BETEILIGUNGSBERICHT 2022

Stand: November 2022

Inhaltsverzeichnis

Beteiligungen der Stadt Haldensleben

	Seite
1. Mehrheitsbeteiligungen	
• **Stadtwerke Haldensleben**	
- Allgemeine Angaben	3 - 6
- Leistungsdaten	7 - 10
• **Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mbH**	
- Allgemeine Angaben	11 – 15
- Leistungsdaten	16 - 17
2. Minderheitsbeteiligung	
• Umschlags- und Handelsgesellschaft Haldensleben mbH	
- Allgemeine Angaben	18 - 19
- Leistungsdaten	20 - 22

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 07.07.2022 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Bürgermeister Herr Bernhard Hieber Vorsitzender), seit Juli 2022
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:

	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.

Das Jahr 2022 wird weiterhin von der Covid-19-Pandemie sowie der grundlegenden Sanierung des Rolli-Bades inkl. der vollständigen Erneuerung der Saunalandschaft geprägt.

7. Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Entsprechend des Gesellschaftsvertrages erfüllen die Stadtwerke Haldensleben den öffentlichen Zweck.

8. Wirtschaftsplan 2023; Situationsbericht; Geschäftsverlauf

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023 wird im Dezember 2023 dem Aufsichtsrat der Stadtwerke zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Wirtschaftsplan 2023 sieht Investitionen in folgenden Bereichen vor:

Stromversorgung	590	Tsd. Euro
Erdgasversorgung	363	Tsd. Euro
Wasserversorgung	307	Tsd. Euro
Nahwärme	0	Tsd. Euro
BHKW	820	Tsd. Euro
EEG-Anlagen	4.995	Tsd. Euro
WDS	50	Tsd. Euro
Rolli-Bad	48	Tsd. Euro
Dienstleistungen	50	Tsd. Euro
Gemeinsame Anlagen	200	Tsd. Euro
Summe:	7.423	Tsd. Euro

Der Erfolgsplan 2023, der vorläufig auf Grundlage des Beteiligungsberichts 2022 mit Planungsstand 19.10.2022 erstellt worden ist, schließt voraussichtlich mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.355 Tsd. Euro ab.
Die Gewinnausschüttung an die Gesellschafter soll 2.297 Tsd. Euro betragen. Die verbleibenden 58 Tsd. Euro werden der Gewinnrücklage zugeführt.

Das Wirtschaftsjahr 2023 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 Euroumstellung 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 2023 (Planungsstand 19.10.2022) einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.355 Tsd. Euro erwirtschaften; 2.297 Tsd. Euro sollen an die Gesellschafter ausgeschüttet und 58 Tsd. Euro der Gewinnrücklage zugeführt 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: 19.10.2022)

	Ist 2019	Ist 2020	Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
Versorgungsnetz						
Strom						
- Leitungsnetz (km)	391	399	402	403	404	405
- Hausanschlüsse	4.727	4.773	4.846	4.883	4.908	4.933
- Zähler	11.935	12.901	12.933	12.987	13.022	13.047
Erdgas						
- Leitungsnetz (km)	175	177	178	180	181	181
- Hausanschlüsse	3.938	3.953	3.986	4.014	4.019	4.024
- Zähler	4.209	4.239	4.248	4.310	4.315	4.320
Wasser						
- Leitungsnetz (km)	191	192	194	194	195	196
- Hausanschlüsse	4.602	4.628	4.716	4.712	4.737	4.762
- Zähler	4.674	4.699	4.733	4.787	4.315	4.320
Nahwärme						
- HA-Stationen	7	7	7	7	7	7
- Hausanschlüsse	109	110	110	131	136	141
- Zähler	125	127	127	138	143	148
Wärmedirektservice						
- Kesselanlagen	25	28	29	31	31	31
Abgabemengen						
Stromabsatz (MWh)	64.947	61.195	61.848	61.353	54.442	54.442
Netznutzung anderer EVU (MWh)	112.294	111.795	109.511	123.674	116.310	116.310
Erdgas (MWh)	214.142	202.858	230.235	208.284	184.118	184.118
Netznutzung anderer EVU (MWh)	537.234	541.074	584.456	580.744	543.161	543.161
Wasser (Tsd. cbm)	950	968	925	965	946	946
Nahwärme (MWh)	11.084	10.533	11.754	10.214	9.532	9.532
Wärmedirektservice (MWh)	2.528	2.587	2.902	2.685	2.550	2.550
Erzeugungsanlagen						
Blockheizkraftwerk	24	24	24	26	25	25
EEG-Anlagen (Photovoltaik)	10	15	15	20	25	27
Dienstleistung E-Mobility						
Normal-/Schnellladesäulen	8 / 1	8 / 1	9 / 1	9 / 1	9 / 1	9 / 1
Rolli-Bad						
Badegäste	65.919	24.171	19.479	7.778	28.883	66.025
Saunagäste	9.885	2.995	7	0	4.500	10.700
Personalbestand						
Mitarbeiter	55	54	53	55	58	56
- davon Vollzeitbeschäftigte	26	26	26	27	24	23
- davon Teilzeitbeschäftigte	23	23	22	22	28	28
- davon Auszubildende	6	5	5	6	6	5

Planbilanz (Grundlage: Planungsstand 18.10.2022; Hochrechnung vorläufiges Jahresergebnis per 07/2022)

	Ist 2019 TEUR	Ist 2020 TEUR	Ist 2021 TEUR	Plan 2022 TEUR	Plan 2023 TEUR	Plan 2024 TEUR
Aktiva						
I. Anlagevermögen	19.997	21.228	20.901	27.064	27.613	31.344
II. Finanzanlagen	2.052	2.052	2.052	2.052	2.052	2.052
III. Umlaufvermögen	8.080	6.946	8.595	5.664	6.010	5.892
IV. Rechnungsabgrenzungsposten	435	455	438	372	372	350
V. Aktive latente Steuern	1.327	1.305	1.138	1.202	1.098	1.098
Bilanzsumme	**31.891**	**31.986**	**33.124**	**36.354**	**37.145**	**40.736**
Passiva						
I. Eigenkapital	24.261	25.153	24.797	25.053	23.179	23.252
II. Sonderposten	914	867	842	4.117	3.947	3.760
III. Erhaltene Ertragszuschüsse	711	1.115	1.469	1.316	1.512	1.520
IV. Rückstellungen	2.722	1.632	2.442	1.515	2.924	3.053
V. Verbindlichkeiten	3.251	3.202	3.568	4.350	5.580	9.148
VI. Passive latente Steuern	32	17	6	3	3	3
Bilanzsumme	**31.891**	**31.986**	**33.124**	**36.354**	**37.145**	**40.736**

Gewinn- und Verlustrechnung (Grundlage: Hochrechnung vorläufiges Jahresergebnis per 07/2022; Planungsstand 19.10.2022)

	Ist 2019 TEUR	Ist 2020 TEUR	Ist 2021 TEUR	Plan 2022 TEUR	Plan 2023 TEUR	Plan 2024 TEUR
1. Umsatzerlöse*	42.741	41.888	46.718	48.722	53.859	53.859
2. andere aktivierte Eigenleistungen	108	250	163	101	103	103
3. sonstige betriebliche Erträge	1.023	1.658	1.241	677	503	503
	43.872	43.796	48.122	49.500	54.465	54.465
4. Materialaufwand						
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren*	31.394	30.302	35.605	36.961	42.167	42.167
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.157	2.023	2.179	2.143	1.965	1.965
5. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	2.438	2.426	2.501	2.647	2.624	2.624
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	567	528	580	602	603	603
6. Abschreibungen						
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.001	2.410	2.288	2.297	2.317	2.317
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.597	1.441	1.583	1.576	1.753	1.753
	3.718	4.666	3.386	3.274	3.036	3.036
8. Erträge aus Beteiligungen	455	455	455	455	455	455
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8	5	7	0	0	0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21	14	10	5	74	162
Ergebnis vor Steuern	4.160	5.112	3.838	3.724	3.417	3.329
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.146	1.513	1.115	960	1.026	981
12. Ergebnis nach Steuern	3.014	3.599	2.723	2.764	2.391	2.348
13. Sonstige Steuern	51	40	40	38	36	36
14. Jahresüberschuss	**2.963**	**3.559**	**2.683**	**2.726**	**2.355**	**2.312**

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

Kennzahlen (Planungsstand: 19.10.2022)

	Ist 2019	Ist 2020	Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
Eigenkapitalquote*	77,80%	81,50%	78,30%	71,50%	65,00%	59,30%
Investitionen	5.357 T€	3.704 T€	2.014 T€	8.750 T€	7.423 T€	1.623 T€
Cash-flow	4.881 T€	5.890 T€	4.920 T€	4.985 T€	4.637 T€	4.594 T€
Innenfinanzierungsgrad	91%	159%	244%	57%	62%	283%
Konzessionszahlung an die Stadt Haldensleben	780 T€	790 T€	741 T€	797 T€	756 T€	756 T€
Rolli-Bad-Verlust vor Steuern	-530 T€	-487 T€	-444 T€	-389 T€	-415 T€	-415 T€
Gewinnausschüttung an Gesellschafter Brutto	2.431 T€	2.667 T€	3.039 T€	3.039 T€	2.297 T€	2.297 T€

* ausgehend von der um die Ertragszuschüsse gekürzten Bilanzsumme

Beteiligungsbericht 2022 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, freiwerdende 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 Bürgermeister der Stadt Haldensleben ist kraft Amtes Mitglied des Aufsichtsrats. Er ist berechtigt dauerhaft an seiner 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.	Herr Bernhard Hieber	Bürgermeister
2.	Frau Marlis Schünemann	
3.	Herr Sascha Oldenburg	
4.	Herr Stefan Scholz	
5.	Frau Roswitha Schulz (*Stellvertreter Vorsitzender*)	
6.	Herr Wolfgang Rehfeld	
7.	Herr Norbert Eichler (*Vorsitzender*)	Sachkundiger Bürger
8.	Frau Dagmar Müller	Sachkundige Bürgerin
9.	Frau Nicole Heinrichs	Arbeitnehmervertreter

4. GESCHÄFTSFÜHRER

Herr Dipl.-Kfm. Detlef Koch

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.

Mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz vom 24.06.2021 wurde das Treibhausgasminderungsziel für das Jahr 2030 auf minus 65 Prozent gegenüber 1990 angehoben und bis 2045 die Treibhausgasneutralität verbindlich festgeschrieben. Hierzu soll die staatliche Förderung für effiziente Gebäude neu ausgerichtet werden und das Sanieren in den Mittelpunkt stellen. Staatliche Förderung soll es nur noch für sehr klimafreundliche Neubauten geben.

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 2021; HOCHRECHNUNG 2022; WIRTSCHAFTSPLAN 2023

Jahresabschluss 2021

Zum 31.12.2021 bewirtschaftete die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben eigene 1.630 Wohneinheiten und 36 Gewerbeeinheiten mit einer bewirtschafteten Fläche von rd. 93.000 qm. Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei sanierungsbedürftige Objekte mit insgesamt 15 Wohneinheiten verkauft. Der Wohnungsleerstand betrug zum 31.12.2021 129 Wohneinheiten, dies entspricht stichtagsbezogen 7,9 % des Gesamtbestandes an Wohnungen. Mit dieser Leerstandsquote liegt die

Gesellschaft unter dem Branchendurchschnitt von rd. 13,7 % (Kommunale Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt - VdW).

Das Geschäftsjahr 2021 beendete die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 358 (Vj. T€ 438). Dieser liegt über dem geplanten Jahresergebnis von T€ 15. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge aus höheren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge und Erträgen aus Anlagenverkäufen.

Durch den erzielten Jahresüberschuss in Verbindung mit einer leicht gesunkenen Bilanzsumme ist die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr gestiegen und betrug zum 31.12.2021 66,5 %. Damit liegt die Gesellschaft über dem Branchendurchschnitt von rd. 53 %. Eigenkapitalmindernd wirkte die außerplanmäßige Abschreibung vergeblicher Planungskosten in Höhe von T€ 126 für das Projekt „EnergieSprong“ in Wedringen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt rd. € 2,7 Mio. für Werterhaltung und Modernisierung sowie Neubau aufgewendet. Davon betreffen T€ 320 aktivierte Planungskosten für das Projekt „Neubau MFH Bornsche Str. 72“, das aufgrund des unerwarteten Stopps der Neubauförderung „auf Eis gelegt“ wurde. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte aus Eigenmitteln sowie Darlehensaufnahmen in Höhe von € 1,3 Mio.

Hochrechnung 2022

Für das laufende Geschäftsjahr 2022 wird eine Steigerung der Sollmieten gegenüber dem Vorjahr erwartet. Hintergrund hierfür sind zum einen Mietanpassungen im Zuge von Neuvermietungen sowie zum anderen die Fertigstellung des Ausbaus des Denkmalschutzobjektes „Alte Mühle“. Durch organisatorische Maßnahmen im Servicebereich und auch Vermietungen an ukrainische Flüchtlinge wird eine weitere Verringerung der durchschnittlichen Leerstandsquote auf 7 % (Vorjahr 8,4 %) prognostiziert. Durch die Erhöhung der Sollmieten und Verringerung der Erlösschmälerungen infolge Leerstands werden um T€ 100 höhere Erlöse und Mieten im Geschäftsjahr 2022 gegenüber Vorjahr und Planung erwartet.

Als eine Folge des Krieges in der Ukraine lasten die explodierenden Energie- und Rohstoffkosten schwer auf die wirtschaftliche Lage der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben. Im Vergleich zum Vorjahr werden deshalb um bis zu € 1,1 Mio. bzw. 35 % höhere Betriebs- und Heizkosten erwartet. Die Wohnungsverbände in Sachsen-Anhalt gehen davon aus, dass für Wohnungsunternehmen allein bzgl. der Mehrkosten ein Ausfallrisiko von 20-30 % besteht. Mithin besteht für die Gesellschaft ein Liquiditäts- und Ergebnisrisiko von geschätzt T€ 300, das durch die höheren Mieterlöse nur anteilig kompensiert werden kann.

Im Geschäftsjahr 2022 werden voraussichtlich € 3 Mio. in Sanierungen und Modernisierungen sowie Neubaumaßnahmen investiert. Davon fließt mit € 1,4 Mio. fast die Hälfte der Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen für die anschließende Neuvermietung sowie Versorgungssicherheit bestehender Heizungsanlagen. Durch partnerschaftliche Preisverhandlungen zu Beginn des Jahres und Etablierung eines Projektmanagements durch einen erfahrenen Handwerksmeister konnten die Wohnungsmodernisierungskosten im Vergleich zum Vorjahr sehr stabil gehalten werden Allerdings bestätigen die sonstigen laufenden Renovierungs- und Reparaturkosten einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr, was die Ertragslage und den operativen Cashflow zunehmend verschlechtert.

Unter Berücksichtigung der Risikoprognose wird für das Geschäftsjahr 2022 (noch) ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet (Plan T€ 370).

Zur Finanzierung dieser Investitionen und zur weiteren Stabilisierung der Liquidität (Working Capital) der Gesellschaft sollen bis Jahresende Bankkredite (Roll-Over-Darlehen) in Höhe von insgesamt € 1,6 Mio. aufgenommen werden, davon hat die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben bis dato bereits T€ 600 aufgenommen.

Wirtschaftsplan 2023

Der Wirtschaftsplan für das kommende Geschäftsjahr soll Mitte Dezember dem Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Themen zur Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten sowie weiteren energetischen Maßnahmen wird dieser überarbeitet.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist für 2023 nicht von einer Entspannung auf dem Energiemarkt auszugehen. Fanden bis Mitte 2022 noch Lieferungen russischen Gases u.a. zum Auffüllen der Gasspeicher statt, wird es in 2023 eine große Herausforderung sein, diese Mengen zu kompensieren. In Fortführung des Gas- und Wärmepreises von Q4-2022 für 2023 und unter Berücksichtigung des Stopps der geplanten Gasumlage bzw. der Senkung der Umsatzsteuer auf die Lieferung von Gas bzw. Fernwärme werden sich die Heiz- und Warmwasserkosten für die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben nochmals um ca. T€ 400-600 gegenüber 2022 erhöhen und damit die Liquiditäts- und Ergebnisrisiken für die Gesellschaft weiter verschärfen.

Die vorläufige Planung sieht laufende Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt € 1,4 Mio. in Bestandsgebäude für Neuvermietungen vor. Für die Errichtung weiterer Photovoltaikanlagen auf Dachflächen der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben durch die Stadtwerke Haldensleben sind vorbereitende Maßnahmen im Umfang von € 1,3 Mio. geplant, insbesondere für Dachsanierungen und der Modernisierung von ELT-Strängen. Daneben ist der weitere Austausch veralteter Heizungsanlagen in Höhe von T€ 300 vorgesehen.

Durch gesetzgeberische Regulierungen bzw. infolge (mieterfreundlicher) Rechtsprechungen können Wohnungsunternehmen zunehmend weniger Kosten auf die Mieter umlegen und werden auf der Ertragsseite weiter belastet. Im Geschäftsjahr 2023 werden durch die anteilige Übernahme der CO2-Kosten bzw. durch die Nichtumlage der Mietkosten für Rauchwarnmelder für die Gesellschaft Kostenbelastungen von ca. T€ 80 erwartet. Dies kann nur durch Anheben der Grundmieten und weitere Effizienzsteigerungen aufgefangen werden. Um die Effizienz der Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben weiter zu steigern, ist neben dem weiteren Ausbau der Kooperation mit den Stadtwerken Haldensleben der Umzug des Verwaltungssitzes in das Bahnhofcenter bis Mitte 2023 vorgesehen, welcher entsprechende Umzugs- bzw. Umbaukosten verursacht.

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 2023 bleibt es das zentrale Ziel der Gesellschaft, die Liquidität, 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 2020	JA 2021	Plan 2022	HR 2022	vorl. Plan 2023
Wohnungsbestand (Anzahl WE)	1.645	1.630	1.632	1.634	1.629
Sollmiete (Ø €/qm)	**4,72**	**4,78**	**4,80**	**4,81**	**4,85**
Fluktuationsrate	10,5 %	11,3 %	11,0 %	9,7 %	10,0 %
Leerstandsquote (Ø Jahr)	**8,7 %**	**8,3 %**	**8,4 %**	**7,0 %**	**7,1 %**
Personalbestand (gesamt)	19	18	18	15	15

Bilanz

T€	JA 2020	JA 2021	Plan 2022	HR 2022	vorl. Plan 2023
AKTIVA					
Anlagevermögen	35.456	34.774	35.526	34.652	34.757
Umlaufvermögen	4.525	5.157	3.781	5.182	5.043
Rechnungsabgrenzungsposten	0	6	0	5	5
Bilanzsumme	**39.981**	**39.937**	**40.307**	**39.839**	**39.805**
PASSIVA					
Eigenkapital	26.355	26.564	26.725	26.364	26.364
Rückstellungen	795	388	54	59	59
Verbindlichkeiten	12.749	12.911	13.446	13.342	13.308
Rechnungsabgrenzungsposten	82	74	82	74	74
Bilanzsumme	**39.981**	**39.937**	**40.307**	**39.839**	**39.805**

Gewinn- und Verlustrechnung (betriebswirtschaftlich gegliedert)

T€	JA 2020	JA 2021	Plan 2022	HR 2022	vorl. Plan 2023
Umsatzerlöse	7.780	7.745	7.737	8.135	9.175
Bestandsveränderungen	-109	347	63	710	105
sonstige betr. Erträge	149	439	130	220	345
Gesamtleistung	**7.820**	**8.531**	**7.930**	**9.065**	**9.625**
Materialaufwand	4.437	5.285	4.715	6.245	6.345
Personalaufwand	1.102	1.011	1.035	900	1.000
sonstige betr. Aufwendungen	320	380	410	570	820
EBITDA	**1.961**	**1.855**	**1.770**	**1.350**	**1.460**
Abschreibungen	1.252	1.263	1.200	1.160	1.230
Finanzergebnis	-256	-233	-200	-190	-230
Steuern	15	1	0	0	0
Jahresüberschuss	**438**	**358**	**370**	**0**	**0**

Kennzahlen / Finanzplan

T€	JA 2020	JA 2021	Plan 2022	HR 2022	vorl. Plan 2023
Eigenkapitalquote	65,9 %	66,5 %	66,3 %	66,2 %	66,2 %
Working Capital	617	1.225	803	1.125	1.036
Cashflow vor Instandhaltungskosten	3.358	3.760	3.370	3.110	3.075
Investitionen inkl. Instandhaltungskosten	2.011	2.768	4.375	2.988	3.180
Kredittilgungen	1.491	1.582	1.623	1.622	1.584
Kreditaufnahme	0	1.300	2.800	1.600	1.600
Gewinnausschüttung an Gesellschafter	150	150	200	200	0

10. Kapitalentwicklung

Die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben wird im Geschäftsjahr 2022 voraussichtlich einen Jahresüberschuss von T€ 0 erwirtschaften. Unter Berücksichtigung der im laufenden Geschäftsjahr erfolgten Ausschüttung für 2021 in Höhe von T€ 200 wird der Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von T€ 2.185 konstant bleiben.

Trotz der demographischen Entwicklungen im ländlichen Raum, vor allem in Sachsen-Anhalt, mit prognostizierten steigenden Leerständen, den Herausforderungen der zweiten Sanierungswelle und der notwendigen energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes hin zur Klimaneutralität bis spätestens 2045 ist und bleibt ein grundsätzliches wirtschaftliches Ziel der Gesellschaft, der Stadt Haldensleben eine angemessene Gewinnausschüttung zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund explodierender Energie- und Rohstoffpreise sowie weiter steigender Baukosten sind insbesondere Wohnungsunternehmen aktuell gefordert, die Liquidität der Unternehmen zu sichern und somit Insolvenzen zu vermeiden. Auch die Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben sieht die Bewahrung der finanziellen Handlungsfähigkeit gegenwärtig als primäres Ziel. Inwieweit die Gesellschaft durch Forderungsverluste im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für 2022 belastet wird und ob sich die Liquiditäts- und Ergebnisrisiken im Geschäftsjahr 2023 nochmals verschärfen, ist aktuell nicht abschließend abschätzbar.

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 Umschlaggütern, 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:

Herr Bernhard Hieber (Vorsitzende)
Frau Alice Wätjen
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 2021

insgesamt 151.683,10 EUR

Aufgrund der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung sollen 100.000 € des Bilanzgewinns entsprechend der Gesellschafteranteile ausgeschüttet werden.

Bilanz				
Aktiva	**Plan 2021 (T€)**	**Ist 2021 (T€)**	**Plan 2022 (T€)**	**Plan 2023 (T€)**
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	30	21	25	20
II. Sachanlagen	5.008	5.169	6.029	9.090
III. Finanzanlagen	0	0	0	0
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte	10	6	10	10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	500	421	500	500
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	586	234	733	20
C. Rechnungsabgrenzungsposten	50	61	50	50
***D.* Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag**	0	0	0	0
Bilanzsumme	**6.184**	**5.912**	**7.347**	**9.690**
Passiva	**Plan 2021 (T€)**	**Ist 2021 (T€)**	**Plan 2022 (T€)**	**Plan 2023 (T€)**
***A.* Eigenkapital**				
I. Gezeichnetes Kapital	275	275	275	275
II. Rücklagen	1.280	1.281	1.477	1.614
III. Gewinn-/Verlustvortrag				
IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	197	152	237	362
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	20	10	15	5
C. Sonderposten für Investitionszuwendungen zum Anlagevermögen	696	691	601	510
D. Rückstellungen	300	139	300	200
E. Verbindlichkeiten	3.416	3.364	4.442	6.724
Bilanzsumme	**6.184**	**5.912**	**7.347**	**9.690**

Gewinn- und Verlustrechnung, Erfolgsplan

	Plan 2021 (T€)	Ist 2021 (T€)	Plan 2022 (T€)	Plan 2023 (T€)
Umsatzerlöse	6.149	6.043	6.534	7.034
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
Sonstige betriebl. Erträge	190	293	140	132
Gesamtleistung	**6.339**	**6.336**	**6.674**	**7.166**
Materialaufwand	-1.780	-1.849	-2.023	-2.156
Personalaufwand	-1.726	-1.661	-1.716	-1.766
Abschreibungen	-635	-655	-669	-789
Sonstige betriebl. Aufwendungen	-1.841	-1.838	-1.817	-1.796
Erträge aus anderen Wertpapieren	0	0	0	0
des Finanzanlagevermögens				0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-82	-100	-101	-137
Erg. gew. Geschäftstätigkeit	**292**	**233**	**348**	**522**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-78	-64	-94	-143
Sonstige Steuern	-17	-17	-17	-17
Aufwand aus Ergebnisübernahme				
Entnahme aus Gewinnrücklagen				
Jahresüberschuss	**197**	**152**	**237**	**362**
Vorabausschüttung	**0**	**0**	**0**	**0**
Bilanzgewinn	**197**	**152**	**237**	**362**

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
Mehrjahresübersicht

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

		2016	2018	2019	2020	2021
Bilanzsumme	TEuro	5.220	5.050	5.987	6.451	5.912
Anlagevermögen	TEuro	3.909	4.168	5.129	5.455	5.190
Umlaufvermögen	TEuro	1.234	822	858	996	722
Eigenkapital	TEuro	499	707	1.106	1.486	1.708
Verbindlichkeiten	TEuro	3.612	3.639	3.549	3.935	3.364
Umsatzerlöse	TEuro	7.852	7.268	6.383	6.693	6.043
Rohertrag	TEuro	4.360	3.981	4.702	4.573	4.194
Personalaufwand	TEuro	- 1.784	- 1.469	- 1.497	- 1.783	- 1.661
Abschreibungen	TEuro	- 531	- 515	- 628	- 629	- 655
Ertragsteuern	TEuro	- 72	-83	-60	-151	-64
Jahresergebnis	TEuro	224	175	400	380	152
Cashflow	TEuro	755	607	1.028	1.009	807
Investitionen	TEuro	129	912	1.754	1.039	321
Durchschnittl. Zahl d. Arbeitnehmer		58	38	36	36	35
Eigenkapitalquote *)	%	9,6	14,6	18,47	23,03	28,9
Eigenkapitalrendite vor Ertragssteuern *)	%	59,3	53,2	50,6	35,7	12,7

*) bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital zum 31. Dezember
**) Rohertrag/Gesamtleistung