

# **Beteiligungsbericht der Gemeinde Benndorf**

## **2023**

**Gemäß § 130 KVG LSA**

Stand: November 2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Leitlinien der Beteiligungspolitik</b> .....	<b>4</b>
1.1.Rechtsgrundlagen der wirtschaftlichen Betätigung .....	4
1.1.1.Bundesrecht .....	4
1.1.2.Landesrecht Sachsen-Anhalt .....	4
1.2.Zulässigkeit und Grenzen der wirtschaftlichen Betätigung .....	5
1.3.Begriff Beteiligungen .....	6
1.4.Aufgaben und Verantwortung der Organe .....	7
1.5.Erläuterungen dargestellter Bilanz- und Leistungskennzahlen.....	8
1.5.1.Anlagenintensität .....	8
1.5.2.Eigenkapitalquote .....	8
<b>2. Einzelberichterstattung BWB Benndorfer Wohnungsbau GmbH</b> .....	<b>9</b>
2.1.allgemeine Unternehmensangaben .....	9
2.2.Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks .....	11
2.3.Geschäftsverlauf, wirtschaftliche Lage und Auswirkungen auf kommunale Haushaltswirtschaft .....	11
2.3.1.Grundzüge des Geschäftsverlaufs .....	11
2.3.2.Lage des Unternehmens.....	12
2.3.3.Kapitalzuführungen/-entnahmen.....	15
2.3.4.Prognose des Unternehmens.....	15
<b>3. Einzelberichterstattung Beteiligung der BWB an der Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH</b> .....	<b>16</b>
3.1.allgemeine Unternehmensangaben .....	16
3.2.Stand der Erfüllung des öffentlichen Zweckes.....	17
3.3.Geschäftsverlauf, wirtschaftliche Lage und Auswirkungen auf kommunale Haushaltswirtschaft .....	17
3.3.1. Kapitalzuführungen/entnahmen.....	18
3.2.2.Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens .....	18

## Vorwort

Die Gemeinde Benndorf beteiligt sich entsprechend § 128 KVG LSA an Unternehmen nur in den Fällen, in denen ein wichtiges Interesse vorliegt und sich der Zweck nicht auf eine andere Weise besser und wirtschaftlicher erreichen lässt.

Gemäß § 130 (2) Kommunalverfassungsgesetz LSA ist mit dem Entwurf der Haushaltssatzung dem Gemeinderat ein Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des öffentlichen und Privatrechts, an denen die Gemeinde mit mindestens 5 v. H. beteiligt ist, vorzulegen.

Die in § 130 (2) S. 2 Nr. 3 KVG LSA festgelegte Berichtspflicht bezieht sich auf „...**das jeweilige letzte Geschäftsjahr...**“ (hier **2023**) .

Der Beteiligungsbericht hat insbesondere Angaben zu enthalten, über:

- den Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens,
- den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen,
- die Grundzüge des Geschäftsverlaufs, die Lage des Unternehmens, die Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Gemeinde und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft, für das jeweilige letzte Geschäftsjahr sowie im Vergleich mit den Werten des vorangegangenen Geschäftsjahres die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten Arbeitnehmer
- die Grundbezüge nach § 285 Nr. 9a des HGB, die den Mitgliedern der Organe des Unternehmens zugeflossen sind.

Der Beteiligungsbericht ist im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung zu erörtern; § 52 (2) KVG LSA (Ausschluss der Öffentlichkeit, wenn das öffentliche Wohl oder berechtigte Interessen Einzelner dies erfordern) findet Anwendung.

Die Gemeinde hat zudem die Einwohner über den Beteiligungsbericht in geeigneter Form zu unterrichten (§ 130 Abs. 3 KVG LSA). Dies geschieht durch öffentliche Auslegung des Beteiligungsberichtes im Rahmen der Auslegung der Haushaltssatzung 2025 der Gemeinde Benndorf und durch Veröffentlichung in einem änderungsgeschützten Format auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra.

Der Beteiligungsbericht ist nach § 135 (3) KVG LSA mit der beschlossenen Haushaltssatzung der Kommunalaufsichtsbehörde vorzulegen.

Ist eine Gemeinde im Sinne des § 130 (2) Satz 1 KVG LSA beteiligt, hat eine fachlich geeignete Stelle das Beteiligungsmanagement zu gewährleisten, das sowohl die

Gemeinderatsmitglieder, die Vertreter in den Gremien der Beteiligungen fachlich unterstützt und ausreichende Informationen bereithält.

Durch eine Umorganisation im gemeinsamen Verwaltungsamt der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra werden seit 01.10.2015 die Aufgaben des Beteiligungsmanagements durch den Fachdienst Zentrale Dienste und Finanzen wahrgenommen. Derzeit werden Maßnahmen getroffen um die gesellschaftsrechtlichen, satzungsmäßigen und sonstigen vertraglichen Verpflichtungen betreuen und entsprechende Unterstützungsfunktionen wahrnehmen zu können.

Folgende Unterlagen wurden bei der Erstellung des Beteiligungsberichtes verwendet:

- Wirtschaftsprüfberichte
- Protokolle der Gesellschafterversammlungen und Aufsichtsratssitzungen

Der vorliegende Beteiligungsbericht wurde nicht unter Zuhilfenahme eines EDV-Systems für Beteiligungsmanagement und –controlling erstellt, sondern beruht auf manuellen Datenermittlungen. Die Wirtschaftsdaten sind dem geprüften Jahresabschluss der Beteiligung entnommen.

## **1. Leitlinien der Beteiligungspolitik**

### **1. 1. Rechtsgrundlagen der wirtschaftlichen Betätigung**

#### 1.1.1 Bundesrecht

**Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG)** – in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4123-1, veröffentlichten bereinigten Fassung i.d.z.Z.g.F.

**Aktiengesetz (AktG)** – vom 6. September 1965 (BGBl. I S. 1089) i.d.z.Z.g.F.

**Handelsgesetzbuch (HGB)** – in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4100-1, veröffentlichten, bereinigten Fassung i.d.z.Z.g.F.

#### 1.1.2 Landesrecht Sachsen-Anhalt

**Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA)** - vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) i.d.z.Z.g.F.

Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplanes der Gemeinden, Landkreise und Verbandsgemeinden im Land Sachsen-Anhalt nach den Grundsätzen der doppelten Buchführung (**Kommunalhaushaltsverordnung – KomHVO**) vom 16. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 636) i.d.z.Z.g.F.

**Richtlinie zur Bewertung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten (Bewertungsrichtlinie - BewertRL)** - RdErl. des MI - 32.3- 10401/1 -3 - vom 9. April 2006 (MBI. LSA S. 404) i.d.z.Z.g.F.

## 1.2. Zulässigkeit und Grenzen der wirtschaftlichen Betätigung

Die Gemeinde Benndorf darf sich gem. § 128 (1) KVG LSA in Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft auch außerhalb seiner öffentlichen Verwaltung in den Rechtsformen des Eigenbetriebes, der Anstalt des öffentlichen Rechts oder in einer Rechtsform des Privatrechts (z.B. GmbH) wirtschaftlich betätigen, wenn

Nr. 1: ein **öffentlicher Zweck** die Betätigung rechtfertigt

Nr. 2: wirtschaftliche Betätigungen nach Art und Umfang in einem **angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit des Landkreises** und zum **voraussichtlichen Bedarf** stehen und

Nr. 3 der Zweck **nicht besser und wirtschaftlicher durch einen anderen erfüllt wird oder erfüllt werden kann.**

Die Beteiligung muss stets einen **öffentlichen Zweck** (Nr. 1) erfüllen. Eine Beteiligung an Unternehmen vor dem Hintergrund einer reinen Gewinnerorientierung widerspricht diesem Grundsatz und ist nicht gestattet. Obgleich als Nebenzweck der wirtschaftlichen Betätigung auch die Erzielung eines möglichst hohen Ertrages angestrebt werden kann, darf dieses Gewinnstreben jedoch nicht dem öffentlichen Interesse, das mit der wirtschaftlichen Betätigung verfolgt wird, entgegenstehen. Dabei ist die wirtschaftliche und effiziente Aufgabenrealisierung für die Gemeinde von großem Interesse.

Schlussendlich ist für die Gemeinde die wirtschaftliche Betätigung gegenüber der Erfüllung gemeindlicher Aufgaben nachrangig; die Gemeinde darf sich nur aktiv am Wirtschaftsleben beteiligen, wenn dies zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zweckdienlich ist.

Der Fortbestand der Voraussetzungen des öffentlichen Zwecks gemäß § 128 (1) KVG LSA ist regelmäßig zu überprüfen. Beteiligungen, bei denen die Voraussetzungen weggefallen sind, werden – wo möglich durch Veräußerung des Unternehmens, Reduzierung der Gesellschaftsanteile bzw. durch Liquidation – beendet.

Das **Verhältnis zwischen der Leistungsfähigkeit der Gemeinde Benndorf und dem Bedarf** (Nr. 2) nach wirtschaftlicher Betätigung ist zu berücksichtigen. Die Gemeinde darf keine wirtschaftliche Betätigung vornehmen, die seine personelle oder finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigt. Die finanziellen Bedarfe und Risiken der wirtschaftlichen Betätigung müssen

berücksichtigt werden, dabei ist die Betätigung zudem auch quantitativ auf den Bedarf abzustellen. Über- und Unterkapazitäten sollen vermieden werden.

Bei § 128 (1) Nr. 3 KVG LSA handelt es sich um eine Funktionssperre. Sie besagt, dass die wirtschaftliche Betätigung der Kommune nur dann zulässig ist, wenn der mit dem kommunalen Unternehmen verbundene Zweck **nicht durch andere Unternehmen besser und wirtschaftlicher erfüllt wird oder erfüllt werden kann**. Mit dieser Sperre soll sichergestellt werden, dass sich die Kommunen auf ihre eigentlichen Aufgaben konzentrieren. Das finanzielle Risiko soll kalkulierbar gemacht und die Privatwirtschaft vor einer zu massiven Konkurrenz durch die Kommunalwirtschaft geschützt werden.

Seit Änderung des KVG LSA zum 01.07.2018 gilt zudem, dass **Dienstleistungen, die mit der wirtschaftlichen Betätigung verbunden sind**, zulässig sind, wenn den Dienstleistungen im Vergleich zum (Haupt-)Zweck eine **untergeordnete Bedeutung** zukommt und der Zweck der mit dem Hauptzweck verbundenen (Dienstleistungs-)Tätigkeit nicht besser und wirtschaftlicher durch einen anderen erfüllt wird oder erfüllt werden kann. Damit sollen Dienstleistungen, die für sich allein betrachtet keinen öffentlichen Zweck erfüllen und damit eigentlich unzulässig sind, ermöglicht werden, wenn sie im Zusammenhang mit der einem öffentlichen Zweck dienenden Hauptleistung stehen.

### 1.3 . Begriff Beteiligungen

**Beteiligungen** sind entsprechend Nr. 5.11 Abs. 1 Satz 1 BewertRL Anteile an Unternehmen, die in der Absicht gehalten werden, eine **dauernde Verbindung** zu diesem Unternehmen herzustellen. Dabei ist es unerheblich, wie hoch die Anteile an jenem Unternehmen sind und ob die Anteile in Wertpapieren verbrieft sind oder nicht. Als Beteiligung gelten Anteile an einer Kapitalgesellschaft, die nicht von untergeordneter Bedeutung für die Haushaltswirtschaft der Gemeinde gemäß § 119 Abs. 1 KVG LSA sind.

Bei den Beteiligungen wird nochmals zwischen unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen unterschieden. Eine **unmittelbare Beteiligung** besteht für die Gemeinde an Unternehmen, bei denen sie selbst als Gesellschafter fungiert und Anteile besitzt.

**Mittelbare Beteiligungen** sind Unternehmen, bei denen die unmittelbaren Beteiligungen der Gemeinde wiederum Gesellschafter sind und Geschäftsanteile besitzen.

#### **Die Gemeinde Benndorf ist an folgenden Gesellschaften beteiligt**

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| A) BWB (Benndorfer Wohnungsbau GmbH)<br>gemeinsam mit der Gemeinde Klostermansfeld | Unmittelbare Beteiligung |
| A1) Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH  | Mittelbare Beteiligung   |

- |  |   |
|--|---|
| <p>B) KOWISA GmbH &amp; Co KG<br/>(Kommunalwirtschaft Sachsen-Anhalt GmbH &amp; Co. Beteiligungs-KG<br/>aus Beteiligungen an<br/>envia M (envia Mitteldeutsche Energie AG) -Aktien<br/>MITGAS GmbH (Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH) -Gesellschaftsanteile</p> | <p>Angaben hierzu entfallen, da die Gemeinde mit weniger als 5 v. H. an der Gesellschaft beteiligt ist.</p> |
| <p>C) MIDEWA<br/>(MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH)</p>   | <p>Angaben hierzu entfallen, da die Gemeinde mit weniger als 5 v. H. an der Gesellschaft beteiligt ist.</p> |
| <p>D) Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH</p>   | <p>Angaben hierzu entfallen, da die Gemeinde mit weniger als 5 v. H. an der Gesellschaft beteiligt ist.</p> |

## 1.4. Aufgaben und Verantwortung der Organe

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) hat gesetzlich mindestens zwei Organe, nämlich **Gesellschafterversammlung** und **Geschäftsführung**. Anders als beim gesetzlichen Regelfall der GmbH wirkt die Gemeinde daraufhin, einen **Aufsichtsrat** einzurichten, der im Interesse der engen Begleitung und Überwachung der Gesellschaften in wirtschaftlicher und fachlicher Hinsicht mit einer starken Stellung ausgestattet wird.

Die Aufgaben der **Gesellschafterversammlung** konzentrieren sich auf die Angelegenheiten von grundlegender Bedeutung, die dem Eigentümer vorbehalten sind, wie z.B. Feststellung der Jahresabschlüsse mit Ergebnisverwendung, Bestellung von Abberufung von Geschäftsführern, Änderung des Gesellschaftsvertrages, Auflösung der Gesellschaft, Verschmelzung, Umwandlung sowie Abschluss, Änderung und Beendigung von Unternehmensverträgen.

Die **Geschäftsführung** führt die Geschäfte der Gesellschaft, leitet das Unternehmen nach den Vorgaben der Gesellschafterversammlung und vertritt die Gesellschaft im Rechts- und Geschäftsverkehr. Die Geschäftsführung hat in den Angelegenheiten der Gesellschaft die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. Daneben ist die Geschäftsführung auch verpflichtet, für ein angemessenes Risiko Management und die Einrichtung eines internen Überwachungssystems zu sorgen, um für den Fortbestand des Unternehmens gefährdende Entwicklungen möglichst frühzeitig zu erkennen.

Der **Aufsichtsrat** ist in alle grundlegenden Unternehmensentscheidungen einzubinden. Bei den Aufsichtsräten liegt damit für eine Vielzahl bedeutsamer Entscheidungen die Zuständigkeit. Die Aufsichtsräte tragen folglich über das gesetzliche Mindestmaß hinaus Verantwortung für die

Überwachung der Geschäftstätigkeit hinsichtlich ihrer Ordnungsmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates üben ihr Mandat grundsätzlich persönlich und eigenverantwortlich aus; sie sollen allerdings bei ihren Entscheidungen im Interesse der Gemeinde liegende Belange im Rahmen ihrer Verantwortung und der satzungsmäßigen Unternehmensziele angemessen berücksichtigen.

## 1.5. Erläuterungen dargestellter Bilanz- und Leistungskennzahlen

Im Folgenden sollen die in der Einzelberichterstattung dargelegten, wichtigsten Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Bezug auf ihre Berechnungsweise, Bedeutung und Aussagefähigkeit kurz erläutert werden. **Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Darstellung der einzelnen Bilanz- und Leistungskennzahlen immer in Abwägung ihrer Sinnhaftigkeit und Aussagekraft bei dem verbundenen Unternehmen geschieht.**

### 1.5.1. Anlagenintensität

Die Anlagenintensität (hier die Sachanlagenintensität) beschreibt die prozentuale Beziehung zwischen dem (Sach-)Anlagevermögen und dem Gesamtvermögen.

Je **höher** die (Sach-)Anlagenintensität ist, desto höher ist der Anteil an gebundenem Kapital und desto höher ist in der Regel auch der **Fixkostenanteil** (z.B. Steuern, Zinsen, Energie- und Raumkosten, Abschreibungen auf Sachanlagevermögen) des Unternehmens. Eine hohe Kapitalintensität ist gleichbedeutend mit einem hohen (Re-)Investitionsbedarf.

Je **kleiner** der Anteil des Sachanlagevermögens ist, desto größer ist der Anteil des Umlaufvermögens am Gesamtvermögen und desto größer ist die **finanzielle Liquidität und Flexibilität** des Unternehmens.

Bei der Interpretation der Sachanlageintensität ist jedoch die **Branchenzugehörigkeit** eines Unternehmens zu berücksichtigen. Während sie bei einem produzierenden Gewerbe üblicherweise ca. 40-60 % betragen sollte, fällt sie in einem reinen Dienstleistungsgewerbe, dessen Leistungserstellungsprozess nur wenig anlagenintensiv ist, deutlich geringer aus.

$$\text{Anlagenintensität} = \frac{\text{Sachanlagevermögen} * 100}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$$

### 1.5.2. Eigenkapitalquote

Ein hoher Eigenkapitalanteil sichert die unternehmerische Verfügungsfreiheit, schützt vor Unternehmenszusammenbrüchen infolge von Überschuldung, vermindert das



Gläubigerrisiko, stellt somit eine gute Grundlage für neue Kreditaufnahmen dar und reduziert die Gefahr kurzfristiger Liquiditätsengpässe. Die Eigenkapitalquote (in %) ist folglich ein Maßstab für die Sicherheit.

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Bilanzielles Eigenkapital} * 100}{\text{Gesamtkapital (Bilanzsumme)}}$$

Da aber eine hohe Eigenkapitalquote auch Ausdruck einer hohen Eigenfinanzierungsrate (d.h. Finanzierung des Anlagevermögens durch Eigenkapital) sein kann und somit auch zu einer hohen steuerlichen Belastung (durch fehlende ergebniswirksame Absetzung von Fremdkapitalzinsen als Betriebsausgaben) führen kann, gilt es nach dem günstigsten Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital zu suchen. Dabei sind jedoch die besonderen Risiken des Unternehmens, die Gepflogenheiten in der Branche und die gesamte Unternehmenssituation zu beurteilen. **Als „Faustregel“ gilt, dass das Eigenkapital etwa ein Drittel (30%) des Gesamtkapitals ausmachen sollte.**

## **2. Einzelberichterstattung BWB Benndorfer Wohnungsbau GmbH**

### 2.1. allgemeine Unternehmensangaben (§ 130 (2) S. 2 Nr. 1 KVG LSA)

<b>Geschäftsadresse</b>	Chausseestraße 1, 06308 Benndorf	
<b>Gesellschaftsvertrag</b>	vom 28.02.1994, letzte Änderung vom 25.04.2012	
<b>Handelsregister</b>	HRB 208230 beim Amtsgericht Stendal	
<b>Stammkapital</b>	52.500,00 Euro	
<b>Gesellschafter</b>	Gemeinde Benndorf	38.850,00 EUR (74 v.H.)
	Gemeinde Klostermansfeld	13.650,00 EUR (26 v.H.)
<b>Gegenstand des Unternehmens</b>	Sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung Die Gesellschaft betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen und kann sie errichten lassen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke bewerten, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.	

Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft kann zur Versorgung und zur Sicherung des Wohnungsbestandes Dienstleistungen aller Art des täglichen Bedarfs und die Vorhaltung und/oder Erbringung von Leistungen für altersgerechtes Wohnen sowie von Alten- und Pflegedienstleistungen ausführen oder Dritte damit beauftragen.

## **Organe**

### **Geschäftsführer**

Herr Gerhard Blume seit 05.01.2001

### **Aufsichtsrat**

Herr Matthias Klenner, Vorsitzender  
Herr Andreas Tomaschek, stellvertr. Vorsitzender  
Herr Günter Köpp  
Frau Andrea Graupner  
Herr Daniel Born  
Herr Andreas Gebhardt  
Herr Michael Probst

## **Gesamtbezüge an Mitglieder der Organe**

Hinsichtlich der Bezüge des Geschäftsführers wird von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht. Danach können Angaben über die Gesamtbezüge der dort bezeichneten Personen unterbleiben, wenn sich anhand dieser Angaben die Bezüge eines Mitgliedes dieser Organe feststellen lassen.

Für die Aufsichtsratsmitglieder wurden Bezüge in Höhe von 180 EUR (Vorjahr 120 EUR) gezahlt.

### **Geschäftsjahr**

Kalenderjahr

### **Beteiligungen**

Es bestand zum 31.12.2023 eine 100% Beteiligung an der BWB Solar GmbH

### **Feststellung JA**

Der letzte Jahresabschluss per 31.12.2023 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 51.645,72 EUR und einer Bilanzsumme von 21.591.594,40 EUR festgestellt. Der Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat wurde zum Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt.

### **Abschlussprüfer**

Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31.12.2023 wurden durch den Wirtschaftsprüfer geprüft. Mit Datum vom 18.11.2024 erteilte der Wirtschaftsprüfer einen „uneingeschränkten Bestätigungsvermerk“.

Im Sinne des § 267 (1) HGB ist die BWB eine kleine Kapitalgesellschaft und daher nach § 316 (1) HGB nicht prüfungspflichtig. Es besteht jedoch Prüfungspflicht gem. § 133 KVG LSA. Auftragsgemäß wurde der Prüfbericht um einen Erläuterungsteil sowie um die Prüfung nach § 53 HGrG erweitert.

## 2.2. Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

In Anbetracht der Tatsache, dass der kommunale Wohnungsbestand der Gemeinden Benndorf und Klostermansfeld durch Vermögenszuordnung den Gemeinden übertragen wurde und eine Wohnungsverwaltung/-bewirtschaftung im Rahmen der öffentlichen Verwaltung nicht mehr möglich war, erscheint die Betätigung der BWB als Wohnungsunternehmen gerechtfertigt.

Die wirtschaftliche Betätigung steht nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit beider Gemeinden. Ein Verlustausgleich in kommenden Jahren durch beide Gemeinden ist nicht vorgesehen bzw. notwendig. Eine ausschließliche Gewinnerzielungsabsicht liegt nicht vor.

## 2.3. Geschäftsverlauf, wirtschaftliche Lage und Auswirkungen auf kommunale Haushaltswirtschaft

Der letzte festgestellte Jahresabschluss der BWB trägt den Bilanzstichtag 31.12.2023. Dieser war Grundlage der Berichterstattung im Beteiligungsbericht 2023.

### 2.3.1. Grundzüge des Geschäftsverlaufs

Der Jahresabschluss per 31.12.2023 weist einem Jahresüberschuss in Höhe von 51.645,72 EUR und einer Bilanzsumme von 21.591.594,40 EUR festgestellt. Der Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH betreute, verwaltete und bewirtschaftete zum 31.12.2023 folgende Liegenschaften:

#### Eigener Bestand

*in Benndorf:*

37 Wohnblöcke mit insgesamt (davon 2 Gäste-WE)	660 WE	Baujahr	1950 - 1956
Gewerbeeinrichtungen	17 GE	Baujahr	1950 - 1956
Eigentumswohnung	1 WE	Baujahr	1950 - 1956
1 Wohnblock	12 WE	Baujahr	1963
1 Wohnhaus	5 WE	Baujahr	vor 1945
1 Geschäftsstelle u. Regiebetrieb	4 GE	Baujahr	vor 1945
1 Mehrzweckgebäude	2 GE	Baujahr	2006
1 Geschäftsgebäude	1 GE	Baujahr	1994

in Klostermansfeld:

11 Wohnhäuser	89 WE	Baujahr	vor	1945
	2 GE			
Eigentumswohnungen	1 WE	Baujahr	vor	1945/1956

Fremdverwaltung

in den Gemeinden Benndorf / Klostermansfeld / Blankenheim / Ahlsdorf:

31 Wohneinheiten  
11 Gewerbeeinheiten

Das Vermietungsangebot ist breit gefächert und reicht von Wohnungen mit dem geringsten Ausstattungsstandart und Komfort bis zu Wohnungen, die gehobenen Ansprüchen gerecht werden. Entsprechend sind die Mietpreise gestaffelt.

Die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung sowie Verwaltung und Gewinnabführung durch das Tochterunternehmen betrug im Geschäftsjahr 2023 3.668 T€ (Vorjahr 3.533 T€). Der Durchschnitt der Mieten ist mit rund 5,02 € pro qm (Vorjahr 4,99 € pro qm) in den Wohnquartieren in Benndorf und Klostermansfeld gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Leerstandquote ist gegenüber dem Vorjahr gesunken auf 13,90 % (Vorjahr 14,27 %).

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

Dazu gehört auch die Fortführung der Sanierung der Friedensstraße 5 nach einem Brandschaden. Weiterhin konnten die Arbeiten hinter der Steigerstraße 1-4 beendet werden, bei der 29 neu zu vermietenden Stellplätzen entstanden sind. Insgesamt wurden 803,8 T€ in Instandhaltung und aktivierte Baumaßnahmen investiert. Die Finanzierung erfolgte mit 100 T€ durch Darlehensneuaufnahme und im Übrigen aus Eigenmitteln. Versicherungserstattungen für den Brandschaden wurden in Höhe von 59,4 T€ vereinnahmt.

Im Personal- und Sozialbereich ergaben sich keine Veränderungen.

### 2.3.2. Lage des Unternehmens

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

#### Ertragslage

	2023 T €	In % der Betriebs- leistung	Vorjahr T €	In % der Betriebs- leistung	Verän- derung T€	Verän- derung %
Umsatzerlöse	3.433,1	92,2	3.412,4	100,7	20,7	0,6
Bestandsveränderungen	289,0	7,8	-24,1	-0,7	313,1	1.299,2
<b>Gesamtleistung</b>	<b>3.722,1</b>	<b>100,0</b>	<b>3.388,3</b>	<b>100,0</b>	<b>333,8</b>	<b>9,9</b>
Sonst.betriebl.Erträge	145,1	3,9	220,0	6,5	-74,9	-34,0
Finanzerträge	239,3	6,4	122,6	3,6	116,7	95,2
<b>Erträge gesamt</b>	<b>4.106,5</b>	<b>110,3</b>	<b>3.730,9</b>	<b>110,1</b>	<b>375,6</b>	<b>10,1</b>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.023,1	54,4	1.615,0	47,7	408,1	25,3
Personalaufwand	562,9	15,1	630,2	18,6	-67,3	-10,7
Abschreibungen	971,8	26,1	946,5	27,9	25,3	2,7
Sonst.betriebl.Aufwendungen	308,3	8,3	309,5	9,1	-1,2	-0,4
Finanzaufwand	186,0	5,0	185,1	5,5	0,9	0,5
EE-Steuern	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	-
Sonstige Steuern	2,7	0,1	2,8	0,1	-0,1	-3,6
<b>Aufwendungen gesamt</b>	<b>4.054,9</b>	<b>108,9</b>	<b>3.689,1</b>	<b>108,9</b>	<b>365,8</b>	<b>9,9</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>51,6</b>	<b>1,4</b>	<b>41,8</b>	<b>1,1</b>	<b>9,8</b>	<b>23,4</b>

Auf der Ertragsseite wirken sich eine Erhöhung der Gewinnabführung der Tochtergesellschaft der BWB Solar GmbH in Höhe von 114,6 TEuro und der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung i.H.v. 21,7 TEuro positiv aus.

Die Verminderung der sonstigen betrieblichen Erträge um -75,0 TEuro ergibt sich im Wesentlichen aus geringeren Erträgen aus Investitionszuschüssen (Förderung E-Mobilität Vorjahr) in Höhe von -79,6 TEuro.

Weitere Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich aus einem Anstieg der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um 408,0 TEuro, der durch einen Anstieg der Betriebs- und Heizkosten um 309,2 TEuro und einen Anstieg der Instandhaltungskosten um 105,6 TEuro verursacht ist. Die Kostensteigerung der Betriebs- und Heizkosten wird durch die Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen mit 289,0 TEuro weitgehend kompensiert.

#### Finanzlage

	31.12.2023 TEuro		31.12.2022 TEuro		Veränderung TEuro
<b>Finanzmittelbestand</b>					
Flüssige Mittel		540		559	-19
<b>zuzüglich</b>					
Kurzfristige Forderungen Und sonst. Vermögens- gegenstände/Aktive RAP	418		487		
<b>abzüglich</b>					
kurzfristig fällige Finan- zierungsmittel/Pass. RAP	-983	-565	-1.083	-597	32
<b>= Liquidität I. Grades (Nettogeldvermögen)</b>		<b>-24</b>		<b>-38</b>	<b>13</b>
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.467		1.181		
erhaltene Anzahlungen	-1.300	167	-1.226	-44	211
<b>= Liquidität II. Grades</b>		<b>142</b>		<b>-82</b>	<b>224</b>

zuzüglich Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel im folgenden Geschäftsjahr	651	633	18
<b>Liquidität vor Tilgungen</b>	<b>794</b>	<b>551</b>	<b>243</b>

Zur Deckung des kurzfristigen Liquiditätsbedarfs stehen die ausgewiesenen Bankguthaben zur Verfügung. Die Finanzierung der langfristigen Investitionstätigkeit der Gesellschaft erfolgt überwiegend durch langfristige Bankdarlehen, die durch Grundpfandrechte gesichert sind.

### Vermögenslage

	31.12.2023 gesamt		Vorjahr gesamt		Veränd- erung T€	Veränd- erung %
	T€	%	T€	%		
<b>Aktiva</b>						
Immaterielle	0,0	0,0	2,5	0,0	-2,5	-100,0
Sachanlagen	19.127,7	88,6	19.664,0	89,7	-536,3	-2,7
Finanzanlagen	38,5	0,2	38,5	0,2	0,0	0,0
Vorräte	1.467,2	6,8	1.181,5	5,4	285,7	24,2
Forderungen	271,7	1,3	374,6	1,7	-102,9	-27,5
Sonst. Vermögensgegenstände	104,0	0,5	79,3	0,4	24,7	31,1
Flüssige Mittel/Wertpapiere	540,0	2,5	558,8	2,5	-18,8	-3,4
Rechnungsabgrenzungs- posten	42,5	0,2	32,9	0,2	9,6	29,2
<b>Summe Aktiva</b>	<b>21.591,6</b>	<b>100,0</b>	<b>21.932,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-340,4</b>	<b>-1,6</b>
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	10.401,6	48,2	10.349,9	47,2	51,7	0,5
Sonderposten mit Rücklageanteil	326,9	1,5	344,1	1,6	-17,2	-5,0
Rückstellungen	134,6	0,6	94,9	0,4	39,7	41,8
Kreditverbindlichkeiten	9.111,5	42,2	9.657,7	44,0	-546,2	-5,7
Lieferverbindlichkeiten	195,1	0,9	205,0	0,9	-9,9	-4,8
Erhaltene Anzahlungen	1.300,2	6,0	1.225,5	5,6	74,7	6,1
Verbundverbindlichkeiten	76,0	0,4	0,0	0,0	76,0	-
Sonstige Verbindlichkeiten	0,5	0,0	12,6	0,1	-12,1	-96,0
Rechnungsabgrenzungs- posten	45,2	0,2	42,3	0,2	2,9	6,9
<b>Summe Passiva</b>	<b>21.591,6</b>	<b>100,0</b>	<b>21.932,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-340,4</b>	<b>-1,6</b>

### Kennzahlen der Vermögenslage

	31.12.2023 Euro/Wert	31.12.2022 Euro/Wert	Veränderung zum Vorjahr
<u>Anlagevermögen</u>	19.166.152,00	19.705.000,20	-538.848,20
Bilanzsumme	21.591.594,40	21.931.996,43	-340.402,03
<b>Anlagenintensität in %</b>	<b>88,77</b>	<b>89,85</b>	<b>-1,08</b>
<u>Eigenkapital</u>	10.401.581,01	10.349.935,29	51.645,72
Bilanzsumme	21.591.594,40	21.931.996,43	-340.402,03
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>48,17</b>	<b>47,19</b>	<b>0,98</b>

### 2.3.3. Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind in 2023 durch die Gesellschafter nicht erfolgt. Eine Nachschusspflicht wurde im Gesellschaftsvertrag nicht vereinbart.

### 2.3.4. Prognose des Unternehmens

Die Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH rechnet nicht mit einer Ausweitung ihrer Gesellschaftstätigkeit und wird in den nächsten Jahren den derzeitigen Wohnungsbestand von 784 WE/GE in Benndorf und Klostermansfeld im Wesentlichen beibehalten

Für das Jahr 2024 werden Modernisierungen entsprechend dem Bedarf durchgeführt.

Für das Jahr 2024 und die folgenden Jahre, wird sich die Gesellschaft auf die Steigerung des effizienten Umgangs mit Energien konzentrieren.

Die Umsetzung von weiteren Maßnahmen, im Zusammenhang mit der Umsetzung des energietechnischen Quartierskonzeptes wird entsprechend fortgesetzt. Das Quartierskonzept von 2018 hat in seiner Umsetzung dazu beigetragen, dass die BWB mit den Fragen der CO2 Abgabe weitestgehend für die nächsten Jahre mit keinen Mittelaufkommen zu rechnen hat. Gleichzeitig ist die Abhängigkeit von fossilen Energien, wie Öl und Gas in 90% der Wohnungen nicht oder nur in sehr geringem Maße vorhanden. Die steigenden Preise im Energiesektor können dadurch weitestgehend abgedeckt werden.

### Risikobericht

Risiken, die bestandsgefährdet sind oder erhebliche Einflüsse auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage haben können, sind nicht erkennbar.

Die Zinskonditionen der zur Verfügung stehenden Kreditlinien der Gesellschaft sind langfristig festgeschrieben.

Die demographischen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur sind ein strategisches Risiko für die gesamte Region und so auch für die Gesellschaft. Der Einfluss darauf ist sehr

beschränkt. Die Gesellschaft trägt dem jedoch durch eine Anpassung des Vermietungsangebotes und der örtlichen Infrastruktur Rechnung. Die derzeitige politische Lage ist in ihrer Gesamtheit nicht einschätzbar.

Für die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sowie für die Entwicklung des Unternehmens bedeutsame Auflagen oder Risiken auf dem Gebiet des Umweltschutzes liegen nicht vor.

### **3. Einzelberichterstattung Beteiligung der BWB an der Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH**

#### **3.1. allgemeine Unternehmensangaben (§ 130 (2) S. 2 Nr. 1 KVG LSA)**

##### **Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH (BWB Solar GmbH)**

<b>Geschäftsadresse</b>	Chausseestraße 1, 06308 Benndorf
<b>Gesellschaftsvertrag</b>	vom 20.09.2009, zuletzt geändert am 25.04.2012
<b>Handelsregister</b>	HRB 9662 beim Amtsgericht Stendal
<b>Gegenstand des Unternehmens</b>	Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Erneuerbaren Energien und deren Betreibung. Die Gesellschaft kann Dienstleistungen aller Art an Anlagen erneuerbarer Energien erbringen und die Betreibung von Anlagen Dritter zur Erzeugung erneuerbarer Energien durchführen. Die Gesellschaft kann einen Stromhandel für eigen- und fremderzeugten erneuerbaren Strom führen und dazu erforderliche Netze und Anlagen kaufen, errichten, pachten und betreiben.
<b>Geschäftsjahr</b>	1. Januar bis 31. Dezember
<b>Gesellschafter</b>	BWB (100 %)
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	Das Stammkapital beträgt 25.000,00 EUR.
<b>Organe</b>	
<b>Geschäftsführer</b>	Herr Gerhard Blume
<b>Gesellschafterversamml.</b>	BWB Benndorfer Wohnungsbau GmbH
<b>Aufsichtsrat</b>	entfällt



## **Gesamtbezüge an Mitglieder der Organe**

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

## **Konzernbeziehungen**

Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der BWB. Ein Konzernabschluss wird gem. § 296 HGB nicht erstellt. Zwischen der BWB und der BWB Solar besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag vom 11.11.2009. Danach ist die BWB Solar verpflichtet, ihren gesamten jeweiligen Gewinn im Sinne der handelsrechtlichen Vorschriften an die BWB abzuführen.

## **Feststellung JA**

Der Jahresabschluss weist einen Überschuss in Höhe von 235.799,46 EUR (vgl. Vorjahr: 120.524,52 EUR) aus.

## **Abschlussprüfer**

Im Sinne des § 267 (1) HGB ist die BWB Solar eine kleine Kapitalgesellschaft und daher nach § 316 (1) HGB nicht prüfungspflichtig. Jedoch ist gem. § 133 KVG LSA die Prüfung der Gesellschaft sicher zu stellen. Die Gesellschafter müssen auf entsprechende Prüfungshandlungen hinwirken.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde durch den Wirtschaftsprüfer geprüft. Mit Datum vom 22.11.2024 erteilte der Wirtschaftsprüfer einen „uneingeschränkten Bestätigungsvermerk“.

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

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

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

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

Der letzte festgestellte Jahresabschluss der BWB Solar trägt den Bilanzstichtag 31.12.2023. Dieser war Grundlage der Berichterstattung im Beteiligungsbericht.

### 3.3.1. Kapitalzuführungen/-entnahmen

Kapitalzuführungen/-entnahmen sind in 2023 durch die Gesellschaft nicht erfolgt.

### 3.3.2. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Der Jahresabschluss per 31.12.2023 weist ein Überschuss in Höhe von 235.080,64 EUR aus, welcher an die BWB vollständig abgeführt wurde. (Vorjahr 120.524,52 EUR)

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

#### Vermögenslage

	31.12.2023 gesamt		Vorjahr gesamt		Veränderung T€	Veränderung %
	T€	%	T€	%		
<b>Aktiva</b>						
Immaterielle	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	1.015,8	74,3	1.135,3	83,0	-119,5	-8,7
Vorräte	10,0	0,7	8,9	0,6	1,1	0,1
Forderungen gg.verbund. Unternehmen	(76,5)	(5,6)	(0,0)	(0,0)	(76,5)	-
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	180,6	13,2	140,2	10,3	40,4	2,9
Liquide Mittel	157,7	11,5	79,0	5,8	78,7	5,7
Rechnungsabgrenzungs- posten	3,6	0,3	4,3	0,3	-0,7	0,0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.367,7</b>	<b>100,0</b>	<b>1.367,7</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Passiva</b>						
<b>Mittel-/langfristig verfügbares Kapital</b>						
Eigenkapital	32,4	2,4	32,4	2,4	0,0	0,0
Sonst. Rückstellungen	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
Kreditverbindlichkeiten	848,7	62,0	824,4	60,3	24,3	1,8
<b>Summe mittel-/langfristig</b>	<b>881,6</b>	<b>64,5</b>	<b>857,3</b>	<b>62,7</b>	<b>24,3</b>	<b>1,8</b>
<b>Kurzfristig verfügbares Kapital</b>						
Sonst. Rückstellungen	5,9	0,4	3,4	0,2	2,5	0,2
Kreditverbindlichkeiten	182,5	13,3	164,2	12,0	18,3	1,3
Erhaltene Anzahlungen	6,6	0,5	3,5	0,3	3,1	0,2
Lieferverbindlichkeiten	58,8	4,3	1,4	0,1	57,4	4,2
Verbundverbindlichkeiten	232,4	17,0	337,9	24,7	-105,5	-7,7
<b>Summe kurzfristig</b>	<b>486,2</b>	<b>35,5</b>	<b>510,4</b>	<b>37,3</b>	<b>-24,3</b>	<b>-1,8</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.367,7</b>	<b>100,0</b>	<b>1.367,7</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Gewinn – und Verlustrechnung

	01.01.-31.12.2023	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	688.074,03	430.002,07
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	251.991,35	269.981,99
<b>2. Gesamtleistung</b>	<b>940.065,38</b>	<b>699.984,06</b>
3. Sonstige betriebliche Erträge	222.684,21	55.185,28
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	570.306,69	422.774,84
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>40.578,35</u>	<u>1.532,72</u>
	610.885,04	424.307,56
5. Personalaufwendungen		
a) Löhne und Gehälter	95.144,33	4.317,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	22.139,71	953,29
	<u>117.284,04</u>	<u>5.270,49</u>
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV u. Sachanlagen	135.503,64	137.131,28
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	43.391,35	43.425,30
8. Zinsen und ähnl. Aufwendungen	19.886,06	23.173,37
- davon an verbundene Unternehmen Euro 149,16 (Euro 50,00)		
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>235.799,46</b>	<b>121.861,34</b>
10. Sonstige Steuern	718,82	1.336,82
11. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	<u>235.080,64</u>	<u>120.524,52</u>
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	=====	=====