$$\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$$

Die Barliquidität ist als Liquidität I. Grades bekannt und beurteilt flüssige Mittel im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital. Diese Kennzahl sollte nicht mehr als 5% -10% betragen, wobei die liquiden Mittel schnellstmöglich zur Begleichung der kurzfristigen Verbindlichkeiten des Lieferers verwendet werden sollten.

**Cashflow (Grundformel) :** Jahresüberschuss/-fehlbetrag  
 + Abschreibungen  
 + Erhöhung der langfristigen Rückstellungen  
 - Minderung der langfristigen Rückstellungen  
 = Cashflow

Der Cashflow in der finanzwirtschaftlichen Unternehmensanalyse gibt als Finanzindikator darüber Auskunft,

- ob ein Unternehmen aus eigener Kraft Investitionen tätigen kann,
- in welcher Höhe Barmittel für Schuldentilgung, Zinszahlungen und zur Ausschüttung an die Gesellschafter vorhanden sind und
- inwieweit Insolvenzgefahr besteht (ein anhaltend negativer Cashflow führt zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Insolvenz)

**Langfristiger Verschuldungsgrad:** 
$$\frac{\text{Summe langfristiger Verbindlichkeiten}}{\text{Langfristige Rückstellungen zum Eigenkapital}}$$

### Kennzahlen zur Ertragslage

**Personalkostenintensität:** 
$$\frac{\text{Personalaufwand} \times 100}{\text{Gesamtkosten}}$$

Die Personalkostenintensität gibt Aufschluss über den wirtschaftlichen Einsatz des Personals. Der Personalaufwand umfasst den Bruttoaufwand einschließlich der Arbeitgeberanteile. Durch diese Kennzahl kann im Zeitvergleich die Entwicklung des Personaleinsatzes geprüft werden. Je niedriger die Kennzahl, desto rentabler wurde das Personal eingesetzt.

**Abschreibungsintensität:** 
$$\frac{\text{Planmäßige Abschreibungen} \times 100}{\text{Gesamtleistung (Umsatz bzw. sonstige Erträge)}}$$

Die Abschreibungsintensität zeigt das Verhältnis zwischen den Abschreibungen und der Betriebsleistung. Mit jedem Euro Betriebsleistung (vereinfacht Umsatz) sind durchschnittlich x EUR Vermögensverzehr verbunden.

**Umsatz je Beschäftigten:** 
$$\frac{\text{Umsatz}}{\text{Mitarbeiter}}$$

Diese Kennzahl beschreibt den erwirtschafteten Umsatz pro Mitarbeiter in einer bestimmten Periode.

**Eigenkapitalrentabilität:** 
$$\frac{\text{Jahresüberschuss nach Steuern} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$$

Die Eigenkapitalrentabilität gibt an, mit wie viel Prozent sich das eingesetzte Kapital der Gesellschafter verzinst. Das Ziel muss daher ein Prozentsatz sein, der den Kapitalmarktzins für langfristige Geldanlagen um eine Risikoprämie für das eingegangene unternehmerische Risiko übersteigt.

**Umsatzrentabilität II:** 
$$\frac{\text{Ordentliches Betriebsergebnis}}{\text{Umsatz}}$$

Aus der Kennzahl Umsatzrentabilität ist erkennbar, wie viel Prozent der Umsatzerlöse als Gewinn tatsächlich zugeflossen sind, wie viel das Unternehmen je 100,00 € Umsatz verdient hat.

Die Umsatzrentabilität II wird noch aussagefähiger, wenn das ordentliche Betriebsergebnis statt des bereinigten Jahresgewinns zugrunde gelegt wird. Diese Zahl ist durch andere Komponenten, wie außerordentliche Aufwendungen und Erträge und Aufwendungen und Erträge aus anderen Finanzanlagen, nicht verfälscht.