

BETEILIGUNGSBERICHT 2020

Stand: November 2020

Inhaltsverzeichnis

Beteiligungen der Stadt Haldensleben

	Seite
1. Mehrheitsbeteiligungen	
• Stadtwerke Haldensleben	
- Allgemeine Angaben	3 - 6
- Leistungsdaten	7 - 10
• Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mbH	
- Allgemeine Angaben	11 - 19
- Leistungsdaten	20 - 23
2. Minderheitsbeteiligung	
• Umschlags- und Handelsgesellschaft Haldensleben mbH	
- Allgemeine Angaben	24 - 25
- Leistungsdaten	26 - 28
Anlagen	29 - 31

1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Gegenstand des Unternehmens sind:

- die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung, Fortleitung und Verteilung von elektrischer Energie, Gas, Wasser, Wärme und Dampf;
- die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Wärme und Dampf;
- die Erbringung energiewirtschaftlicher Dienstleistungen;
- der Betrieb und die Unterhaltung des Rolli-Bades sowie die Übernahme von Betriebsführungen anderer Bäder.

Darüber hinaus kann die Gesellschaft auch Aufgaben der Entsorgung (Abwasser, Abfall) und des öffentlichen Personennahverkehrs unmittelbar bzw. mittelbar übernehmen. 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 ihnen beteiligen und solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten oder pachten.

2. STAMMKAPITAL UND GESELLSCHAFTER

Stammkapital	5.200.000,00 €
hiervon entfallen auf:	
Stadt Haldensleben	87,99 %
Bäder- und Dienstleistungsgesellschaft Helmstedt GmbH*	2,01 %
Stadtwerke Haldensleben GmbH	10,00 %

* Rechtsnachfolgegesellschaft der Stadtwerke Helmstedt GmbH

3. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat besteht aus acht Mitgliedern, die von den Gesellschaftern grundsätzlich für fünf Jahre entsandt werden. Es entfallen auf die Stadt Haldensleben sechs Mitglieder, auf die Bäder- und Dienstleistungsgesellschaft Helmstedt GmbH* ein Mitglied und auf die Arbeitnehmervertreter ein Mitglied. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates ist die Bürgermeisterin der Stadt Haldensleben. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich mit Stand 11.07.2019 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Bürgermeisterin Frau Regina Blenkle (Vorsitzende)
Herr Mario Schumacher (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Herr Henning Thiele
Frau Sabrina Püschel
Herr Boris Kondratjuk
Herr Guido Henke
Herr Michael Schumann
Herr Olaf Wendt (Arbeitnehmervertreter)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Jahr 2019 insgesamt 1.380 Euro.

4. GESCHÄFTSFÜHRER

Herr Dipl.-Kfm. Detlef Koch

5. BETEILIGUNGEN DER GESELLSCHAFT

Die Stadtwerke Haldensleben sind an folgenden Unternehmen beteiligt:

	Kapitalanteil (in Prozent)
Haldensleber Service-Gesellschaft mbH	60,0 %
Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	2,8 %
Avacon AG, Helmstedt	ca. 0,3 %

6. WIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG UND ENTWICKLUNG

Die Bedeutung der Stadtwerke Haldensleben GmbH liegt in der Sicherstellung der Versorgung der Stadt Haldensleben mit Strom, Gas, Wasser und Wärme; und dem Betrieb des Rolli-Bades.

Die Stadtwerke Haldensleben GmbH wurde auf Basis der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung von Haldensleben vom 05. Oktober 1990 und des Rates der Stadt Helmstedt vom 11. Oktober 1990 im Januar 1991 gegründet. Seit 1991 versorgten die Stadtwerke Haldensleben GmbH ihre Kunden mit Erdgas und Fernwärme. Im Jahr 1992 haben die Stadtwerke Haldensleben erstmals die Stromversorgung des Industrie- und Gewerbegebietes der Stadt Haldensleben übernommen. Die Übernahme der Wasserversorgung erfolgte zum 01. Januar 1994 für die Stadt Haldensleben. Im darauffolgenden Geschäftsjahr erfolgte die Übernahme der Stromversorgung für die Stadt Haldensleben zum 01. September 1995. Mit der Eingliederung dieser Sparte fand eine Komplettierung des Querverbundunternehmens statt.

Um die Entwicklung der Stadt Haldensleben weiterhin positiv zu beeinflussen, übernahmen die Stadtwerke Haldensleben zum 01. Januar 1996 die Betriebsführung des Hallen- und Freibades, wobei eine Eingliederung des Hallenbades in das Unternehmen im Geschäftsjahr 1996 vorbereitet und zum 01. Januar 1997 vollzogen wurde. Mit der Errichtung des Blockheizkraftwerkes „Süplinger Berg“ im Geschäftsjahr 1996 und der damit gekoppelten Strom- und Wärmeerzeugung wurde eine weitere Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der Stadtwerke Haldensleben GmbH erzielt.

Im Geschäftsjahr 1997 fand eine Erhöhung des gezeichneten Kapitals von 500 TDM auf 9.988 TDM statt. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 1997 der erste Wärmeservicevertrag zwischen der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben und den Stadtwerken Haldensleben abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 1997 wurde das Verwaltungsgebäude inkl. eines 12.000 m² Grundstückes in der Töberheide erworben. Die Innensanierung des Verwaltungsgebäudes fand 1998/99 statt. Das Verwaltungsgebäude in der Töberheide 6a wurde 2015 im Zuge der Verlegung des Unternehmenssitzes verkauft.

Im Jahr 2015 verlegte die Stadtwerke Haldensleben GmbH ihren Firmensitz von der Töberheide 6a in die „Villa Albrecht“ in der Bahnhofstrasse 1.

Die stetigen Investitionen in der Strom-, Gas-, Wasser- und Nahwärmeversorgung sorgen für einen hohen technischen Standard, der die Versorgungssicherheit in der Stadt Haldensleben gewährleistet.

In den Jahren 2002/2003 sanierten die Stadtwerke für insgesamt 5,9 Mio. € das vorhandene Bad. Seit Ende Juni 2003 verfügt die Stadt Haldensleben nunmehr über ein modernes Freizeitbad und rundet somit ihr attraktives Freizeitangebot ab.

7. STAND DER ERFÜLLUNG DES ÖFFENTLICHEN ZWECKS

Entsprechend des Gesellschaftsvertrages erfüllen die Stadtwerke Haldensleben den öffentlichen Zweck.

8. WIRTSCHAFTSPLAN 2021; SITUATIONSBERICHT; GESCHÄFTSVERLAUF

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021 wird am 13. November 2021 dem Aufsichtsrat der Stadtwerke zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Wirtschaftsplan 2021 sieht Investitionen in folgenden Bereichen vor:

Stromversorgung	599	Tsd. Euro
Erdgasversorgung	398	Tsd. Euro
Wasserversorgung	149	Tsd. Euro
Nahwärme	0	Tsd. Euro
BHKW	155	Tsd. Euro
EEG-Anlagen	500	Tsd. Euro
WDS	50	Tsd. Euro
Rolli-Bad	0	Tsd. Euro
Dienstleistungen	95	Tsd. Euro
<u>Gemeinsame Anlagen</u>	<u>204</u>	<u>Tsd. Euro</u>
<u>Summe:</u>	<u>2.150</u>	<u>Tsd. Euro</u>

Der Erfolgsplan 2021, der auf Basis des Informationsstandes per Oktober 2020 erstellt worden ist, schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.788 Tsd. Euro ab.

Die Gewinnausschüttung an die Gesellschafter soll 3.039 Tsd. Euro betragen. Der Wirtschaftsplan sieht vor, den Jahresüberschuss 2021 i. H. v. 2.788 Tsd. Euro in voller Höhe auszuschütten. Für die zusätzlich erforderlichen 251 Tsd. Euro ist eine Entnahme aus der Gewinnrücklage erforderlich.

Das Wirtschaftsjahr 2021 wird auch wie die Vorjahre von den Auswirkungen der Liberalisierung der Energiewirtschaft geprägt sein. Des Weiteren wird das sanierte Hallenbad das Betriebsergebnis nachhaltig negativ beeinflussen.

9. KAPITALZUFÜHRUNG UND -ENTWICKLUNG

Im Jahr 2002 erfolgte im Rahmen der Euromstellung eine Kapitalerhöhung durch Rücklagenumwandlung auf 5,2 Mio. Euro. Entsprechend dem Stadtverordnetenbeschluss der Stadt Haldensleben erhalten die Stadtwerke Haldensleben in den Jahren 2002 – 2003 eine Kapitalzuführung von 1,023 Mio. Euro; hiervon wurden im Jahr 2003 767 Tsd. Euro dem Kapital der Gesellschaft zugeführt.

Die Stadtwerke Haldensleben werden im Wirtschaftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.788 Tsd. Euro erwirtschaften; hiervon sollen 2.788 Tsd. Euro an die Gesellschafter ausgeschüttet und zusätzlich 251 Tsd. Euro der Gewinnrücklage entnommen werden.

Trotz der neuen wesentlich restriktiveren rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die ab 01.01.2009 wirkende Anreizregulierung in der Strom- und Gasversorgung, ist es Ziel der Geschäftsführung, den Gesellschaftern des Unternehmens eine angemessene Gewinnausschüttung zu gewährleisten.

Statistische Daten (Planungsstand: 27.10.2020)

	Ist 2017	Ist 2018	Ist 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
<u>Versorgungsnetz</u>						
Strom						
- Leitungsnetz (km)	380	382	391	384	392	393
- Hausanschlüsse	4.565	4.658	4.727	4.728	4.763	4.798
- Zähler	12.784	12.847	11.935	12.917	12.952	12.987
Erdgas						
- Leitungsnetz (km)	176	175	175	178	180	181
- Hausanschlüsse	3.889	3.908	3.938	3.953	3.983	4.013
- Zähler	4.178	4.210	4.209	4.255	4.280	4.315
Wasser						
- Leitungsnetz (km)	189	190	191	192	193	194
- Hausanschlüsse	4.544	4.572	4.602	4.642	4.677	4.712
- Zähler	4.626	4.647	4.674	4.717	4.752	4.787
Nahwärme						
- HA-Stationen	7	7	7	7	7	7
- Hausanschlüsse	103	107	109	111	121	131
- Zähler	109	114	125	111	137	147
Wärmedirektservice						
- Kesselanlagen	18	24	25	27	30	31
<u>Abgabemengen</u>						
Stromabsatz (MWh)	101.357	106.306	64.947	63.127	62.014	61.626
Netznutzung anderer EVU (MWh)	81.569	77.960	112.294	120.569	124.537	124.537
Erdgas (MWh)	214.975	221.267	214.142	209.486	203.519	203.519
Netznutzung anderer EVU (MWh)	523.085	533.813	537.234	558.375	581.841	581.841
Wasser (Tsd. cbm)	917	978	950	916	940	940
Nahwärme (MWh)	11.258	11.029	11.084	11.000	11.041	11.041
Wärmedirektservice (MWh)	2.142	2.446	2.528	2.604	2.525	2.525
<u>Erzeugungsanlagen</u>						
Blockheizkraftwerk	24	24	24	25	26	26
EEG-Anlagen (Photovoltaik)	2	2	10	16	18	21
<u>Dienstleistung E-Mobility</u>						
Normal-/Schnellladesäulen	1 / 0	8 / 0	8 / 1	8 / 1	8 / 1	8 / 1
<u>Rolli-Bad</u>						
Badegäste	60.074	57.176	65.919	61.168	20.217	14.128
Saunagäste	9.516	8.217	9.885	9.570	0	3.200
<u>Personalbestand</u>						
Mitarbeiter	50	52	55	55	55	55
- davon Vollzeitbeschäftigte	23	25	26	27	26	27
- davon Teilzeitbeschäftigte	23	22	23	22	23	23
- davon Auszubildende	4	5	6	6	6	5

Planbilanz (Planungsstand: 27.10.2020)

	Ist 2017 TEUR	Ist 2018 TEUR	Ist 2019 TEUR	Plan 2020 TEUR	Plan 2021 TEUR	Plan 2022 TEUR
Aktiva						
I. Anlagevermögen	16.397	16.662	19.997	21.309	21.271	24.424
II. Finanzanlagen	2.052	2.052	2.052	2.052	2.052	2.052
III. Umlaufvermögen	11.312	11.065	8.080	7.280	7.558	3.971
IV. Rechnungsabgrenzungsposten	0	328	435	435	391	370
V. Aktive latente Steuern	902	1039	1.327	957	940	887
Bilanzsumme	30.663	31.146	31.891	32.033	32.212	31.704
Passiva						
I. Eigenkapital	23.298	23.729	24.261	25.154	25.112	24.946
II. Sonderposten	955	934	914	892	873	853
III. Erhaltene Ertragszuschüsse	269	470	711	997	1.246	1.392
IV. Rückstellungen	2.133	2.507	2.722	2.115	2.115	2.120
V. Verbindlichkeiten	3.941	3.457	3.251	2.858	2.858	2.390
VI. Passive latente Steuern	67	49	32	17	8	3
Bilanzsumme	30.663	31.146	31.891	32.033	32.212	31.704

Gewinn- und Verlustrechnung (Planungsstand: 27.10.2020)

	Ist 2017 TEUR	Ist 2018 TEUR	Ist 2019 TEUR	Plan 2020 TEUR	Plan 2021 TEUR	Plan 2022 TEUR
1. Umsatzerlöse*	46.324	47.328	42.741	43.275	43.616	43.426
2. andere aktivierte Eigenleistungen	71	81	108	131	126	107
3. sonstige betriebliche Erträge	1.309	1.250	1.023	532	883	516
	47.704	48.659	43.872	43.938	44.625	44.049
4. Materialaufwand						
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren*	34.916	36.135	31.394	31.437	31.994	31.756
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.824	2.250	2.157	1.932	1.931	1.869
5. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	2.168	2.274	2.438	2.507	2.540	2.464
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	485	521	567	567	578	561
6. Abschreibungen						
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.889	2.018	2.001	2.319	2.359	2.307
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.598	1.894	1.597	1.610	1.656	1.407
	3.824	3.567	3.718	3.566	3.567	3.685
8. Erträge aus Beteiligungen	665	525	455	400	400	400
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13	7	8	0	0	0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	20	16	21	20	12	12
Ergebnis vor Steuern	4.482	4.083	4.160	3.946	3.955	4.073
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.282	1.175	1.146	1.109	1.116	1.156
12. Ergebnis nach Steuern	3.200	2.908	3.014	2.837	2.839	2.917
13. Sonstige Steuern	42	46	51	54	51	44
14. Jahresüberschuss	3.158	2.862	2.963	2.783	2.788	2.873

* Die Darstellung der Umsatzerlöse und der Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe erfolgte unter Berücksichtigung der innerbetrieblichen Leistungsverrechnung.

Kennzahlen (Planungsstand: 27.10.2020)

	Ist 2017	Ist 2018	Ist 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
Eigenkapitalquote*	76,70%	77,40%	77,80%	81,00%	81,10%	82,30%
Investitionen	2.709 T€	2.395 T€	5.357 T€	3.007 T€	2.150 T€	5.510 T€
Cash-flow	4.973 T€	4.877 T€	4.881 T€	5.057 T€	5.105 T€	5.140 T€
Innenfinanzierungsgrad	184%	204%	91%	168%	237%	93%
Konzessionszahlung an die Stadt Haldensleben	748 T€	748 T€	780 T€	773 T€	797	797
Rolli-Bad-Verlust vor Steuern	-571 T€	-610 T€	-530 T€	-554 T€	-577	-401
Gewinnausschüttung an Gesellschafter Brutto	2.431 T€	2.431 T€	2.431 T€	2.431 T€	3.039 T€	3.039 T€

* ausgehend von der um die Ertragszuschüsse gekürzten Bilanzsumme

Beteiligungsbericht der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mbH

1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mbH mit Firmensitz in Haldensleben ist im Handelsregister beim Amtsgericht Stendal unter der Nummer HRB 105861 eingetragen. Die Gesellschaft entstand aus einer Umwandlung gemäß §§ 58 und 59 KommVerf. sowie § 58 UmwG. Gegenstand der Umwandlung war das gesamte Vermögen der „Gebäudewirtschaft Haldensleben“, das sich wie folgt zusammensetzte:

- das zur Wohnungsversorgung genutzte volkseigene Vermögen des ehemaligen VEB Gebäudewirtschaft, das nach Art. 22 des Einigungsvertrages in das Vermögen der Stadt Haldensleben übergegangen ist,
- das volkseigene Wohnungsvermögen, das sich nicht in Rechtsträgerschaft des VEB, sondern der Stadt befand,
- sämtliche sonstige der Wohnungsversorgung dienenden Liegenschaften, die sich im Finanzvermögen der Stadt befanden.

2. Gegenstand und Zweck des Unternehmens gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrags

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Sie kann Zweigniederlassungen errichten, andere Unternehmen erwerben oder sich an solchen beteiligen.

Die Gesellschaft kann Wohnungen für Dritte verwalten.

Die Gesellschaft kann Grundstücke für einen begrenzten Zeitraum zum Zwecke der Durchführung von Stadterneuerungsprogrammen an von der Stadt Haldensleben beauftragte treuhänderische Sanierungsträger übertragen. Über diese Zusammenarbeit kann die Gesellschaft Verträge mit der Stadt Haldensleben abschließen. Diese Verträge dürfen keine Regelungen enthalten, die die Wirtschaftlichkeit der Gesellschaft gefährden.

3. Stammkapital und Gesellschafter

Stammkapital: 511.300,00 Euro

Gesellschafter: Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Haldensleben

4. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß § 9 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages aus 9 Mitgliedern.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 11.07.2019, TOP 26, wurden folgende Vertreter des Stadtrates sowie sachkundige Bürger in den AR der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mbH entsandt:

Regina Blenkle		Bürgermeisterin
Norbert Eichler	Vorsitzender	sachkundiger Einwohner
Roswitha Schulz	stellv. Vorsitzende	Stadträtin
Günter Dannenberg (bis 10.07.2019)		Stadtrat
Thomas Feustel (ab 11.07.2019)		Stadtrat
Ulrich Fister (bis 10.07.2020)		sachkundiger Einwohner
Nicole Heinrichs		Arbeitnehmervertreterin
Dagmar Müller (ab 11.07.2019)		sachkundige Einwohnerin
Ralf W. Neuzerling (bis 10.07.2019)		Stadtrat
Hermann Ortlepp (bis 10.07.2019)		Stadtrat
Wolfgang Rehfeld (ab 11.07.2019)		Stadtrat
Stefan Scholz (ab 11.07.2019)		Stadtrat
Marlis Schünemann		Stadträtin

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Jahre 2019 insgesamt 1.435 Euro.

In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 20. August 2019 wurde Frau Roswitha Schulz als stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates gewählt. Herr Norbert Eichler wurde zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

5. Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Dr. Dieter Naumann. Prokurstin nach § 49 Abs. 1 HGB war bis zum 27.05.2019 (Löschung Prokura im Handelsregister) Frau Carola Pasemann. Seit 04.12.2019 hat Herr André Baars, wohnhaft in Niedere Börde OT Klein Ammensleben, Prokura.

6. Beteiligungen

Die Wohnungsbaugesellschaft ist seit 1999 mit EUR 10.000.-, entspricht 40% der Stammeinlage, als Gesellschafterin an der „Haldensleber Servicegesellschaft mbH“ beteiligt.

Gegenstand des Unternehmens ist die Abrechnung von Mietnebenkosten und Erbringung von Dienstleistungen jeglicher Art für Wohnungsgesellschaften, -genossenschaften, Kommunen und Hauseigentümer. Des Weiteren ist die Übernahme bzw. Betriebsführung von Einrichtungen der Stadt Haldensleben Unternehmensgegenstand. 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 ihnen beteiligen und solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten oder pachten. Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig.

7. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im Wirtschaftsjahr 2019 waren die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft durchgehend stabil. Der Aufsichtsrat hat sich in insgesamt zwei ordentlichen Sitzungen über die laufenden Geschäfte und die wirtschaftliche Situation berichten lassen. In einer außerordentlichen Sitzung wurde nach der Kommunalwahl der Aufsichtsratsvorsitzende gewählt und es wurde den aktuellen Mitgliedern ein Überblick über das Unternehmen verschafft. Die in der Aufsichtsratsitzung vom 20.11.2018 bestätigten Wirtschafts- und Sanierungspläne wurden umgesetzt. Die Überwachung aller für die Wobau wichtigen Kennziffern erfolgte monatlich.

Schwerpunkte der Arbeit waren Sanierung Waldring 4-7/14-19, Instandsetzung Kühnesches Haus Hagenstraße 9, Straßenbauarbeiten Waldring 38-64, die Fortsetzung der Elektro-Strangsanierung Köhlerstraße und Herrichtung von Wohnungen zur Vermietung. Darüber hinaus wurde das Bürogebäude des Unternehmens mit Photovoltaik ausgerüstet und in diesem Zug dach- und fassadenseitig instandgesetzt.

Unverändert lagen Maßnahmen zur Senkung der Mietrückstände und Erhöhung der Mietanschlussquote im Fokus.

Die Angebote des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. wurden genutzt, um die kontinuierliche Weiterbildung und Qualifizierung der Mitarbeiter zu sichern.

7.1 Bestandsentwicklung und Investitionen

Der eigene Immobilienbestand hat sich im Jahr 2019 wie folgt verändert:

Kategorie	01.01.2019	Zugang	Abgang	31.12.2019
Mietwohnungen	1.553		1	1.552
Eigentumswohnungen	93			93
eigene Wohnungen, gesamt	1.646		1	1.645
verwaltete Wohnungen	255	9		264
Gewerbeeinheiten	35	1		36
Stellplätze	482		3	479
Garagen	118	3		121
Gärten	15			15
sonstige Einheiten	5			5

Per 31.12.2019 bewirtschaftete die Wobau 1.645 eigene Wohnungen. Für Dritte wurden 264 Wohnungen verwaltet.

7.2 Vermietungsgeschäft

Der Vermietungsprozess wird mit dem CRM-System immosolve gesteuert. So wird weiter das Ziel verfolgt, bedarfsgerecht, kundennah und zunehmend effektiver zu vermieten, um die Leerstands-Quote zu verringern, eine schnelle Anschlussvermietung zu ermöglichen und damit die Konkurrenzfähigkeit am Wohnungsmarkt zu sichern.

Im Berichtszeitraum wurden 292 Kunden betreut mit insgesamt 1.011 Aktivitäten, darunter 1.390 Besichtigungen. Ca. zwei Drittel der Interessenten kamen durch das Besuchen unserer Sprechzeiten, 31 durch persönliche Weiterempfehlungen. Über Werbung in Printmedien usw. konnten 4 Interessenten gefunden werden. Die Internetseite brachte 86 Kontakte zum Vermietungsmitarbeiter.

Die Zahl der Mieterwechsel 2019 ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

191 Wohnungskündigungen (Vorjahr 224) stehen 186 Neuverträge (Vorjahr 208) gegenüber. Dadurch steigt die Leerstandsquote leicht an. Die Fluktuationsrate betrug durchschnittlich 11,6 % (Vorjahr 13,6 %).

61 Mieter (Vorjahr 65) wechselten ihre Wohnung innerhalb des unternehmenseigenen Bestandes, 125 Neumieter (Vorjahr 143) zogen aus privaten Wohnhäusern oder aus dem Umland zu uns.

Von den neuen Mietern kamen 65 (52 %) nicht aus Haldensleben (Vorjahr 73 = 51 %).

35 Mieter zogen aus dem Landkreis Börde, 19 Mieter aus den übrigen Landkreisen Sachsen-Anhalts und aus anderen Bundesländern (11 aus den alten Bundesländern) zu uns.

Wie sich die Tendenzen hinsichtlich Fluktuation und Zuzug nach Haldensleben entwickeln werden, lässt sich infolge der veränderten Lage (COVID-19-Pandemie) nicht prognostizieren. Es werden wirtschaftliche Einflüsse wirksam, die nicht absehbar sind.

Nachgefragt wurden hauptsächlich sanierte 2- bis 3-Raum-Wohnungen. Schwer vermietbar waren Wohnungen in den 5. und 6. Etagen im Wohngebiet Süplinger Berg.

Die Leerstands-Quote 2019 ist im Vergleich zum Vorjahr mit 7,72 % (Vorjahr 7,53 %) relativ gleichgeblieben. Im Ergebnis wirkt sich das insofern aus, weil die Leerstandsquote im Jahresdurchschnitt 8,02 % (Vorjahr 7,58 %) betrug.

7.3 Instandhaltung / Modernisierung des Wohnungsbestandes und Neubau

In die Instandhaltung, Modernisierung und Investitionen des eigenen Wohnungsbestandes wurden 2019 insgesamt T€ 1.945 (Instandhaltung T€ 556, Modernisierung T€ 624, sonstige Baumaßnahmen T€ 765) investiert.

Der größte Umfang an Investitionsmitteln floss in die Herrichtung von Wohnungen zur Vermietung. Die hauptsächlichen Einzelmaßnahmen waren:

- Straßenbauarbeiten Waldring 38-64 (Anliegerweg)
- Sanierung Waldring 4-7 und 14-19
- Elektro-Strangsanierung Köhlerstraße
- Fertigstellung Fassadensanierung Hagenstraße 9
- Photovoltaik, Dach- und Fassadensanierung Bürogebäude Waldring 113 A

7.4 Entwicklung der Mietrückstände

Für das Jahr 2019 wurde eine Summe i.H. v. T€ 42 (Vorjahr 25) als uneinbringliche Forderung ausgebucht. Im Gegenzug wurden pauschale Wertberichtigungen in Höhe von T€ 15 aufgelöst (Vorjahr Zuführung T€ 10). Zum 31.12.2019 bestanden nach Ausbuchung insgesamt noch T€ 60 (Vorjahr T€ 50) Forderungen aus Miete.

7.5 Personalbereich

Der Personalbestand ist 2019 durch die Übernahme eines Praktikanten in Teilzeit um 1 Mitarbeiter angewachsen. Somit waren am 31.12.2019 für die Gesellschaft insgesamt tätig:

- 15 Mitarbeiter in der Verwaltung einschl. Geschäftsführung
- 2 Mitarbeiter Bautechnik
- 1 Hauswart
- 1 Auszubildende

8. Darstellung der Lage

Das Jahresergebnis der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mbH weist im Geschäftsjahr 2019 einen Betrag in Höhe von T€ 163 aus (Vorjahr T€ 461). Die Erträge und Aufwendungen haben sich positiver entwickelt als geplant. Die Abschreibungen des Anlagevermögens erfolgten in Höhe von T€ 2.432 (Vorjahr T€ 1.328), somit wurden T€ 1.032 mehr als geplant (T€ 1.400) abgeschrieben.

Das begründet sich in der außerplanmäßigen Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von T€ 1.070 und resultiert aus der Ertragswertermittlung für folgende Objekte:

- Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee 2 e, f, g
- Gerikestraße 48
- Rottmeisterstraße 25-29
- Gräwigstraße 17, 19, 21
- Magdeburger Str. 22
- Bülstringer Str. 35 a, b, c

Folgende wohnungswirtschaftlich relevante Kennzahlen wurden erreicht:

	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote (in %)	63,4	60,9	59,1	56,7
Sachanlagenintensität (in %)	88,2	88,6	89,7	90,7
Eigenkapitalrentabilität (in %)	0,63	1,78	2,02	0,43
Cashflow (in TEUR)	2.151	2.330	2.444	2.426
Durchschnittliche Miete/qm (Netto-kalt in EUR für Wohnraum)	4,72	4,68	4,60	4,56
Anlagevermögen (TEUR)	36.206	37.698	38.891	40.110
Umlaufvermögen (TEUR)	4.674	4.797	4.415	4.090
Eigenkapital (TEUR)	25.910	25.897	25.586	25.070

9. Nachhaltigkeitsbericht

Die WOBAU Haldensleben ist ein tarifgebundenes Unternehmen und unterliegt den Regelungen des deutschen Arbeitsrechts. Der Manteltarifvertrag der deutschen Immobilienwirtschaft sowie verschiedene Betriebsvereinbarungen stellen sicher, dass sämtliche Arbeitnehmerrechte gewahrt werden. Individuelle Situationen erfordern individuelle Lösungen. Insbesondere zum Zwecke der Vereinbarkeit von Familie und Beruf werden im Einzelfall arbeitnehmerorientierte, flexible Arbeitszeitmodelle oder angepasste Regelungen geschaffen.

Gut qualifizierte und motivierte Mitarbeitende sehen wir als wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Aus diesem Grund fördern wir eine offene Arbeitsatmosphäre und unterstützen die fachliche Entwicklung ebenso wie die persönliche Entfaltung unserer Mitarbeiter. Neben der Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen (z. B. AGG) sorgt das Unternehmen darüber hinaus für Chancengleichheit. Jedem Mitarbeiter werden Möglichkeiten der Fort- und Weiterbildung geboten. Über die fachliche Qualifikation hinaus werden gut ausgestattete, gesunde und moderne Arbeitsplätze geschaffen, damit sich Angestellte in unserem Unternehmen wohlfühlen können. Das kollegiale Miteinander wird auch im Rahmen von Informationsveranstaltungen sowie bei teamstärkenden Maßnahmen gepflegt.

Wir bilden seit vielen Jahren regelmäßig junge Menschen zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann aus, so auch wieder ab 2019.

10. Prognose für das Jahr 2020

Wohnungs- und Immobilienunternehmen befinden sich in der digitalen Transformation, sehen sich einer zunehmenden Komplexität ausgesetzt, müssen auf die Veränderung von Kundenwünschen eingehen und gleichzeitig als Arbeitgeber attraktiv sein. Agilität ist eine Antwort darauf, diese Herausforderungen zu meistern und als Organisation rascher auf die Veränderung der direkten und indirekten Umwelt zu reagieren. Neue Organisationsmodelle, die digitale Transformation, gestiegene Kundenbedürfnisse und die Zunahme gesetzlicher Vorschriften erhöhen nicht zuletzt die Anforderungen an das Personal und die Führung in den Unternehmen der Immobilienwirtschaft. (GdW; Unternehmenstrends 2030; 18.11.2019)

Die Wohnungsunternehmen werden zunehmend durch unplanbare Rahmenbedingungen belastet. Jede Investition ist auf lange Laufzeiten zur Refinanzierung kalkuliert. Jedoch treten neben unvermeidbaren Einflüssen wie die Corona-Pandemie auch aktiv gesteuerte Eingriffe auf:

- Reduzierung der Umlagefähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen
- Regionale Festlegungen zur Mietpreisbremse, Mietendeckelung und Enteignung von Wohnungsunternehmen
- Methodik der Angemessenheitsermittlung von Kosten der Unterkunft wirkt den Absichten des SGB entgegen und führt eher zu Segregation
- Das Klimapaket soll Wohnungen in 30 Jahren generell klimaneutral werden lassen, ohne dass bereits getätigte Investitionen berücksichtigt werden, die sich bis dahin nicht refinanziert haben können
- Altschuldenhilfe, Stärkung des ländlichen Raumes und Städtebauförderung werden plakativ in Koalitionsverträgen aufgeführt, ohne dass den Worten Taten folgen
- Steuerreformen zur Grundsteuerberechnung und zum CO₂-Ausstoß sollen anteilig durch Vermieter getragen werden

Unter diesen Bedingungen fand sich die Wohnungswirtschaft unter der Leitung der DENA zu einem Volume-Deal, einer gemeinsamen Absichtserklärung von Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft, zusammen. Nur wenn die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen werden, gelingt ein erster Durchbruch bei der Marktentwicklung serieller Sanierungslösungen in Deutschland. Das ist als Angebot der Wohnungswirtschaft an die Politik zu sehen, wie man Klimaziele erreichen kann. Es passt jedoch kaum zu den zuvor erläuterten Bestrebungen und Markteingriffen.

Die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mbH hat die o.g. Überlegungen in ihre mittel- und langfristige Planung einfließen lassen. Das Unternehmen wird daher in den kommenden Jahren weiterhin an ihrer grundlegenden strategischen Ausrichtung festhalten und

- Im Jahr 2020 ca. T€ 1.870 in die Instandhaltung und Modernisierung, investieren, um die Qualität des Wohnens für alle Bevölkerungsschichten weiter zu erhöhen,
- zusätzliche Dienstleistungen für sozial benachteiligte Kundengruppen anbieten,
- weiter als kompetenter Partner im Stadtumbau agieren,
- ein wichtiger Partner im Segment des angemessenen Wohnens für sozial benachteiligte Bürger sein.

Es wird eingeschätzt, dass sich die für das Unternehmen wichtigen Kennzahlen Eigenkapitalquote, Eigenkapitalrentabilität sowie die Höhe des Eigenkapitals auch in den Folgejahren stabil entwickeln werden.

11. Risiken der künftigen Entwicklung

Deutschland wächst seit Februar 2020 durch die Corona-Pandemie schnell in eine Lage hinein, die von der gesamten Gesellschaft und auch von Vermietern ungewöhnliche Schritte verlangt. Wohnungsunternehmen müssen Entgegenkommen zeigen, um unverschuldete, soziale Härten abzumildern und eine mittelfristige Rückkehr zur Normalität zu ermöglichen. Zunächst bedeutet das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, dass der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen kann, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Die daraus folgenden Risiken sind:

- Zahlungsausfälle, die ggf. auch durch „Trittbrettfahrer“ ausgenutzt werden.
- Unterbrechung des Wirtschaftskreislaufs bei Wohnungsunternehmen, weil weniger Einkauf von Bauleistung und Material möglich ist.
- Entlassungen bei Handwerkern und Lieferanten wegen fehlender Aufträge und dadurch arbeitslose Mieter, die ggf. ihren Mietzahlungen nicht nachkommen können.

Die gemeinsamen Verbandsanstrengungen von GdW und Deutschem Mieterbund zielen auf Entschärfung der skizzierten Situation und die Sicherung der Wohnkosten für Mieter in der Corona-Krise.

Inwieweit Chancen aus der Pandemie erwachsen, ist nicht abzuschätzen. Sie könnten darin bestehen, dass solidere Standorte gestärkt aus dieser Notsituation hervorgehen. Ein wiedererlerntes Miteinander und Solidarität kann den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken und helfen, die zerstörerischen Aktivitäten von Sprayern, Randalierern und Dieben zu reduzieren. Die Risiken durch Auswirkungen der demografischen Entwicklung bleiben unverändert bestehen. Allein im 1. Halbjahr 2019 standen 166 Todesfällen 77 Geburten gegenüber (Statistischer Bericht, Land Sachsen-Anhalt, November 2019). Das Defizit wird durch ein positives Wanderungssaldo gemindert, so dass nur 82 Einwohner weniger zu verzeichnen waren als Ende 2018. In diesen Themenfeldern ist der Einfluss der Wohnungsunternehmen gering, jedoch die Auswirkung auf die Vermietungssituation signifikant.

Der 2015 sichtbar gewordene Anstieg des Wohnungsleerstandes ist weiterhin der wesentliche Risikofaktor für das Unternehmen. Mit den ergriffenen Maßnahmen zur Erhöhung der Mietanschlussquote und der Mieterbindung wurde und wird erfolgreich darauf reagiert, so dass diese Unternehmenspolitik weiter fortgesetzt werden kann.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Haldensleben wird sich weiter differenziert entwickeln und sowohl ein Angebot für Sozialschwache als auch für Mieter mit einem höheren Einkommen erfordern. Darauf muss angemessen reagiert werden. Daher wird die Wobau auch weiterhin kontinuierlich in ihren Wohnungsbestand investieren und damit den Wohnstandard schrittweise erhöhen.

Das Zahlungsverhalten der Mieter wird sich auf Grund der zu beobachtenden Entwicklung des sozialen Niveaus nicht verbessern und stellt damit eine weitere große Herausforderung für das Unternehmen dar. Eine konsequente und zeitnahe Arbeit im Bereich des Mahnwesens ist dafür eine zwingende Voraussetzung.

Das derzeit niedrige Niveau am Geldmarkt wird sich voraussichtlich auch 2020 nicht grundlegend verändern. Die Finanzmittel der Gesellschaft sind nicht gefährdet, da sie ausschließlich bei inländischen Banken in Euro angelegt sind. Wechselkursrisiken bestehen daher ebenfalls nicht. Finanzielle Termingeschäfte werden durch die Gesellschaft nicht getätigt.

Gewinn- und Verlustrechnung (+/- Rundungsdifferenzen)

	Ist 2018 in TEUR	Ist 2019 in TEUR	Plan 2020 in TEUR	Plan 2021 in TEUR
1. Umsatzerlöse	7.689	7.788	7.750	7.817
Hausbewirtschaftung gesamt	7.463	7.567	7.580	7.640
Verkauf v. Grundstücken	0	0	0	0
Betreuungstätigkeit	66	70	70	72
sonstige Erlöse	160	151	100	105
2. Bestandsänderungen	76	105	45	52
3. sonstige betriebliche Erträge	139	439	330	370
4. Aufwendungen f. Lieferungen u. Leistungen	4.296	3.881	4.413	5.149
Rohergebnis	3.608	4.451	3.712	2.090
5. Personalaufwand	1.042	1.071	1.105	1.129
Gehälter	864	889	915	933
soziale Abgaben	178	182	190	196
6. Abschreibungen	1.328	2.432	1.400	1.400
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	327	371	350	358
8. Zinsen und ähnliche Erträge	3	1	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	327	288	259	235
10. sonstige Steuern	126	127	125	125
Jahresergebnis	461	163	473	-157

Leistungsdaten und ausgewählte wohnungswirtschaftliche Kennziffern

		Ist 2018	Ist 2019	Plan 2020	Plan 2021
Eigener Wohnungsbestand (WE)	Anz.	1.646	1.645	1.645	1.648
davon Mietwohnungen	Anz.	1.553	1.552	1.552	1.555
davon Eigentumswohnungen	Anz.	93	93	93	93
Verwalteter Wohnungsbestand	Anz.	255	264	264	264
Ø Leerstandsquote WE	%	7,6	8,0	8,5	9,1
Fluktuationsrate	%	13,6	11,6	13,0	13,0
Eigenkapitalquote	%	60,9	63,4	65,0	66,3
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	T€	2.330	2.152	1.828	1.191
Bestandsbezogene Investitionen	T€	143	1.042	763	120
Soll-Nettokaltmiete je m² Wohnfläche	€/m²	4,68	4,72	4,73	4,76
Verhältnis Kapitaldienst zur Ist-Nettokaltmiete	%	33,9	34,5	35,4	36,1
Mietenmultiplikator		7,6	7,2	7,2	6,9
Personal, gesamt, einschl. Azubi	Anz.	17	19	19	19

Bilanz (+/- Rundungsdifferenzen)

	Ist 2018 in TEUR	Ist 2019 in TEUR	Plan 2020 in TEUR	Plan 2021 in TEUR
Aktiva				
A. Anlagevermögen	37.698	36.206	36.034	34.754
B. Umlaufvermögen	4.796	4.674	4.533	4.538
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summe B. + C.	4.797	4.674	4.533	4.538
Bilanzsumme	42.495	40.880	40.567	39.293
Passiva				
A. Eigenkapital	25.897	25.910	26.339	26.032
B. Finanzverbindlichkeiten	<u>12.645</u>	<u>11.208</u>	<u>10.402</u>	<u>9.435</u>
Summe A. + B.	38.542	37.118	36.741	35.467
C. Rückstellungen	717	464	307	307
D. Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.154	3.217	3.519	3.519
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>82</u>	<u>81</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summe C. + D. + E.	3.953	3.762	3.826	3.826
Bilanzsumme	42.495	40.880	40.567	39.293

Finanzplan (+/- Rundungsdifferenzen)	Ist 2018 in TEUR	Ist 2019 in TEUR	Plan 2020 in TEUR	Plan 2021 in TEUR
<u>Finanzierungsmittel (Einnahmen)</u>				
1. Jahresergebnis (vor Fördermittel)	421	163	193	-157
2. Korrektur Ergebnis aus Abgang AV	15	13	0	0
3. Abschreibungen/Zuschreibungen	1.328	2.432	1.400	1.400
4. Auszahlung Fördermittel	40	230	280	320
5. Darlehensaufnahme	0	0	700	600
Finanzierungsmittel insgesamt	1.804	2.838	2.573	1.843
<u>Finanzierungsbedarf (Ausgaben)</u>				
1. Investitionen	199	1.182	913	120
2. Tilgung von Krediten	1.369	1.438	1.506	1.568
3. Auszahlung an Gesellschafter	150	150	150	150
Finanzierungsbedarf insgesamt	1.718	2.770	2.569	1.838
WC-/Liquiditätsveränderung	86	68	4	5
Working Capital am 01.01.	758	844	703	707
Working Capital am 31.12.	844	912	707	712

Umschlags- und Handelsgesellschaft Haldensleben mbH

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist

der Betrieb eines Binnenhafens mit regionalem und überregionalem Charakter und die Durchführung aller damit im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten, insbesondere der Umschlag, die Lagerung, der Handel mit Umschlagsgütern, die Schifffahrt, die Spedition, Transporte aller Art und ähnliches.

Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben und alle Maßnahmen ergreifen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind oder die Entwicklung des Unternehmens fördern.

Die Gesellschaft darf Zweigniederlassungen errichten, gleichartige oder ähnliche Unternehmen erwerben oder sich an solchen Unternehmen beteiligen.

Gesellschaftskapital und Gesellschafter

Stammkapital:	275.000 €
Gesellschafter:	
Rhein-Umschlag GmbH & Co. Kommanditgesellschaft, Oldenburg (85 %)	233.750 €
Stadt Haldensleben (15 %)	41.250 €

Der Aufsichtsrat besteht aus 3 Mitgliedern, von denen die Stadt Haldensleben den Vorsitzenden und die Firma Rhein-Umschlag die verbleibenden 2 Mitglieder entsendet.

Aufsichtsrat setzt sich aus nachfolgenden Mitgliedern zusammen:

Frau Regina Blenkle (Vorsitzende)
Herr Michael Freiherr von und zu der Tann-Rathsamhausen
Herr Nico Steudel

Geschäftsführung

Herr Heinz-Eckhard Kurfeld
Herr Carsten Lübben

Wirtschaftliche Bedeutung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt einen Binnenhafen mit regionalem und überregionalem Charakter an verschiedenen Standorten entlang des Mittellandkanals. Im Unternehmen waren im Berichtsjahr 2018 im Durchschnitt 35,75 Arbeitnehmer beschäftigt.

Grundlage der Geschäftigkeit bilden die von der Stadt verpachteten und im Rahmen von Erbbaurechten vergebenen Flächen. Zwischen der UHH und der Stadt Haldensleben wurden sowohl Pachtverträge als auch Erbbaurechtsverträge geschlossen.

Die Gesellschaft übt ihre Geschäftstätigkeit an verschiedenen Standorten aus. Diese Standorte sind:

- der Stadthafen, gelegen in der Hafenstraße
- der Kanalhafen gelegen an der Dessauer Straße und
- der Südhafen. Der Südhafen wird als öffentlicher Hafen von der UHH betrieben.

Aufgrund der bestehenden Vertragsverhältnisse zahlt die UHH an die Stadt nachfolgende Beträge:

- für die Pachtgrundstücke eine jährliche Pacht in Höhe von 18.038,92 EUR sowie
- für die Erbbaugrundstücke einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 50.375,83 EUR,
- für die Überlassung von Flächen und Infrastruktur des Südhafens erfolgt eine jährliche Zahlung von 134.574 EUR zuzüglich eines erfolgsabhängigen Umschlagsentgeltes (2018 = 8.467,20 €).

Seit Gründung des Unternehmens im Jahre 1992 sind erhebliche finanzielle Aufwendungen getätigt worden. So sind mehrere Lagerhallen für Düngemittel, Getreide und andere Güter entstanden. Ein Containerterminal wurde errichtet.

Am Standort Hafenstraße befinden sich Lagerhallen, eine Kaliverladestelle und das Containerterminal.

Der Umschlag von Zuschlagstoffen und anderen Massengütern ist am Standort Dessauer Straße konzentriert.

Der Südhafen ist als öffentlicher Hafen für den Umschlag aller Güterarten ausgerüstet.

Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde

Kapitalzuführungen an die Gesellschaft sind für das kommende Haushaltsjahr 2020 nicht vorgesehen. Der Jahresüberschuss des Unternehmens betrug für das Jahr 2019

insgesamt 399.384,10 EUR

Aufgrund der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung soll der Bilanzgewinn entsprechend der Gesellschafteranteile nicht ausgeschüttet werden.

Bilanz				
Aktiva	Plan 2019 (T€)	Ist 2019 (T€)	Plan 2020 (T€)	Plan 2021 (T€)
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	40	45	35	30
II. Sachanlagen	5.581	5.084	5.455	6.164
III. Finanzanlagen	0	0	0	0
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte	10	8	10	10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	600	471	500	500
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	250	327	401	270
C. Rechnungsabgrenzungsposten	60	52	50	50
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0	0
Bilanzsumme	6.541	5.987	6.451	7.024
Passiva	Plan 2019 (T€)	Ist 2019 (T€)	Plan 2020 (T€)	Plan 2021 (T€)
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	275	275	275	275
II. Rücklagen	431	432	831	1.061
III. Gewinn-/Verlustvortrag				
IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	236	399	380	384
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	0	42	0	0
C. Sonderposten für Investitionszuwendungen zum Anlagevermögen	1.552	905	730	575
D. Rückstellungen	300	385	300	300
E. Verbindlichkeiten	3.747	3.549	3.935	4.429
Bilanzsumme	6.541	5.987	6.451	7.024

Gewinn- und Verlustrechnung, Erfolgsplan

	Plan	Ist	Plan	Plan
	2019	2019	2020	2021
	(T€)	(T€)	(T€)	(T€)
Umsatzerlöse	7.183	6.383	6.693	6.900
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
Sonstige betriebl. Erträge	193	457	221	171
Gesamtleistung	7.376	6.840	6.914	7.071
Materialaufwand	-3.088	-2.138	-2.120	-2.262
Personalaufwand	-1.486	-1.497	-1.783	-1.833
Abschreibungen	-630	-628	-629	-680
Sonstige betriebl. Aufwendungen	-1.593	-1.868	-1.716	-1.628
Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-221	-133	-119	-116
Erg. gew. Geschäftstätigkeit	358	576	547	552
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-107	-160	-151	-152
Sonstige Steuern	-15	-16	-16	-16
Aufwand aus Ergebnisübernahme				
Entnahme aus Gewinnrücklagen				
Jahresüberschuss	236	400	380	384
Vorabauschüttung	0	0	0	0
Bilanzgewinn	236	400	380	384

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Mehrjahresübersicht

Die Entwicklung der Gesellschaft in den letzten Jahren stellt sich wie folgt dar:

		2014	2015	2016	2018	2019
Bilanzsumme	TEuro	5.331	5.378	5.220	5.050	5.987
Anlagevermögen	TEuro	4.503	4.321	3.909	4.168	5.129
Umlaufvermögen	TEuro	734	971	1.234	822	858
Eigenkapital	TEuro	805	881	499	707	1.106
Verbindlichkeiten	TEuro	3.058	3.212	3.612	3.639	3.549
Umsatzerlöse	TEuro	7.825	8.283	7.852	7.268	6.383
Rohertrag	TEuro	4.324	4.528	4.360	3.981	4.702
Personalaufwand	TEuro	- 1.579	- 1.700	- 1.784	- 1.469	- 1.497
Abschreibungen	TEuro	- 639	- 578	- 531	- 515	- 628
Ertragsteuern	TEuro	236	246	- 72	-83	-160
Jahresergebnis	TEuro	530	606	224	175	400
Cashflow	TEuro	1.169	1.185	755	607	1.028
Investitionen	TEuro	951	396	129	912	1.754
Durchschnittl. Zahl d. Arbeitnehmer		51	57	58	38	36
Eigenkapitalquote *)	%	15,1	16,4	9,6	14,6	18,47
Eigenkapitalrendite vor Ertragssteuern *)	%	95,2	96,7	59,3	53,2	50,6

*) bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital zum 31. Dezember

**) Rohertrag/Gesamtleistung

ANLAGEN

Erläuterung einiger Fachbegriffe

Abschreibung

Rechengröße zur Erfassung von Wertminderungen der in einer Unternehmung eingesetzten, abnutzbaren Güter. Der Wertverlust innerhalb einer Periode wird durch Ansatz von Abschreibungen in der jeweiligen Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Die Ermittlung des jährlichen Abschreibungsbetrages erfolgt steuerlich entweder über die lineare oder degressive Methode.

Bei der linearen erfolgt über die Nutzungsdauer eine gleichmäßige Abschreibung. Bei der degressiven Methode wird mit einem festen Prozentsatz auf den jeweiligen Restbuchwert abgeschrieben. In bestimmten Fällen sind auch Sonderabschreibungen möglich.

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Ergebnis der regelmäßigen Geschäftstätigkeit ohne außerordentliche Aufwendungen und Erträge sowie Steuern. Unter außerordentlichen Aufwendungen und Erträgen werden Geschäftsvorfälle verstanden, die außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit anfallen, wie z. B. Brandschäden, Wetterschäden, Unfälle usw..

Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)

Die GuV ist Bestandteil des i.d.R. gesetzlich vorgeschriebenen Jahresabschlusses und ermittelt durch Gegenüberstellung von Aufwendungen und Erträgen einer Periode den Jahresüberschuss/-fehlbetrag.

Anlagevermögen

Zum Anlagevermögen gehören grundsätzlich alle Vermögensgegenstände, die dazu bestimmt sind, dauerhaft dem Geschäftsbetrieb zu dienen, wie z. B. Immobilien, Maschinen, Konzessionen oder Beteiligungen

Betriebliches Ergebnis

Summenzeile in der Gewinn- und Verlustrechnung, bevor die Aufwendungen und Erträge aus der Finanzwirtschaft in Ansatz gebracht werden. Dadurch soll unabhängig von der Finanzierung des Unternehmens seine betriebliche Leistungsfähigkeit dargestellt werden.

Jahresergebnis

Maßgröße des Erfolgs in der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung.

Übersteigen die Erträge einer Periode die entsprechenden Aufwendungen, ergibt sich ein Jahresüberschuss, ansonsten ein Jahresfehlbetrag.

Das Jahresergebnis bildet den Ausgangspunkt, um den Bilanzgewinn bzw. Bilanzverlust zu ermitteln. Dies geschieht durch den Ansatz von Ausschüttungen, Entnahmen oder Einstellungen in Rücklagen sowie die Berücksichtigung von Gewinn- und Verlustvorträgen.

Investition

Zielgerichtete, in der Regel langfristige Kapitalbindung zur Erzielung zukünftiger Erträge. Unter der Position „Investitionen“

im Kennzahlenteil dieses Berichtes wird soweit die tatsächlichen Auszahlungsbeträge nicht ermittelbar waren, die Gesamtsumme der Aktivierungen in der jeweiligen Periode dargestellt.

Jahresabschluss

Instrument des externen Rechnungswesens. Der handelsrechtliche Jahresabschluss umfasst gem. § 242 HGB eine Bilanz und eine Gewinn- und Verlustrechnung. Für Kapitalgesellschaften besteht zusätzlich die Pflicht zur Aufstellung eines Anhangs und eines Lageberichts. Der Jahresabschluss ist bei Kapitalgesellschaften grundsätzlich innerhalb von drei Monaten nach Ende des Geschäftsjahres aufzustellen. Der Hauptzweck des Jahresabschlusses nach HGB besteht darin, „ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln“.

Rückstellungen

Passivpositionen der Bilanz.

Es werden Auszahlungen und Wertminderungen in späteren Perioden erfasst, deren Höhe am Bilanzstichtag noch nicht genau bekannt ist, aber deren Eintreten hinreichend sicher ist. Durch die Bildung von Rückstellungen sollen die später entstehenden Verpflichtungen zum Zeitpunkt ihres Bekanntwerdens berücksichtigt werden.

Umlaufvermögen

Vermögensgegenstände werden dem Umlaufvermögen zugeordnet, wenn sie nicht dazu bestimmt sind, dauerhaft dem Geschäftsbetrieb zu dienen, also relativ kurzfristig im Unternehmen gebunden sind.

Dazu zählen die Vorräte, Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, Halb- und Fertigerzeugnisse, Forderungen, Wertpapiere und Zahlungsmittel.

Rechtsform

Für die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde können verschiedene Rechtsformen gewählt werden.

Erläutert wird hier nur die im Bericht aufgeführte Organisationsform.

Gesellschaftliche Organisationsform

Die Beteiligungen der Stadt Haldensleben beschränken sich ausschließlich auf handelsrechtliche Unternehmensformen und werden als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) geführt.

Sie unterliegen deshalb – wie die Unternehmen der Privatwirtschaft – den Rechnungsvorschriften des Handels- und Steuerrechts.

Die GmbH ist die am häufigsten gewählte Unternehmensform, da das GmbH-Recht dem Gesellschafter weitgehende Gestaltungsmöglichkeiten über den Gesellschaftsvertrag einräumt und damit Steuerungsmöglichkeiten zulässt. Hierbei handelt es sich um rechtlich und wirtschaftlich selbständige Unternehmen, die als Eigengesellschaft (Beteiligung 100 %) Mehrheits- und Minderbeteiligungen geführt werden.