

# **BETEILIGUNGSBERICHT 2021**

Stand: November 2021

# Inhaltsverzeichnis

## Beteiligungen der Stadt Haldensleben

	Seite
<b>1. Mehrheitsbeteiligungen</b>	
• <b>Stadtwerke Haldensleben</b>	
- Allgemeine Angaben	3 - 6
- Leistungsdaten	7 - 11
• <b>Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mbH</b>	
- Allgemeine Angaben	12 - 17
- Leistungsdaten	17 - 19
<b>2. Minderheitsbeteiligung</b>	
• <b>Umschlags- und Handelsgesellschaft Haldensleben mbH</b>	
- Allgemeine Angaben	20 - 21
- Leistungsdaten	22 - 24

## 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 %

\* Rechtsnachfolgesellschaft 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 23.09.2021 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Bürgermeisterin Frau Regina Blenkle (Vorsitzende)

Herr Mario Schumacher (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)

Herr Henning Thiele

Herr Burkhard Braune

Herr Wolfgang Rehfeld

Herr Guido Henke

Herr Michael Schumann

Herr Olaf Wendt (Arbeitnehmervertreter)

## 4. GESCHÄFTSFÜHRER

Herr Dipl.-Kfm. Detlef Koch

## 5. BETEILIGUNGEN DER GESELLSCHAFT

Die Stadtwerke Haldensleben sind an folgenden Unternehmen beteiligt:

	<b>Kapitalanteil (in Prozent)</b>
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 m<sup>2</sup> 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.

Das Jahr 2021 wird weiterhin von der Covid-19-Pandemie geprägt. Die für das Jahr 2021 geplante grundlegende Sanierung des Rolli-Bades inkl. der Saunalandschaft wird auf das Jahr 2022 verschoben, da die Stadtwerke Haldensleben GmbH Fördermittel für die Sanierung beantragt hat.

## 7. STAND DER ERFÜLLUNG DES ÖFFENTLICHEN ZWECKS

Entsprechend des Gesellschaftsvertrages erfüllen die Stadtwerke Haldensleben den öffentlichen Zweck.

## 8. WIRTSCHAFTSPLAN 2022; SITUATIONSBERICHT; GESCHÄFTSVERLAUF

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 wird im Dezember 2021 dem Aufsichtsrat der Stadtwerke zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Wirtschaftsplan 2022 sieht Investitionen in folgenden Bereichen vor:

Stromversorgung	599 Tsd. Euro
Erdgasversorgung	388 Tsd. Euro
Wasserversorgung	214 Tsd. Euro
Nahwärme	0 Tsd. Euro
BHKW	370 Tsd. Euro
EEG-Anlagen	250 Tsd. Euro
WDS	50 Tsd. Euro
Rolli-Bad	6.000 Tsd. Euro
Dienstleistungen	80 Tsd. Euro
<u>Gemeinsame Anlagen</u>	<u>417 Tsd. Euro</u>
<u>Summe:</u>	<u>8.368 Tsd. Euro</u>

Der Erfolgsplan 2022, der vorläufig auf Grundlage des Beteiligungsberichts 2021 erstellt worden ist, schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.732 Tsd. Euro ab.

Die Gewinnausschüttung an die Gesellschafter soll 3.039 Tsd. Euro betragen. Der Wirtschaftsplan sieht vor, den Jahresüberschuss 2022 i. H. v. 2.732 Tsd. Euro in voller Höhe auszuschütten. Für die zusätzlich erforderlichen 307 Tsd. Euro ist eine Entnahme aus der Gewinnrücklage erforderlich.

Das Wirtschaftsjahr 2022 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 2022 (Planungsstand 20.10.2021) einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.732 Tsd. Euro erwirtschaften; hiervon sollen 2.732 Tsd. Euro an die Gesellschafter ausgeschüttet und zusätzlich 307 Tsd. Euro für die Gewinnausschüttung 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: 20.10.2021)

	Ist 2018	Ist 2019	Ist 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
<b><u>Versorgungsnetz</u></b>						
<b>Strom</b>						
- Leitungsnetz (km)	382	391	399	392	403	404
- Hausanschlüsse	4.658	4.727	4.773	4.763	4.883	4.918
- Zähler	12.847	11.935	12.901	12.952	12.987	13.022
<b>Erdgas</b>						
- Leitungsnetz (km)	175	175	177	180	180	181
- Hausanschlüsse	3.908	3.938	3.953	3.983	4.014	4.034
- Zähler	4.210	4.209	4.239	4.280	4.310	4.330
<b>Wasser</b>						
- Leitungsnetz (km)	190	191	192	193	194	195
- Hausanschlüsse	4.572	4.602	4.628	4.677	4.712	4.747
- Zähler	4.647	4.674	4.699	4.752	4.787	4.822
<b>Nahwärme</b>						
- HA-Stationen	7	7	7	7	7	7
- Hausanschlüsse	107	109	110	121	131	141
- Zähler	114	125	127	137	138	148
<b>Wärmedirektservice</b>						
- Kesselanlagen	24	25	28	30	31	32
<b><u>Abgabemengen</u></b>						
Stromabsatz (MWh)	106.306	64.947	61.195	62.014	61.353	61.353
Netznutzung anderer EVU (MWh)	77.960	112.294	111.795	124.537	123.674	123.674
Erdgas (MWh)	221.267	214.142	202.858	203.519	208.284	208.284
Netznutzung anderer EVU (MWh)	533.813	537.234	541.074	581.841	580.744	580.744
Wasser (Tsd. cbm)	978	950	968	940	965	970
Nahwärme (MWh)	11.029	11.084	10.533	11.041	10.214	11.084
Wärmedirektservice (MWh)	2.446	2.528	2.587	2.525	2.685	2.685

	Ist 2018	Ist 2019	Ist 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
<b><u>Erzeugungsanlagen</u></b>						
Blockheizkraftwerk	24	24	24	26	26	26
EEG-Anlagen (Photovoltaik)	2	10	15	18	20	23
<b><u>Dienstleistung E-Mobility</u></b>						
Normal-/Schnellladesäulen	8 / 0	8 / 1	8 / 1	8 / 1	9 / 1	10 / 1
<b><u>Rolli-Bad</u></b>						
Badegäste	57.176	65.919	24.171	20.217	7.778	66.025
Saunagäste	8.217	9.885	2.995	0	0	10.700
<b><u>Personalbestand</u></b>						
<u>Mitarbeiter</u>	52	55	54	55	55	55
- davon Vollzeitbeschäftigte	25	26	26	26	27	28
- davon Teilzeitbeschäftigte	22	23	23	23	22	22
- davon Auszubildende	5	6	5	6	6	5

**Planbilanz** (Grundlage: Planungsstand 20.10.2021; Hochrechnung vorläufiges Jahresergebnis per 07/2021)

	Ist 2018 TEUR	Ist 2019 TEUR	Ist 2020 TEUR	Plan 2021 TEUR	Plan 2022 TEUR	Plan 2023 TEUR
<b>Aktiva</b>						
I. Anlagevermögen	16.662	19.997	21.228	21.271	26.507	24.869
II. Finanzanlagen	2.052	2.052	2.052	2.052	2.052	2.052
III. Umlaufvermögen	11.065	8.080	6.946	7.558	5.583	6.833
IV. Rechnungsabgrenzungsposten	328	435	455	391	391	391
V. Aktive latente Steuern	1.039	1.327	1.305	940	940	940
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.146</b>	<b>31.891</b>	<b>31.986</b>	<b>32.212</b>	<b>35.473</b>	<b>35.085</b>
<b>Passiva</b>						
I. Eigenkapital	23.729	24.261	25.153	25.112	25.059	24.752
II. Sonderposten	934	914	867	873	4.117	3.927
III. Erhaltene Ertragszuschüsse	470	711	1.115	1.246	1.316	1.425
IV. Rückstellungen	2.507	2.722	1.632	2.115	2.115	2.115
V. Verbindlichkeiten	3.457	3.251	3.202	2.858	2.858	2.858
VI. Passive latente Steuern	49	32	17	8	8	8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.146</b>	<b>31.891</b>	<b>31.986</b>	<b>32.212</b>	<b>35.473</b>	<b>35.085</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung (Grundlage: Hochrechnung vorläufiges Jahresergebnis per 07/2021)

	Ist 2018 TEUR	Ist 2019 TEUR	Ist 2020 TEUR	Plan 2021 TEUR	Plan 2022 TEUR	Plan 2023 TEUR
1. Umsatzerlöse*	47.328	42.741	41.888	43.616	45.603	45.603
2. andere aktivierte Eigenleistungen	81	108	250	126	127	127
3. sonstige betriebliche Erträge	1.250	1.023	1.658	883	849	849
	48.659	43.872	43.796	44.625	46.579	46.579
4. Materialaufwand						
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren*	36.135	31.394	30.302	31.994	33.996	33.996
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.250	2.157	2.023	1.931	2.026	2.026
5. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	2.274	2.438	2.426	2.540	2.453	2.453
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	521	567	528	578	550	550
6. Abschreibungen						
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.018	2.001	2.410	2.359	2.543	2.543
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.894	1.597	1.441	1.656	1.568	1.568
	3.567	3.718	4.666	3.567	3.443	3.443
8. Erträge aus Beteiligungen	525	455	455	400	455	455
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7	8	5	0	0	0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16	21	14	12	10	10
Ergebnis vor Steuern	4.083	4.160	5.112	3.955	3.888	3.888
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.175	1.146	1.513	1.116	1.111	1.111
12. Ergebnis nach Steuern	2.908	3.014	3.599	2.839	2.777	2.777
13. Sonstige Steuern	46	51	40	51	45	45
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>2.862</b>	<b>2.963</b>	<b>3.559</b>	<b>2.788</b>	<b>2.732</b>	<b>2.732</b>

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

## Kennzahlen (Planungsstand: 20.10.2021)

	Ist 2018	Ist 2019	Ist 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
Eigenkapitalquote*	77,40%	77,80%	81,50%	81,10%	73,40%	73,50%
Investitionen	2.395 T€	5.357 T€	3.704 T€	2.150 T€	8.368 T€	1.089 T€
Cash-flow	4.877 T€	4.881 T€	5.890 T€	5.105 T€	5.237 T€	5.237 T€
Innenfinanzierungsgrad	204%	91%	159%	237%	63%	481%
Konzessionszahlung an die Stadt Haldensleben	748 T€	780 T€	790 T€	797 T€	781 T€	781 T€
Rolli-Bad-Verlust vor Steuern	-610 T€	-530 T€	-487 T€	-577 T€	-425 T€	-425 T€
Gewinnausschüttung an Gesellschafter Brutto	2.431 T€	2.431 T€	2.667 T€	3.039 T€	3.039 T€	3.039 T€

\* ausgehend von der um die Ertragszuschüsse gekürzten Bilanzsumme

## **Beteiligungsbericht der**

# **Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben GmbH**

### **1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS**

Gegenstand der Gesellschaft 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.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, freierwerdende Wohnungen aus ihrem Bestand an Bewerber zu vergeben, soweit solche von der Stadt Haldensleben benannt werden.

Die Gesellschaft betreibt ihre Tätigkeit nach erwerbswirtschaftlichen Grundsätzen und trägt etwaige, daraus entstehende Verluste selbst.

### **2. STAMMKAPITAL UND GESELLSCHAFTER**

Stammkapital: € 511.300,00

Gesellschafter: Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Haldensleben.

### 3. AUFSICHTSRAT

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der sich aus neun Mitgliedern zusammensetzt.

Die Bürgermeisterin der Stadt Haldensleben ist kraft Amtes Mitglied des Aufsichtsrats. Sie ist berechtigt dauerhaft an ihrer Statt, unter Beachtung der kommunalrechtlichen Vorschriften, einen Vertreter zu benennen. Weitere acht Mitglieder des Aufsichtsrats werden durch Beschluss des Stadtrats der Stadt Haldensleben entsandt. Zwei dieser Mitglieder sollen nicht Angehörige des Stadtrats und/oder der Stadtverwaltung der Stadt Haldensleben sein und ein weiteres entsandtes Mitglied soll Vertreter der Arbeitnehmer sein.

Der Aufsichtsrat wählt mit der Mehrheit aller Aufsichtsratsmitglieder aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Die Amtszeit aller vom Stadtrat entsandten Mitglieder des Aufsichtsrats endet spätestens mit Ende der Wahlperiode des Stadtrats, der sie entsandt hat.

Für die Dauer seiner Wahlperiode hat der Stadtrat mit Beschluss vom 23.09.2021 folgende Vertreter in den Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben entsandt:

1. Frau Regina Blenkle                      Bürgermeisterin
2. Herr Norbert Eichler                      Sachkundiger Bürger  
*(Vorsitzender)*
3. Frau Roswitha Schulz  
*(Stellvertrete Vorsitzende)*
4. Herr Stefan Scholz
5. Herr Sascha Oldenburg
6. Herr Wolfgang Rehfeld
7. Frau Marlis Schünemann
8. Frau Dagmar Müller                      Sachkundige Bürgerin
9. Frau Nicole Heinrichs                      Arbeitnehmervertreter

#### **4. GESCHÄFTSFÜHRER**

Herr Dr.-Ing. Dieter Naumann (bis 31.12.2021)

*Herr Dipl.-Kfm. Detlef Koch (ab 01.01.2022)*

#### **5. BETEILIGUNGEN DER GESELLSCHAFT**

Die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben ist an der Haldensleber Service-Gesellschaft mbH, Haldensleben, mit einer Stammeinlage von € 10.000,00 und einem Kapitalanteil von 40,0 % beteiligt.

#### **6. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND UMFELD**

Die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben entstand aus der Umwandlung des gesamten Vermögens der „Gebäudewirtschaft Haldensleben“:

- das volkseigene, zur Wohnungsversorgung genutzte 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.

Nahezu 70 % des Wohnungsbestandes stammen aus den 1970er und 1980er Jahren, 25 % haben sogar ein noch älteres Baujahr, lediglich 5 % der Wohnungen sind in den 1990er Jahren bzw. 2000er Jahren gebaut worden. In den letzten Jahren sind zudem die Standards hinsichtlich des Zuschnitts und der Ausstattung der Wohnungen gestiegen.

Wie insbesondere die gesamte sachsen-anhaltinische Wohnungswirtschaft, befindet sich die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben vor der Herausforderung, die anstehenden Sanierungen und Modernisierungen nicht ohne weiteres auf die Miete umlegen zu können und das in einem Umfeld überproportional steigender Baupreise und einer prognostizierten Zunahme der Leerstandsquote aufgrund einer insgesamt schrumpfenden Bevölkerung.

Anfang der 2000er Jahre lag die Leerstandsquote der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben bei existenzgefährdenden 16 %. Vor diesem Hintergrund und zur Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Situation hat die Gesellschaft in den Jahren 2005-2007 knapp 100 Wohnungen ihres Bestandes mit einer Wohnfläche von rd. 5.500 qm abgerissen, vorrangig im Quartier Süplinger Berg. Zeitlich parallel hat auch die Wohnungsbaugenossenschaft ihren Wohnungsbestand durch Abriss verringert.

Im Zuge der kontinuierlichen positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Haldensleben und des Landkreises Börde sowie Verbesserung der eigenen finanziellen Lage hat die Gesellschaft in den Jahren 2015 und 2016 € 6 Mio. in eine neue Wohnanlage in Althaldensleben mit 31 Wohneinheiten investiert.

Neben den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen ist der Sanierungs- und Modernisierungsbedarf der einzelnen Wohnblöcke, insbesondere im Quartier Süplinger Berg, hinsichtlich Heizungs- und Elektroanlagen sowie Dächer, Fassaden und Treppenhäuser entsprechend hoch. Die wesentliche Aufgabe der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben bleibt somit weiterhin, kontinuierlich und nachhaltig energieeffizient in den Bestand zu investieren, aber bei Bedarf auch das Wohnungsportfolio durch Neubauten zu erweitern, um dem demographischen Wandel, aber auch den gestiegenen Ansprüchen und geänderten Bedürfnissen gerecht werden zu können.

## **7. UNTERNEHMENSLEITBILD**

Das Ziel der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben ist es, eigene, attraktive Wohnungen mit erschwinglichen, sozial verträglichen Mieten für alle Bevölkerungsschichten der Stadt Haldensleben als Teil der weiteren Stadtentwicklung anzubieten.

## **8. GESCHÄFTSVERLAUF 2020; HOCHRECHNUNG 2021; WIRTSCHAFTSPLAN 2022**

### **Jahresabschluss 2020**

Zum 31.12.2020 bewirtschaftete die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben unverändert eigene 1.645 Wohneinheiten und 36 Gewerbeeinheiten mit einer bewirtschafteten Fläche von rd. 94.000 qm. Der Wohnungsleerstand betrug zum 31.12.2020 134 Wohneinheiten, dies entspricht stichtagsbezogen 8,1 % des Gesamtbestandes an Wohnungen. Mit dieser Leerstandsquote liegt die Gesellschaft unter dem Branchendurchschnitt von rd. 13 %.

Das Geschäftsjahr 2020 schloss die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 438 ab. Gegenüber dem Vorjahr hat sich eine Ergebnisverbesserung in Höhe von T€ 275 ergeben. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen im Vergleich zum Vorjahr geringere außerordentliche Abschreibungen auf den Immobilienbestand.

Durch den erzielten Jahresüberschuss in Verbindung mit einer gesunkenen Bilanzsumme ist die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr gestiegen und betrug zum 31.12.2020 65,9 %. Damit liegt die Gesellschaft über dem Branchendurchschnitt von rd. 52 %. Eigenkapitalerhöhend wirkte zudem die unentgeltliche Übertragung des denkmalgeschützten Grundstücks Magdeburger Str. 46 (Alte Mühle) von der Stadt Haldensleben auf die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt rd. € 2 Mio. für Werterhaltung und Modernisierung aufgewendet. Die Finanzierung erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln und ging damit zu Lasten des Working Capital, welches sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. T€ 300 auf rd. T€ 600 verringert hat.

## **Hochrechnung 2021**

Für das laufende Geschäftsjahr 2021 wird bei einer leichten Steigerung der Sollmieten gegenüber dem Vorjahr ein Jahresüberschuss von T€ 150 erwartet. Die aktuellen Entwicklungen prognostizieren eine Verringerung der durchschnittlichen Leerstandsquote auf 8,4 %. Positiv auf diese statistische Größe wirkt sich der im 3. Quartal vollzogene Verkauf von 15 Wohneinheiten in Althaldensleben aus, die aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs einen überdurchschnittlichen Leerstand aufwiesen.

Auf Basis der aktuellen bzw. noch beabsichtigten Auftragsvergaben sowie in Abhängigkeit des weiteren Witterungsverlaufs werden im Geschäftsjahr 2021 € 3,3 Mio. in Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei den Bestandsobjekten bzw. in Neubauten investiert. Im Zentrum stehen hier die umfangreiche Sanierung der Wohnblöcke Waldring 38-64, der weitere Ausbau des denkmalgeschützten Gebäudes „Alte Mühle“ Magdeburger Str. 46 sowie die Vorleistungen für den geplanten Neubau Bornsche Str. 72.

Zur Finanzierung dieser Investitionen und zur weiteren Stabilisierung der Liquidität (Working Capital) der Gesellschaft sollen bis Jahresende Bankkredite in Höhe von insgesamt € 1,8 Mio. aufgenommen werden, davon hat die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben bis dato bereits € 1,3 Mio. ausgereicht bekommen.

## Wirtschaftsplan 2022

Der Wirtschaftsplan für das kommende Geschäftsjahr soll Anfang Januar 2022 dem Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der Übernahme der Geschäftsbesorgung der Gesellschaft durch die Stadtwerke Haldensleben und der beabsichtigten engeren Kooperation beider Gesellschaften wird dieser überarbeitet.

Die vorläufige Planung sieht neben den Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt € 1,7 Mio. in Bestandsgebäude, insbesondere Investitionen in den Neubau Bornsche Str. 72 in Höhe von € 2,2 Mio. vor. Hierbei handelt es sich um im Geschäftsjahr 2022 anteilig anfallende Baukosten, nach derzeitigem Planungsstand würden die Bauarbeiten bis Mitte 2023 dauern. Unter Berücksichtigung weiterer Baupreissteigerungen ist von Baukosten in Höhe von insgesamt € 3,5 Mio. auszugehen.

Eine wesentliche Steuerungsgröße der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben ist das Working Capital, das als Differenz zwischen Umlaufvermögen und den kurzfristigen Verbindlichkeiten das Liquiditätspotenzial der Gesellschaft darstellt. Auch für das Geschäftsjahr 2022 bleibt es das zentrale Ziel der Gesellschaft, diese Kenngröße, auch zur Aufrechterhaltung der Bonitätseinstufung durch die Bundesbank sowie der Darlehensbanken, im Wert aufrechtzuerhalten bzw. zu verbessern.

## 9. WIRTSCHAFTLICHE DATEN

### Wohnungswirtschaftlich relevante Kennzahlen / Statistische Daten

	JA 2019	JA 2020	Plan 2021	HR 2021	vorl. Plan 2022
Wohnungsbestand (Anzahl WE)	1.645	1.645	1.645	1.630	1.633
<b>Sollmiete (Ø €/qm)</b>	<b>4,71</b>	<b>4,72</b>	<b>4,73</b>	<b>4,76</b>	<b>4,78</b>
Fluktuationsrate	11,6 %	10,5 %	12,0 %	11,2 %	12,0 %
<b>Leerstandsquote (Ø Jahr)</b>	<b>8,0 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>10,1 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>9,0 %</b>
Personalbestand (gesamt)	19	19	18	18	17

## Bilanz

T€	JA 2019	JA 2020	Plan 2021	HR 2021	vorl. Plan 2022
<b>AKTIVA</b>					
Anlagevermögen	36.206	35.456	36.331	35.302	36.381
Umlaufvermögen	4.673	4.525	4.763	4.193	4.202
<b>Bilanzsumme</b>	<b>40.879</b>	<b>39.981</b>	<b>41.094</b>	<b>39.495</b>	<b>40.583</b>
<b>PASSIVA</b>					
Eigenkapital	25.910	26.355	26.025	26.356	26.526
Rückstellungen	464	795	464	209	209
Verbindlichkeiten	14.424	12.749	14.524	12.848	13.766
Rechnungsabgrenzungsposten	81	82	81	82	82
<b>Bilanzsumme</b>	<b>40.879</b>	<b>39.981</b>	<b>41.094</b>	<b>39.495</b>	<b>40.583</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung (betriebswirtschaftlich gegliedert)

T€	JA 2019	JA 2020	Plan 2021	HR 2021	vorl. Plan 2022
Umsatzerlöse	7.788	7.780	7.880	7.850	7.692
Bestandsveränderungen	105	-109	50	20	63
sonstige betr. Erträge	439	149	50	170	100
<b>Gesamtleistung</b>	<b>8.332</b>	<b>7.820</b>	<b>7.980</b>	<b>8.040</b>	<b>7.855</b>
Materialaufwand	4.007	4.437	4.920	4.870	4.605
Personalaufwand	1.071	1.102	1.055	1.050	965
sonstige betr. Aufwendungen	371	320	340	340	400
<b>EBITDA</b>	<b>2.883</b>	<b>1.961</b>	<b>1.665</b>	<b>1.780</b>	<b>1.885</b>
Abschreibungen	2.433	1.252	1.400	1.400	1.300
Finanzergebnis	-287	-256	-250	-230	-215
Steuern	0	15	0	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>163</b>	<b>438</b>	<b>15</b>	<b>150</b>	<b>370</b>

## Kennzahlen / Finanzplan

T€	JA 2019	JA 2020	Plan 2021	HR 2021	vorl. Plan 2022
Eigenkapitalquote	63,4 %	65,9 %	63,1 %	66,7 %	65,4 %
Working Capital	912	617	1.188	982	990
Cashflow vor Instandhaltungskosten	3.775	3.358	3.365	3.615	3.370
Investitionen inkl. Instandhaltungskosten	2.109	2.011	4.360	3.310	4.080
Kredittilgungen	1.438	1.491	1.610	1.590	1.640
Kreditaufnahme	0	0	2.985	1.800	2.560
Gewinnausschüttung an Gesellschafter	150	150	150	150	200

## 10. Kapitalentwicklung

Die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben wird im Geschäftsjahr 2021 voraussichtlich einen Jahresüberschuss von T€ 150 erwirtschaften. Unter Berücksichtigung der erfolgten Ausschüttung im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von T€ 150 wird der Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von T€ 2.176 konstant bleiben. Im Jahr 2022 sollen T€ 200 an die Gesellschafterin Stadt Haldensleben ausgeschüttet werden.

Trotz der demographischen Entwicklungen mit steigenden Leerständen, den Herausforderungen der zweiten Sanierungswelle und der notwendigen energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes hin zu Klimaneutralität ist ein wirtschaftliches Ziel der Gesellschaft, der Stadt Haldensleben eine angemessene Gewinnausschüttung zu gewährleisten.

# Umschlags- und Handelsgesellschaft Haldensleben mbH

## Beteiligungsbericht der Umschlags- und Handelsgesellschaft 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 2020 im Durchschnitt 36 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 2022 nicht vorgesehen. Der Jahresüberschuss des Unternehmens betrug für das Jahr 2020

**insgesamt 450.426,27 EUR**

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

<b>Bilanz</b>				
<b>Aktiva</b>	<b>Plan 2020 (T€)</b>	<b>Ist 2020 (T€)</b>	<b>Plan 2021 (T€)</b>	<b>Plan 2022 (T€)</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	35	33	30	25
II. Sachanlagen	5.455	5.491	5.008	6.029
III. Finanzanlagen	0	0	0	0
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte	10	5	10	10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	500	508	500	500
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	401	175	586	733
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	50	57	50	50
<b>D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	0	0	0	0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>6.451</b>	<b>6.271</b>	<b>6.184</b>	<b>7.347</b>
<b>Passiva</b>	<b>Plan 2020 (T€)</b>	<b>Ist 2020 (T€)</b>	<b>Plan 2021 (T€)</b>	<b>Plan 2022 (T€)</b>
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital	275	275	275	275
II. Rücklagen	831	830	1.280	1.477
III. Gewinn-/Verlustvortrag				
IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	380	450	197	237
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	0	26	20	15
<b>C. Sonderposten für Investitionszuwendungen zum Anlagevermögen</b>	730	796	696	601
<b>D. Rückstellungen</b>	300	321	300	300
<b>E. Verbindlichkeiten</b>	3.935	3.572	3.416	4.442
<b>Bilanzsumme</b>	<b>6.451</b>	<b>6.271</b>	<b>6.184</b>	<b>7.347</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung, Erfolgsplan

	Plan	Ist	Plan	Plan
	2020	2020	2021	2022
	(T€)	(T€)	(T€)	(T€)
Umsatzerlöse	6.693	6.845	6.149	6.534
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
Sonstige betriebl. Erträge	221	252	190	140
<b>Gesamtleistung</b>	<b>6.914</b>	<b>7.097</b>	<b>6.339</b>	<b>6.674</b>
Materialaufwand	-2.120	-2.106	-1.780	-2.023
Personalaufwand	-1.783	-1.760	-1.726	-1.716
Abschreibungen	-629	-644	-635	-669
Sonstige betriebl. Aufwendungen	-1.716	-1.825	-1.841	-1.817
Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-119	-103	-82	-101
<b>Erg. gew. Geschäftstätigkeit</b>	<b>547</b>	<b>659</b>	<b>292</b>	<b>348</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-151	-192	-78	-94
Sonstige Steuern	-16	-17	-17	-17
Aufwand aus Ergebnisübernahme				
Entnahme aus Gewinnrücklagen				
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>380</b>	<b>450</b>	<b>197</b>	<b>237</b>
<b>Vorabausschüttung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>380</b>	<b>450</b>	<b>197</b>	<b>237</b>

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Mehrjahresübersicht

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

		2015	2016	2018	2019	2020
Bilanzsumme	TEuro	5.378	5.220	5.050	5.987	6.451
Anlagevermögen	TEuro	4.321	3.909	4.168	5.129	5.455
Umlaufvermögen	TEuro	971	1.234	822	858	996
Eigenkapital	TEuro	881	499	707	1.106	1.486
Verbindlichkeiten	TEuro	3.212	3.612	3.639	3.549	3.935
Umsatzerlöse	TEuro	8.283	7.852	7.268	6.383	6.693
Rohertrag	TEuro	4.528	4.360	3.981	4.702	4.573
Personalaufwand	TEuro	- 1.700	- 1.784	- 1.469	- 1.497	- 1.783
Abschreibungen	TEuro	- 578	- 531	- 515	- 628	- 629
Ertragsteuern	TEuro	246	- 72	-83	-60	-151
Jahresergebnis	TEuro	606	224	175	400	380
Cashflow	TEuro	1.185	755	607	1.028	1.009
Investitionen	TEuro	396	129	912	1.754	1.039
Durchschnittl. Zahl d. Arbeitnehmer		57	58	38	36	36
Eigenkapitalquote *)	%	16,4	9,6	14,6	18,47	23,03
Eigenkapitalrendite vor Ertragssteuern *)	%	96,7	59,3	53,2	50,6	35,7

\*) bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital zum 31. Dezember

\*\*) Rohertrag/Gesamtleistung