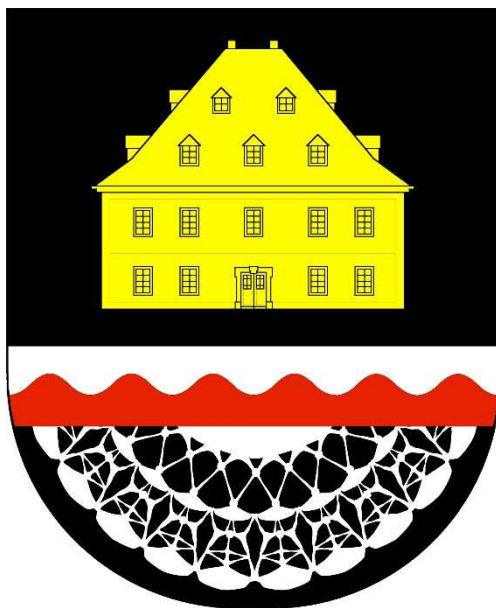




Beteiligungsbericht der Gemeinde Ellefeld für das Geschäftsjahr 2022

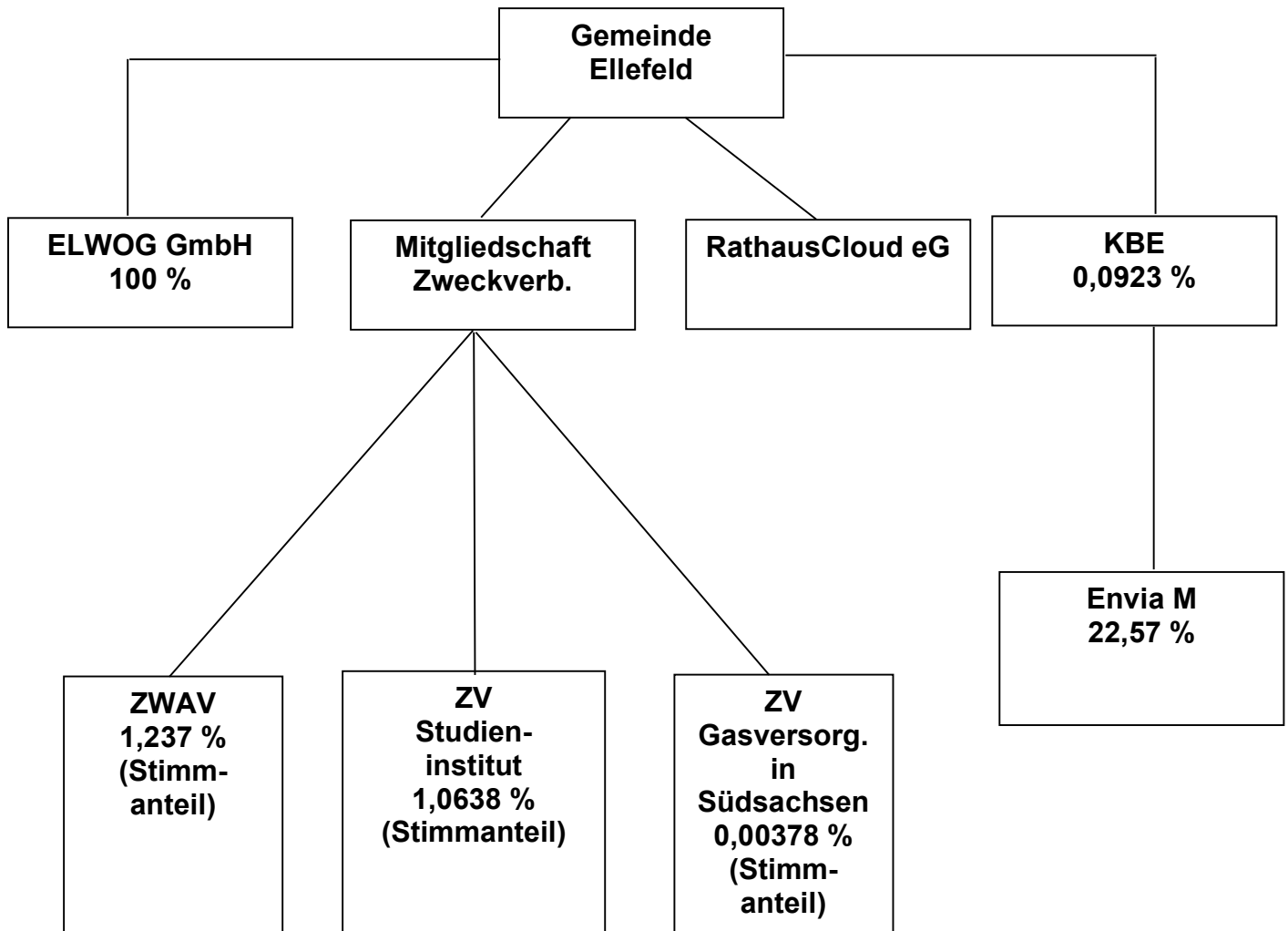
Die Änderung der Sächsischen Gemeindeordnung verlangt nach § 99 die Aufstellung eines Beteiligungsberichtes. Dies erfolgte erstmals für das Geschäftsjahr 2002.

Im vorliegenden Bericht werden die unmittelbaren bzw. mittelbaren Beziehungen der Gemeinde Ellefeld zur ELWOG, KBE, Mitteldeutschen Energie AG, Betriebsgenossenschaft RathausCloud eG sowie zu den Zweckverbänden ZWAV, Kommunales Studieninstitut und Gasversorgung in Südsachsen dargestellt.

Die Zeichnung des Anteils an der Betriebsgenossenschaft RathausCloud eG fand im Oktober 2022 statt.

Die geforderten Beteiligungsberichte der Zweckverbände fügen wir als Anlage bei. Beim Zweckverband Gasversorgung in Südsachsen haben wir zwar keine Beteiligungsquote aber 1 Stimme.

**Organigramm der Beteiligungen und Mitgliedschaften
der Gemeinde Ellefeld
Berichtsjahr 2022**



Verzeichnis über verwendete Abkürzungen 2022

AG	Aktiengesellschaft
eG	eingetragene Genossenschaft
Elwog	Ellefelder Wohnbau GmbH
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
KBE	Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der envia
KME	Kommunale Managementgesellschaft mbH für Energiebeteiligung
VE	Verwaltungseinheit
ZV	Zweckverband
ZWAV	Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland

Einzeldarstellung der Unternehmen mit einer Beteiligung der Gemeinde Ellefeld von mindestens 5 % im Berichtsjahr 2022

1. Unmittelbare Beteiligung

Ellefelder Wohnbau GmbH (ELWOG)

Anschrift: Ellefelder Wohnbau GmbH
Göltzschtalblick 16
08236 Ellefeld

Tel.: 03745/73912
Fax: 03745/749914

Unternehmensgegenstand

Die Gesellschaft errichtet als Auftraggeber, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten, welche im öffentlichen Interesse der Kommune liegen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurecht ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte einzugehen, die geeignet sind, den Geschäftszweck der Firma zu fördern. Sie kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten, sich an anderen Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art beteiligen sowie Unternehmen erwerben und gründen. (Auszug aus Gesellschaftervertrag)

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Gesellschafter / Gezeichnetes Kapital

Die Gemeinde Ellefeld ist alleiniger Gesellschafter. Das gezeichnete Kapital beträgt 25.600,00 EUR.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführerin: Frau Kerstin Zimmer

Gesellschafterversammlung: Gemeinderat

Aufsichtsrat:
Bürgermeister Jörg Kerber (Vorsitzender)
Frau Maria Tittel
Herr Bernd Bauer
Herr Heiko Trommer (eingetreten 28.08.2019)
Herr Mike Müller (eingetreten 28.08.2019)

Die ELWOG beschäftigte bis 30.06.2022 eine kaufmännische Mitarbeiterin in Teilzeit sowie zwei Hauswarte in Teilzeitbeschäftigung bzw. als geringfügig Beschäftigte.

Name des bestellten Abschlussprüfers

Die Abschlussprüfung erfolgte durch Bavaria Treu AG.

Beteiligungen

Die ELWOG hat keine Beteiligungen.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht sowie betriebliche Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2022

siehe nachfolgende 13 Seiten

Anlage 1/1

Ellefelder Wohnbau GmbH - Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	EUR	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR	Passiva	EUR	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,00		2,00	I. Gezeichnetes Kapital		25.600,00		25.600,00
II. Sachanlagen					II. Kapitalrücklage		1.159.362,01		1.117.502,01
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.284.362,65		2.324.827,81		III. Gewinnrücklagen		95.405,97		95.405,97
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>10.822,41</u>	2.295.185,06	<u>13.882,11</u>	2.338.709,92	IV. Verlustvortrag		-316.449,74		-338.079,61
					V. Jahresüberschuss		138.788,67		21.629,87
B. Umlaufvermögen									
I. Andere Vorräte					B. Rückstellungen				
Unfertige Leistungen		182.480,75		198.522,90	Sonstige Rückstellungen		30.489,02		40.187,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände									
1. Forderungen aus Vermietung	5.245,64		4.840,36		C. Verbindlichkeiten				
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.144,01		419,88		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.407.184,93	1.489.258,75	
3. Forderungen aus Fömi Städtebauförderung	<u>0,00</u>	6.389,65	<u>17.674,47</u>	22.934,71	2. Erhaltene Anzahlungen		244.252,80	210.558,32	
					3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		5.647,90	4.514,39	
4. Flüssige Mittel		337.518,06		126.702,55	4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		646,24	795,28	
					5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		28.844,91	<u>17.884,85</u>	1.723.011,59
					D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.802,81		1.614,79
Summe Aktiva		<u>2.821.575,52</u>	<u>2.686.872,08</u>		Summe Passiva		<u>2.821.575,52</u>	<u>2.686.872,08</u>	

Ellefelder Wohnbau GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	619.425,61		605.609,27
b) aus Betreuungstätigkeit	613,80	620.039,41	613,80
2. Minderung (Vj.: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-16.042,15	6.380,92
Gesamtleistung		603.997,26	612.603,99
3. Sonstige betriebliche Erträge		45.964,60	31.560,65
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (inkl. umlagefähiger Personalaufwand)		316.193,27	432.347,83
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	24.380,94		17.902,33
b) soziale Abgaben	6.183,47	30.564,41	4.724,11
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände das Anlagevermögens und Sachanlagen		118.311,19	116.209,82
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		22.264,46	25.585,80
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		23.839,86	25.764,88
Ergebnis nach Steuern		138.788,67	21.629,87
Jahresüberschuss		138.788,67	21.629,87

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1.2022 bis zum 31.12.2022

A) Grundlage des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Ellefelder Wohnbau GmbH ist eine 100%-ige Tochter der Gemeinde Ellefeld.

Sie wurde 1993 gegründet und am 6.12.1993 unter der HRB Nummer 9167 beim Amtsgericht Chemnitz eingetragen. Sitz der Gesellschaft und Geschäftsgebiet ist Ellefeld/V.

Gem. dem Gesellschaftervertrag betreut und bewirtschaftet die Gesellschaft örtliche Bauten, welche im öffentlichen Interesse der Kommune liegen. Es werden ausschließlich Wohnbauten innerhalb der Gemeinde bewirtschaftet.

Das Kerngeschäft dieser Gesellschaft ist damit die Bewirtschaftung von eigenen Wohnungsbeständen. Ein weiteres, kleines Geschäftsfeld liegt in der WEG-Verwaltung.

Beteiligungen:

Derzeit bestehen im Berichtsjahr keine Beteiligungen der Gesellschaft.

II. Ziele und Strategien

Grundlegendes Ziel der Gesellschaft ist es, mit dem eigenen Wohnungsbestand einen sicheren und sozial tragbaren Wohnraum für die verschiedenen Mieterstrukturen anzubieten und markt- und wettbewerbsfähig zu halten.

Schwerpunkt ist dabei weiterhin die Modernisierung bzw. grundlegende Sanierung der vorhandenen Gebäude und Wohnungen inkl. Anpassung von Grundrissen und Wohnungsgrößen für alle Mieterstrukturen und Generationen. Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgte bereits barrierearm und für alle Generationen nutzbar.

B) Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft und damit deren Wohnbauten befinden sich in einem ländlich geprägten Raum, angrenzend an zwei Kleinstädte mit mittlerem Gewerbe- und Handelsvolumen. Die Gemeinde ist Mitglied im Zentralen Städteverbund. Größere Industriestandorte sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die Ellefelder Wohnbaugesellschaft mbH bewirtschaftet ca. 12% des Gesamtvolumens der Wohneinheiten der Gemeinde Ellefeld – wobei in dieser ein Großteil davon auf Eigenheime/Zweifamilienhäuser entfällt.

Negative sowie positive Entwicklungen am Arbeitsmarkt der Region wirken sich auch auf die Mieterstruktur der Gesellschaft aus.

So ist eine hohe Mieterfluktuation nicht nur mit der Altersstruktur sondern durchaus auch mit der Situation am Arbeitsmarkt verbunden.

Die Arbeitsmarktsituation in der Region ist nicht mehr angespannt, ausreichend gute Arbeitsplätze sind verfügbar. Die Mieter treffen Ihre Entscheidungen bei der Wohnraumsuche zunehmend nach der Qualität der vorhandenen Wohnungen und der Lage zum Arbeitsort bzw. zur vorhandenen Infrastruktur, wie Kindergarten, Grundschule und Erholungsgebiete. Diese Faktoren kann das Wohnungsunternehmen nicht beeinflussen, allerdings versuchen, auf diese zu reagieren.

Durch die zentrale Lage der Gemeinde innerhalb des Göltzschtal-Städte-Verbundes, die anbindende Kreisstraße und Göltzschtalumgehung sowie einer recht guten Infrastruktur innerhalb des Ortes mit ÖPNV, Grundschule, Kindergarten und Nahversorgungs- sowie natürlichen Erholungspunkten werden die vorhandenen Rahmenbedingungen für Mieter verschiedener Altersstrukturen durchaus als positiv betrachtet.

Die Einwohnerstruktur und die teilweise trotz guter Entwicklung am Arbeitsmarkt noch vergleichsweise niedrigeren Löhne und Renten der Region werden weiter dafür sorgen, dass die Nachfrage nach preiswertem, aber zeitgemäßem Wohnraum bestehen bleibt und ggf. steigen wird. Auch die veränderte Zinspolitik und die Entwicklung der Baupreise sorgen dafür, dass sich nicht mehr jede Familie ein Eigenheim leisten kann. Die Mieterstruktur des Unternehmens hat sich im Vergleich zu den Vorjahren verbessert und ist nicht mehr im großen Umfang von sozial schwachen Menschen geprägt, sondern zunehmend auch mit Mietern stärkerer Einkommensgruppen. Dies ist eine durchaus positive Entwicklung.

Ein weiterer großer Anteil sind die Senioren, teilweise noch immer Erstmietern der Gesellschaft. Diese stehen vor der Entscheidung, die Wohnung für einen altersgerechten Wohnsitz zu verlassen oder umzubauen. Hier liegt in Zukunft das Augenmerk der Gesellschaft, da diese Zielgruppe immer größer wird. Auch fällt auf, dass immer mehr Senioren mit körperlichen Einschränkungen aus Ihrem Eigenheim altersgerechte Wohnungen nachfragen, weil sie nicht mehr in der Lage sind, ihr Eigenheim selbst zu bewirtschaften. Durch die gestiegenen Gas- und Strompreise sowie die Anforderungen der Energiepolitik des Staates geraten auch Eigenheimbesitzer in finanzielle Nöte. Dadurch wird der Anteil an alleinstehenden Senioren aus Eigenheimen zunehmend größer. Dennoch besteht seit einiger Zeit auch ein zunehmender Teil der Mieterstruktur aus jungen Familien, die die modernisierten, preisgünstigen großen Wohnungen gerne annehmen. In Anbetracht der sich entwickelnden Zinssteigerungen und Baupreise wird hier mit einer weiterhin niedrigen Fluktuation gerechnet.

Ziel der Gesellschaft ist es, für alle diese Gruppen den gewünschten und benötigten Wohnraum zu schaffen.

Der Anspruch der Mietergruppen an die Ausstattung von Wohnraum steigt stetig und wird auch künftig steigen – dem muss die Gesellschaft Rechnung tragen.

Die Gesellschaft muss konkurrenzfähig in der Region bleiben bzw. muss die Konkurrenzfähigkeit weiter ausgebaut werden – das gelingt nur, indem zeitgemäße und moderne, aber preiswerte Wohnungen mit einem angenehmen Wohnumfeld angeboten werden. Der Vorteil liegt hier in der idealen Lage. Die Nachfrage nach zeitgemäßen Wohnungen besteht anhaltend, auch aus angrenzenden Orten.

Erfreulicherweise zeigt die Statistik der Gemeinde Ellefeld, dass im Jahr 2022 117 Menschen in den Ort zugezogen sind, dem gegenüber stehen 92 Wegzüge. (Quelle Einwohnerstatistik2022_akt der Gemeinde Ellefeld) Dieser Trend ist im gesamten Freistaat Sachsen zu beobachten, im Jahr 2022 sind nach Sachsen 67058 Menschen zugezogen, dem gegenüber stehen 11339 Wegzüge. (Quelle statistik.sachsen.de/html/fortzuegezuege) Wenn man den Altersdurchschnitt im Objekt Göltzschtalblick 16 (68 Einraumwohnungen) betrachtet, so ist hier klar der Schwerpunkt auf den 71 – 80 Jährigen (Quelle: Einwohnerstatistik Gemeinde Ellefeld 2022_GR) und für diese Altersgruppe gilt es Wohnung anzubieten, die deren Bedürfnissen entsprechen und dementsprechend auch eine längere Nutzungsdauer ermöglichen können. Aus dieser Erkenntnis erfolgt im Jahr 2023 / 2024 der Teilumbau des Göltzschtalblicks 16.

Senioren in Bestandswohnungen müssen mit altersgerechtem Umbau unterstützt werden – hier sollen jedoch vorrangig staatliche Hilfsmaßnahmen eingesetzt werden, da die Gesellschaft diese Umbauten selbst nicht tragen kann.

Die der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Finanzmittel müssen weiter selektiv, aber gebündelt eingesetzt werden, um nachhaltigere Effekte erzielen zu können.

Seit Ende 2021 /Anfang 2022 ist die Wohnungsbranche von dem Ukrainekrieg und dessen Auswirkungen und entsprechend politischer Entscheidungen, der Energiepolitik, stark beeinträchtigt. Der bereits durch die Coronapandemie ausgelöste Material- und Kapazitätsmangel erhielt noch weiteren starken Auftrieb. Auch der bereits länger bestehende Handwerkerangel führt zu Verzögerungen bei der Sanierung leerer Wohnungen und dadurch spätere Vermietbarkeit. Dies macht sich in fehlenden Mieteinnahmen bemerkbar und wird zukünftig eine immer größere Rolle spielen und zu Verlusten führen. Der Rückgang der Buchungen der Gästewohnungen in der Vergangenheit, bedingt durch gesetzliche Bestimmungen, geht wieder zurück. Auch die Aufwertung der Gästewohnungen bzw. die Änderung der wohnlichen Kapazitäten auf Handwerkerwohnungen wird wieder vermehrt genutzt. Für die Zukunft ist dies aber nicht vorhersehbar.

Im Berichtsjahr war der Einfluss auf die Gesellschaft hierbei noch als mäßig zu bewerten, der Geschäftsverlauf war dadurch bis zur Erstellung des Berichtes wenig beeinflusst und verlief weitestgehend geordnet.

Senioren und Menschen mit Einschränkungen soll zukünftig mehr Angebote an Wohnraum gemacht werden mit bedarfsgerechten Wohnungen mit bodengleichen Duschen, Aufzug im Haus und ausreichend Platz in den Wohnräumen. Zielgruppe sind hier Senioren, die ihre Eigenheime nicht mehr selbstständig bewirtschaften können oder alleinstehend sind. Diese Art von Wohnungen werden nachgefragt, die Lage der Wohnungen ist ideal. Dazu sind bereits im Geschäftsjahr Vorbereitungen für die Baumaßnahme im Objekt Göltzschtalblick 16 in Jahr 2023 getroffen worden, der Kredit- und Fördermittelantrag bei der SAB wurde bewilligt.

II. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im Berichtsjahr verlief in geordneten Bahnen.

Zum Ende des Jahres 2022 wurden noch 207 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 9.742 m² bewirtschaftet.

Die Gesellschaft verwaltet eine Eigentümergemeinschaft (WEG) mit 18 Einheiten, davon 13 im eigenen Bestand (Wfl. 582 m²).

Diese Einheiten sind bereits in der o.g. Aufstellung enthalten.

Die im Berichtsjahr zur Verfügung stehenden Mittel wurden hauptsächlich für die Sanierung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung genutzt. Außerdem erfolgten kleine Instandhaltungsmaßnahmen an den Objekten. In die Außenanlagen im Göltzschtalblick 15 wurde bereits in 2021 investiert, dazu flossen Fördermittel vom Landratsamt Vogtlandkreis im Geschäftsjahr sowie für ein kleineres Projekt von der Enviam in einer Gesamthöhe von 13,7 T€.

Es wurden dafür insgesamt 109 T€ investiert.

Da im Geschäftsjahr 2022 der Start der großen Umbaumaßnahme für das Unternehmen begonnen wurde, wurden im Berichtsjahr bewusst keine Mittel in die Sanierung im Göltzschtalblick 16 investiert.

Der Gesellschafter leistete im Geschäftsjahr eine Kapitaleinlage in Höhe von 41,9 T€ für den Erwerb des Grundstücks Göltzschtalblick 16.

Der bereits seit Jahren geplante Grundstückskauf des Flurstückes 639, Gemarkung Ellefeld konnte realisiert werden und die Ellefelder Wohnbau GmbH Eigentümer des Grundstücks werden.

Im Geschäftsjahr erfolgte o.g. Bestandsveränderung (keine Veräußerungen, ein Erwerb).

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres als positiv.

III. Lage

Die wirtschaftliche Lage im Berichtsjahr war trotzdem weiter angespannt, das Unternehmen hat nach wie vor kaum finanzielle Reserven.

Diese lassen sich aufgrund des geringen jährlichen Budgets und des hohen Modernisierungsaufwandes auch kaum bilden.

Dennoch konnte eine positivere Entwicklung gegenüber den Vorjahren verzeichnet werden, vor allem bei dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis.

Die Umsetzung des 2013 erstellten Sanierungskonzeptes wurde auch 2022 – unter der Berücksichtigung von aktuellen Gegebenheiten und damit verbundenen erforderlichen Anpassungen – weitergeführt.

Alle Kreditverbindlichkeiten wurden ordnungsgemäß bedient.

Es wurden weitere Kredite über die SAB aufgenommen, welche aber noch nicht zur Auszahlung kamen.

Ein Kredit für den Teilumbau des Göltzschtalblicks 16 in Höhe von 724.500 €. Ein weiteres Förderergänzungsdarlehen, ebenfalls über die SAB für o.g. Baumaßnahme in Höhe von 158.700 €.

Weiterhin wurde ein Ablösedarlehen mit der SAB abgeschlossen für die 3 bei der DKB noch bestehenden Kredite, bei welchen die Zinsbindung Ende 2023 ausläuft. Dieser beläuft sich auf 141.274,19 €.

Der in 2020 neu aufgenommene Kredit für die Realisierung des altersgerechten Umbaus in Höhe von 190.000 € beginnt ab 2023 erst mit der Tilgung.

1. Ertragslage

Das positive Jahresergebnis in Höhe von 138,8 € resultiert vor allem aus:

- geringerer Zinsaufwand für Darlehen

- Aktivierung eines Objektes um 26 T€ aufgrund nachträglicher Herstellungskosten sowie
- geringeren Leerstandskosten und Instandhaltungskosten
- Auflösung der Rückstellung für das Flurstück 639

Die Gesellschaft hat das Jahr 2022 besser als prognostiziert abgeschlossen, was vor allem der guten Wiedervermietung der Leerwohnungen zuzuschreiben ist.

Es wurden im Berichtsjahr Umsatzerlöse von 620 T€ erzielt (VJ 606 T€) – Planziel war 606 T€. Durch eine gute Neuvermietungs Bilanz konnten mehr Erlöse erzielt werden und im Gegenzug dazu die Erlösschmälerungen gesenkt werden.

Aus dem eigenen Wohnungsbestand wurden im Jahr 2022 Netto-Mieteinnahmen in Höhe von 406,1 T€ (Vorjahr: 398,6 T€) erzielt. Die Ist-Mieteinnahmen sind damit wieder gestiegen und verzeichnen gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs von 1,9%. Die Gesellschaft verzeichnet damit wieder höhere Netto-Mieteinnahmen seit dem vergangenen Jahr. Das lässt sich durch den geringeren Leerstand und der damit verbundenen niedrigeren Erlösschmälerung erklären. Das Budget für die Instandhaltung war voll ausgeschöpft, aber durch Vermietungserfolge konnten ungeplant weitere Wohnungen wieder belegt werden.

Die Sollmieten sind gegenüber dem Jahr 2022 gestiegen – sie betrugen damals 467,2 T€.

Dies resultiert aus dem geringeren Leerstand und der gestiegenen Nettomietpreise bei Neuvermietung.

Die Sollmieten im Geschäftsjahr betragen 469,8 T€.

Gleichzeitig sind seit 2021 auch die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen wieder gesunken. Diese betrugen im Berichtsjahr noch immer hohe 63,7 T€ (VJ 68,6 T€) – im Jahr 2013 allerdings noch 138,3 T€.

Die 13 Eigentumswohnungen der Ellefelder Wohnbau GmbH werden weiter im Bestand gehalten und sind zum Ende des Berichtsjahres vollständig vermietet.

Der Leerstand 2022 konnte gegenüber dem Vorjahr leicht verringert werden.

Von zum Jahresende gehaltenen 211 Einheiten (Wohnungen und Gewerbeeinheiten) sind 34 (VJ 36) leer, was einer Leerstandsquote von 16,4 % (VJ 17,4 %) entspricht, welche damit gesunken ist, aber noch immer erheblich über dem Durchschnitt der Region liegt. Vom Leerstand befanden sich eine Wohnung im sofort vermietbaren Zustand.

Ursachen für den Leerstand sind:

- demografische Entwicklung
- ungünstige Grundrisslösungen der vorhandenen Wohnungen - nach wie vor besteht eine sehr hohe Konzentration von 1-Raum-Wohnungen im Bestand, damit wird eine Vermietbarkeit an Ehepaare / Familien erheblich eingeschränkt
- trotz erfolgter Sanierungen besteht in den Objekten noch immer ein erheblicher Sanierungsrückstau an einzelnen Gebäuden (Treppenhäuser, Fassaden usw.), was zu einem ungünstigen Gesamteindruck führt
- schlechter Sanierungsstand der freien Wohnungen – damit nicht vermietbar – dies betrifft von den 34 leer stehenden Wohnungen 33 und damit 97 % - diese befinden sich bis auf drei Einheiten allesamt in den sog. Plattenbauten der Gesellschaft. Ein Großteil dieser Wohnungen besitzt noch die Grundausstattung vom Baujahr 1989/1990. Eine Sanierung muss hier zusammen mit Grundrissanpassungen im Rahmen der Objektsanierung erfolgen, Teilsanierungen sind nicht sinnvoll.

Die Ertragslage ist aufgrund der hohen Leerstandsquote in Verbindung mit dem immer noch vorhandenen Sanierungsrückstau weiterhin nicht zufriedenstellend. Mit Rückgang des Sanierungsstaus soll die Vermietung und damit die Ertragslage verbessert werden. Dazu ist ein großer Teilumbau im Göltzschtalblick 16 geplant. Planungsleistungen wurden bereits im Jahr 2022 vergeben, der Baubeginn ist für Spätsommer 2023 geplant. Die Maßnahme beinhaltet Grundrissänderungen, Strangsanierungen, Dach- und Fassadenarbeiten sowie teilweise energetische Sanierungen.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 109,3 T€. Dies ist weniger als im Geschäftsjahr 2021, lag jedoch über Plan aufgrund der sich verzögernden Ausschreibung der Planungsleistungen für den Teilumbau des Göltzschtalblicks 16.

Die Instandhaltungskosten betrugen 2022 11,22 €/m² Wfl. (VJ 21,08 €/m²).

Diese niedrige Quote lässt sich durch die bewusst getätigten Sparmaßnahmen aufgrund der geplanten großen Baumaßnahme erklären. Es wurden nur Leerwohnungen saniert, welche sofort wieder vermietbar waren.

2. Finanzlage

Die Liquidität im Berichtsjahr war vorhanden, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der geringeren Instandhaltungskosten planmäßig erhöht.

Ungeplante Ausgaben waren im Berichtsjahr kaum erforderlich. Durch die höheren Heizkostenvorauszahlungen der Mieter war mehr Liquidität vorhanden.

A. Kapitalstruktur:

Großes Ziel des im Jahr 2013 erstellten Sanierungskonzeptes war es, neben dem Freizug, vor allem die Kreditkonditionen zu verbessern, Zinssenkungen zu erreichen und damit die Kapitaldienste zu strecken, damit mehr finanzieller Spielraum für die erforderlichen Sanierungen entsteht.

Diese Umsetzungen konnten erreicht werden und wirken sich nun seit 2015 auf die Kapitalstruktur aus.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 39,1 % (VJ 34,3 %). Es konnte damit gegenüber den Vorjahren erneut eine leichte Erhöhung realisiert werden.

Neue Finanzverbindlichkeiten wurden in Form von 3 Darlehen über die SAB abgeschlossen.

Die Eigenkapitalrentabilität ist im Berichtsjahr 10,3 % gestiegen (VJ 2,3 %). Diese stark gestiegene Quote lässt sich durch die Kapitaleinlage der Gemeinde Ellefeld, der Auflösung der Rückstellung für das Grundstück 639 sowie der damit verbundenen Erhöhung des Anlagevermögens erklären.

Die Gesamtkapitalrentabilität erhöhte sich aus o.g. Gründen auf 5,8 % (Vj. 1,8 %).

B. Investitionen:

Kleinere Restarbeiten aus der Bahnhofstr. / Lutherstr. erfolgten im Jahr 2022. Die Maßnahme wurde aus Eigenmitteln finanziert sowie zu 25% auf förderfähige Kosten aus dem Programm Städtebauförderung als Zuschuss, welcher über die Gemeinde ausbezahlt wurden. Im Jahr 2022 wurden 11.705,00 € Restkosten investiert, 3.658,97 € flossen als Fördermittel zurück. Die große Baumaßnahme Teilumbau konnte im Jahr 2022 mit der Ausschreibung der Planungsleistungen begonnen werden. Davon wurde dem Objekt GBL 16 26045,29 € als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Weitere Baumaßnahmen erfolgten nicht.

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden Sanierungen in einzelnen Wohnungen durchgeführt.

Es wurden ca. 109,3 T€ für laufende Instandhaltungen aufgewendet (VJ 205,4 T€).

Am Abschlussstichtag bestehende Investitionsverpflichtungen bestehen nicht.

C. Liquidität:

Der Cash-Flow nach DVFA/SG ergibt sich wie folgt:

	rd. T€	2021	2022
Jahresüberschuss	+	21,6 T€	+ 138,8 T€
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	+	116,2 T€	+ 118,3 T€
Abschreibungen auf Forderungen	+	0,7 T€	+ 0,0 T€
Cashflow nach DVFA/SG		138,5 T€	257,1 T€
		=====	=====

Der Cash-Flow nach DVFA/SG erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund eines höheren Gewinns.

	rd. T€	2021	2022
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		124,9	349,6
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-	44,6	- 74,8
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	=	<u>98,4</u>	- <u>64,0</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-	18,1	+ 210,8
Finanzmittelfonds zum 1.1.		144,8	126,7
Finanzmittelfonds zum 31.12.		126,7	337,5
		=====	=====

Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die planmäßigen Tilgungen (82,1 T€) und den gezahlten Zinsen (23,8 T€).

Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit genügte zur Deckung der planmäßigen Tilgungen und gezahlten Zinsen von insgesamt 105,9 T€.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist nach wie vor angespannt, die geplante große Baumaßnahme kann nur mit entsprechendem Zuschuss und zinslosen Darlehen erfolgen.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 2.686,9 T€ auf 2.821,6 T€ gestiegen.

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2021 (T€)	31.12.2022 (T€)
Anlagevermögen	2.338,7	2.295,2
Umlaufvermögen	<u>348,2</u>	<u>526,4</u>
Bilanzsumme	2.686,9	2.821,6
	=====	=====

Anlagevermögen

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die Aktivierung von Herstellungskosten zurückzuführen sowie dem Erwerb eines Grundstücks; dem stehen Abschreibungen gegenüber.

Es wurden insgesamt 74,8 T€ (74.788,33 €) aktiviert.

Es erfolgte eine planmäßigen Abschreibung der Vermögensgegenstände.

Umlaufvermögen

Die Veränderungen des Umlaufvermögens ergeben sich hauptsächlich aus den unfertigen Leistungen (Verminderung) sowie bei den flüssigen Mitteln (Erhöhung).

Passiva	31.12.2021 (T€)	31.12.2022 (T€)
Eigenkapital	922,1	1.102,8
langfristige Fremdmittel	1.489,3	1.407,2
kurzfristige Passiva	<u>275,5</u>	<u>311,6</u>
Bilanzsumme	2.686,9	2.821,6
	=====	=====

Die Eigenkapitalquote liegt bei 39,1 % (VJ 34,3%) der Bilanzsumme.

In den langfristigen Verbindlichkeiten sind ausschließlich Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Die langfristigen Fremdmittel vermindern sich durch planmäßige Tilgungen.

Die langfristigen Investitionen von 2.295,2 T€ sind zum 31.12.2022 vollständig durch das Eigenkapital von 1.102,8 T€ und langfristige Fremdmittel von 1.407,1 T€ gedeckt.

Die Geschäftsführung bewertet die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zum Bilanzstichtag mit Aussicht auf die kommenden Jahre dennoch weiterhin als angespannt.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand betrugen im Berichtsjahr 10,3 % der Umsatzerlöse (im Vorjahr 14,6 %).

Die Sollmieten stiegen leicht von 4,05 €/m² in 2022 auf 4,07 €/m² und liegen damit noch immer auf einem sehr niedrigen Niveau.

Der Leerstand beträgt zum 31.12.2022 mit 34 freien Wohnungen 16,4 % (Vorjahr 17,4 %). 97 % der im Leerstand enthaltenen Einheiten sind unsaniert und stehen damit für die Vermietung nicht zur Verfügung. Hier muss mit weiteren Modernisierungen und auch Grundrissanpassungen gegengesteuert werden.

Im Berichtsjahr gab es 18 Einzüge (2021 = 21) sowie 16 Auszüge (2021 = 23).

Die Instandhaltungsquote betrug 11,22€/m² (VJ 21,08 €/m²)

Personal:

Es gab im Geschäftsjahr Personalveränderungen. Die Teilzeitkraft wurde zum 30.06.2022 an eine andere Stelle in der Gemeinde versetzt. Die Hausmeisterstelle wurde von 30 Std./Woche ab 01.07.2022 auf 32 Std./Woche gesetzt. Es entstanden somit Veränderungen in den Personalkosten.

Mieterstruktur:

Das Durchschnittsalter ist sehr hoch. Ein sehr großer Teil der belegten Wohnungen werden von Rentnern bewohnt. Es muss, neben der allgemeinen Fluktuation, verstärkt mit frei werdenden Wohnungen aufgrund des Alters gerechnet werden. Es ist nur in wenigen Wohnungen ein altersgerechter Umbau sinnvoll möglich.

C) Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Innerhalb der Gesellschaft ist sichergestellt, dass der Gesellschafter rechtzeitig Kenntnis von wichtigen Änderungen/Prozessen erfährt und am Geschäftsgeschehen bei Bedarf mitwirken kann.

Es besteht ein sehr enger, vertrauensvoller Kontakt zum Gesellschafter.

Maßnahmen 2023:

Nachdem im Berichtsjahr bewusst nur verschiedene, kleinere Maßnahmen in mehreren Objekten durchgeführt wurden, soll in 2023/2024 wieder eine große Investition mit Strangsanierung, Grundrissänderung, energetische Sanierung und damit verbundener Schaffung von 16 altersgerechten, teilweise rollstuhlgerechten Wohnungen erfolgen, einschl. Fassaden- und Dachsanierung. Da es sich um eine geplante Investition von 1,6 Mio € handelt, wurde ein Fördermittel- und Kreditantrag bei der SAB zur Richtlinie „Preiswerter Mietwohnraum“ gestellt und bewilligt. Eine Auszahlung erfolgte bisher noch nicht, da nur Planungskosten anfielen, welche aus Eigenmittel finanziert werden konnten. Außerdem wurde ein Zuschuss bei der BAFA in Höhe von 20% für die energetische Sanierung bereits mit Bescheid bewilligt. Im Moment läuft die Ausschreibung der Bauleistungen und die Baumaßnahme wird weiter vorbereitet. Dazu sind Eigenmittel in Höhe von 176T € für Planungsleistungen in 2023 einkalkuliert. Mit dem Bau soll erst im Spätsommer 2023 begonnen werden. Es ist mit einer Bauzeit von mindestens einem 3/4 Jahr zu rechnen. Umzüge sind bereits erfolgt. Dazu wurden leer stehende Wohnungen im Haus saniert und den Umzugsmietern zur Verfügung gestellt.

Für weitere Maßnahmen (auch ungeplante Reparaturen) verbleibt damit nur ein sehr geringes Budget (60 T€). Deshalb wird eine positive Neuvermietungsrate keinesfalls möglich sein.

Die bis zur Abfassung des Lageberichtes zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld der eigenen Wohnungsverwaltung der Gesellschaft lassen für 2023 jedoch ähnliche Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung erwarten wie im Berichtsjahr, geringfügig weniger. Das Planziel sollte aber erfüllt werden.

Für Modernisierung und laufende Instandhaltungen werden 2023 822,1 T€ eingeplant.

Ungeplante Aufwendungen können das Jahresergebnis 2023 erheblich beeinträchtigen. Aufgrund der Altersstruktur der Bausubstanz (vor allem Dächer) und der Einbauteile (Versorgungsstränge usw.) muss jederzeit mit größeren Reparaturaufwendungen gerechnet werden.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsleitung 2023 ein negatives Ergebnis.

Allerdings kann derzeit der Umfang von kurzfristig erforderlichen, aber im Plan nicht berücksichtigten, weiteren Baumaßnahmen/Erneuerungen noch nicht dargestellt werden.

Aufgrund des sehr hohen Durchschnittsalters der Mieter und der hohen allgemeinen Fluktuation (kurze Mietdauer) ist auch 2023 mit Ausfällen zu rechnen, die in der Höhe im Plan nicht enthalten sind und den Geschäftserfolg beeinflussen können.

Die Öffentlichkeitsarbeit der Gesellschaft findet derzeit nur über ein Maklerportal statt. Eine eigene Homepage gibt es nicht. Der Internetauftritt erfolgt über die Homepage des Gesellschafters. Informationen und Mietangebote werden ebenfalls über soziale Medien angeboten.

Die Leerstandsquote soll am Jahresende 2023 unter 19 % bleiben, damit sollen auch die Erlösschmälerungen durch Leerstand unter 15 % bleiben. Durch die bevorstehende Baumaßnahme wird struktureller Leerstand entstehen.

Durch Neuvermietung wird ein Anstieg der Sollmieten auf ca. 4,10 -4,20 €/m² erwartet.

Größere Anpassungen von Sollmieten im Bestand sind aufgrund des Sanierungsstandes der Wohnungen und des allgemein niedrigen Niveaus der Mieten im Vergleichsumfeld außerhalb von Modernisierungsumlagen nur schwer möglich und können daher nur im geringen Maße durchgeführt werden.

Wir erwarten für die Gesellschaft anhand des in 2022 erstellten Planes für 2023 ein negatives Planjahresergebnis in einer Bandbreite von -600 bis -650 T€.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Ukraine Krise und der Energiepreispolitik auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes noch nicht möglich. Diese hängen von der weiteren Entwicklung ab. Derzeit kann ein dreifacher Gaspreis für die Mieter im Altbaubereich kalkuliert werden. Entsprechende Anpassungen der Heizkostenvorauszahlungen erfolgten im Vorjahr.

Der zunehmende Leerstand ist derzeit vorrangig auf die Altersstruktur zurückzuführen. Ein Anteil macht sich auch durch fehlende Handwerkerkapazitäten sowie Materialengpässe bemerkbar. Außerdem sind die Baupreissteigerungen mit einzukalkulieren, was die Sanierung von weniger Leerwohnungen und damit einem schlechteren Neuvermietungsergebnis zur Folge hat.

II. Risikobericht

Die Gesellschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, das aus dem internen Kontrollsystem sowie Risikofrühwarnsystem besteht.

Aufgrund der geringen Größe der Firma und der Mitarbeiterstruktur ist dieses System allerdings nicht weit gestreut. Das Prinzip der Funktionstrennung kann hier nicht ausreichend durchgeführt werden, wie in größeren Unternehmen. Das Vier-Augenprinzip zwischen Geschäftsführung und Mitarbeiterin erfolgt regelmäßig.

Eine Kontrolle Plan-Ist erfolgt monatlich. Die Kostenkalkulation der Bauvorhaben wird überwacht und abgeglichen, die Mietwerte werden monatlich mit Planwerten abgeglichen, Ein- und Auszüge werden aktualisiert.

Mögliche Risiken werden so zeitnah erkannt und ggf. beeinflussbar. Eine Berichterstattung erfolgt an den Aufsichtsrat.

Aufgrund der schlanken Strukturen der Gesellschaft, wird in kurzfristigen Fällen direkt an dessen Vorsitzenden berichtet, des Öfteren in internen Sitzungen, über die jedoch kein Protokoll geführt wird.

Aus der Ukraine Krise ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und dem zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen, vor allem in Bezug auf die Baupreisentwicklung und dem Handwerkermangel wird es zu nicht kalkulierbaren Kosten kommen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und versucht bestmöglich mit angemessenen Maßnahmen zu reagieren.

1. Risiken

Die Gesellschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. In der Region herrscht derzeit noch ein leichtes Überangebot an Wohnungen. Durch eine weitere Spezifizierung von Wohnraum in Verbindung mit moderner Ausstattung und der guten Lage der Gemeinde müssen diese Risiken minimiert werden und eine Abgrenzung mit vergleichbaren Anbietern erfolgen.

Das hohe Durchschnittsalter der Mieterschaft stellt die Gesellschaft vor erhebliche Herausforderungen. Der Leerstand kann dadurch höher ausfallen als geplant, der Sanierungsaufwand im Rahmen von Mieterwechseln größer sein als veranschlagt.

Ein weiteres Risiko besteht auch in der recht hohen Fluktuation der Mieter. Es herrscht vermehrt eine kurze Mietdauer, vor allem junger Mieter vor. Zwei wichtige Faktoren für Fluktuation - Wirtschaft und Privatleben - kann die Gesellschaft jedoch nicht beeinflussen.

Der Gesellschaft ist bewusst, dass die im Bestand gehaltenen Gebäude älteren Baujahres sind und damit neben geplanten Sanierungsmaßnahmen, jederzeit ungeplante Reparaturen erforderlich werden können. Dieses Risiko ist schwer zu überblicken. Der Sanierungsrückstau ist nach wie vor enorm und kann aufgrund des geringen Budgets, welches jährlich zur Verfügung steht, nur in kleinen Schritten und über einen längeren Zeitraum verringert werden.

Ein Großteil der von der Gesellschaft gehaltenen Wohnungen befindet sich in einem kleinen Plattenbaugebiet. Dies wirkt in der ländlichen Gemeinde jedoch wie ein Fremdkörper, auch trotz Rückbaus eines großen Blocks 2016. Hier besteht das Risiko, aber auch die Chance, das Gebiet so zu entwickeln, dass es sich in die Gemeindestruktur einfügt und von den Mietern gut angenommen wird. Daran arbeiten wir intensiv weiter in 2023.

Steigende Baukosten führen dazu, dass die Gesellschaft mit ihrem ohnehin kleinen Budget noch weniger Baumaßnahmen, vor allem nicht Sanierungen außerhalb der großen Baumaßnahme, durchführen kann.

Als größtes Risiko sieht die Gesellschaft, dass das geplante Jahresergebnis nicht erreicht werden könnte, wenn die Instandhaltungsbudgets aufgrund der o.g. unsicheren Faktoren nicht eingehalten werden können und wenn die Annahmen über die Mietentwicklung nicht eintreten. Das belastet die Liquiditätsprognose des Unternehmens erheblich, Reserven sind keine vorhanden.

Wie erwähnt, steht der Gesellschaft aufgrund ihrer geringen Größe nur ein kleines Jahresbudget für Modernisierungen und Instandhaltungen zur Verfügung. Dies kann jeweils nur für eine größere Maßnahme, nur für ein Objekt gebündelt werden. Der Zeitplan, bis in den Objekten dann Komplettsanierung erfolgt ist, ist damit sehr lang.

Es wurde ein neuer Kredit bewilligt für den Umbau des Göltzschtalblicks 16 bei der SAB in Verbindung mit einem Fördermittelzuschuss von 35%, um den Sanierungsrückstau schneller beheben und endlich bedarfsgerechte, nachgefragte Wohnungen anbieten zu können. Die geplanten Baukosten in Höhe von 1,6 Mio € sind wahrscheinlich haltbar, da sich die Preise wieder etwas stabilisiert haben. Trotz allem ist diese Maßnahme die derzeit einzige Chance, den Göltzschtalblick 16 zu sanieren und vermietbar zu machen. Der beschlossene Wirtschaftsplan für die Jahre 2023 - 2027 wurde in der Aufsichtsratsitzung am 19.12.2022 beschlossen. Der Leerstand vergrößert sich zusehends, neue Investitionen sind nicht sinnvoll, da Dach, Stränge, Treppenhäuser usw. alle einen erheblichen Sanierungsstau aufweisen.

Die gebildete Rückstellung für die Pacht des Flurstücks 639 in Höhe von 14,7 T€ wurde aufgelöst, da der Grundstückskauf vollzogen wurde.

Das Grundstück befindet sich nun im Eigentum der Ellefelder Wohnbau GmbH.

II. Chancenbericht

Die Chance für die Elwog besteht bei der Umsetzung des Sanierungskonzeptes m.E. in einer Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage, bei Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit und Fortführung der Sanierungstätigkeit.

Ziel muss sein, den Sanierungsrückstau noch weiter zu reduzieren und dies schneller zu tun; die Mieteinnahmen nachhaltig zu stabilisieren und durch Neuvermietungen erhöhen zu können sowie damit den Leerstand zu verringern.

Die Gesellschaft profitiert von der guten Lage und Infrastruktur der Gemeinde und der damit verbundenen Mieternachfrage – zunehmend von älteren Menschen aus Eigenheimen, auch angrenzender Orte.

Um Neuvermietungen zu ermöglichen, ist es nun weiter erforderlich, Bau- und Erhaltungsmaßnahmen in den kommenden Jahren zu bündeln, damit großflächigere Effekte erreicht und nicht nur kleinere Teilbereiche des Wohnungsbestandes verbessert werden können. Die noch unsaniert leer stehenden Wohnungen sollen zum Großteil nicht einzeln saniert werden, sondern im Rahmen des Umbaukonzeptes des jeweiligen Hauses gebündelt im Zusammenhang mit Grundrissanpassungen. Aus diesem Grund wird die zielgerechte Sanierung des Gesamtbestandes des Wohnraums in den Plattenbauten noch einige Zeit benötigen.

Auch die zur Gesellschaft gehörenden 2 Altbauten weisen erhebliche bauliche Mängel auf. Ein Objekt konnte bereits saniert werden. Die Objekte sind aufgrund ihrer Lage zwar recht gut vermietet, doch die Bausubstanz ist stark veraltet. Es handelt sich teilweise um ortsprägende Gebäude, in die umfangreich investiert werden muss. Vor allem die energetische Sanierung spielt bei der neuen Bundesregierung eine entscheidende Rolle, was auch den Grad der Sanierung erheblich beeinflusst. Hier sind umfangreiche Maßnahmen notwendig, die nicht aus Eigenmitteln der Gesellschaft gestemmt werden können. Im Vordergrund steht für die nächsten 2 Jahre die Sanierung des Göltzschtalblick 16. Danach muss ein Augenmerk auf die energetische Sanierung der Hohofener Str. 16 und 18 gelegt werden. Es besteht Hoffnung, dass bis dahin wirtschaftlich umsetzbare Förderprogramme nutzbar sein werden, in Kombination mit der Aufnahme von Krediten. Vorbereitend wird bereits darauf hin gearbeitet.

Für die Umsetzung dieser Pläne ist erheblicher finanzieller Mehraufwand in den künftigen Jahren - auch außerhalb des Sanierungskonzeptes - erforderlich.

Die Effekte, welche sich durch die Durchführung der notwendigen Baumaßnahmen ergeben sollen, sind nicht kurzfristig zu erzielen, sondern müssen über einen längeren Zeitraum von mind. 3-5 Jahren betrachtet werden.

Finanzielle Reserven können auch in Zukunft nicht gebildet werden.

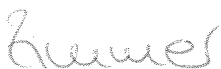
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite betreffen die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, durch die das Anlagevermögen finanziert wird. Die langfristigen Fremdmittel sind Annuitätendarlehen, die durch Grundschulden und Bürgschaften der Gemeinde besichert sind. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiko, Liquiditätsrisiko). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft während der Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Zinsentwicklung wird durch die Geschäftsführung fortlaufend verfolgt und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Um eine sog. 'Klumpenbildung' zu vermeiden, verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit verschiedenen Laufzeiten.

Spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ellefeld, 24.08.2023



Geschäftsführerin Kerstin Zimmer
Ellefelder Wohnbau GmbH

Göltzschtalblick 16
08236 Ellefeld

Tel.: 037 45/7 39 12 · Fax: 74 99 14

Wichtige Kennzahlen und ihre Entwicklung für die ELWOG
in den Jahren 2020 bis 2022
(in TEUR)

ELWOG	2020	2021	2022
Umsatz			
aus Hausbewirtschaftung	603,8	605,6	619,4
aus Grundstücksverkauf			
Investitionsausgaben	254,0	205,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinst.	1.571,9	1.489,3	1.407,2
Bilanzsumme	2.751,2	2.686,9	2.821,6
Vermögensstruktur			
langfristige Aktiva	2.410,3	2.338,7	2.295,2
kurzfristige Aktiva	340,9	348,2	526,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,0	0,0
	<u>2.751,2</u>	<u>2.686,9</u>	<u>2.821,6</u>
Kapitalstruktur			
Eigenkapital	890,4	922,1	1.102,7
Rückstellungen	39,0	40,2	30,5
langfristige Fremdmittel	1.571,9	1.489,3	1.407,2
kurzfristige Passiva	248,0	233,7	279,4
Rechnungsabgrenzungsposten	1,9	1,6	1,8
	<u>2.751,2</u>	<u>2.686,9</u>	<u>2.821,6</u>
Liquidität	war durchgehend gegeben		

Unmittelbare Unternehmensbeteiligungen und Zweckverbandsmitgliedschaften der Gemeinde Ellefeld 2022

Unternehmen	Rechtsform	Unternehmensgegenstand	Gezeichnetes Kapital	Beteiligung in % / €
ELWOG	GmbH	siehe Einzeldarstellung der Unternehmen	25.600,00 EUR	100 / 1.102.706,91
KBE	GmbH	Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Aktien der enviaM und die Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten, die sich aus der Beteiligung an der Aktiengesellschaft ergeben, sowie alle unmittelbar damit in Zusammenhang stehenden Geschäfte, insbesondere die Wahrnehmung und Sicherung der kommunal- und aktienrechtlich zulässigen Interessenvertretung der Gesellschafter bei der enviaM .	49.180,00 EUR	0,0923 / 370.047,58
ZWAV	Körperschaft d. öff. Rechts	Gegenstand des Unternehmens ist die Erfüllung der Pflichtaufgabe Wasserversorgung und der Hoheitsaufgaben Abwasserentsorgung, Dienstleistungen.		1,237 / 1.784.370,80
ZV Studieninstitut f. kommunale Verw. einschl. der Abnahme gesetzlich Südsachsen	Körperschaft d. öff. Rechts	Aufgabe des ZV ist die Wahrnehmung von Aus-, Fort- und Weiterbildungsaufgaben seiner Mitglieder, insbesondere die ordnungsgemäße Vorbereitung von deren Bediensteten auf ihren Beruf und/oder die vor einer juristischen Person des öffentlichen Rechtes abzulegende Prüfung einschließlich der Abnahme gesetzlich vorgeschriebener und anderer Prüfungen, soweit dazu nicht Kraft Gesetzes oder sonstiger Rechtsvorschriften der Freistaat Sachsen zuständig ist. Der ZV kann auch weitere Aufgaben übernehmen, wie z.B. die Beratung in Fragen Personal- und Organisationsentwicklung oder die Durchführung von Projektaufgaben. Der ZV kann auch Bedienstete von Nichtmitgliedern in deren Auftrag ausbilden, fortbilden und die gesetzlich vorgeschriebenen oder anderen Prüfungen abnehmen, wenn die Kapazitäten des ZV nicht bereits durch Inanspruchnahme seiner Mitglieder ausgeschöpft sind. Ein Anspruch der Nichtmitglieder hierauf besteht nicht.		1,0638 / 2.893,57
RathausCloud	eingetragene Genossenschaft	Unterstützung bei Entwicklung, Einführung und Umsetzung von IT- und cloudbasierten Systemen zur Digitalisierung kommunaler und behördlicher Verfahren, wie das OnlineZugangsGesetz (OZG) sowie Förderung von Kooperation und Kommunikation zwischen den Behörden.		/ 5.000

ZV Gasversorgung in Südsachsen	Körperschaft d. öff. Rechts	Der ZV hat die Aufgabe, die Belange der Verbandsmitglieder gegenüber der Erdgas Südsachsen GmbH und ihres Rechtsnachfolgers auf dem Gebiet der Gasversorgung wahrzunehmen und in dieser Weise zu fördern sowie im Interesse der Abnehmerschaft zu wahren. Der ZV kann weitere Aufgaben im Bereich der Ver- und Entsorgung übernehmen, soweit ihm Verbandsmitglieder diese unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften übertragen. Der ZV ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die geeignet sind, die Aufgaben des ZV unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Der ZV kann sich zur Erfüllung seiner Aufgaben anderer Unternehmen bedienen und sich an diesen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligen (Beteiligungsgesellschaften).	0,004 / 0,00
-----------------------------------	--------------------------------	---	--------------

Mittelbare Unternehmensbeteiligungen und Zweckverbandsmitgliedschaften der Gemeinde Ellefeld 2022

Unternehmen	Rechtsform	Unternehmensgegenstand	Gezeichnetes Kapital	Beteiligung in %
Mitteldeutsche Energie AG	AG	Gegenstand des Unternehmens ist: - jede Art der Beschaffung und der gewerblichen Nutzung von Energie und Energiearten, insbesondere der Versorgung mit elektronischer Energie, Gas und Wärme - jede Art der Beschaffung und der gewerblichen Nutzung von Wasser, insbesondere die Versorgung mit Wasser, sowie das Sammeln, Fortleiten und Aufbereiten von Abwasser - die Errichtung, Erwerb, Betrieb und sonstige Nutzung von Beschaffungs- und Transportsystemen für Energie, Wasser, Abwasser, von Telekommunikationsanlagen sowie von sonstigen Transportsystemen - die Erbringung von Leistungen und Diensten auf dem Gebiet der Energie- und Wasserversorgung, der Abwasserbereitung und die Telekommunikation	nicht bekannt	über KBE 22,57

Übersicht über die Finanzbeziehung zwischen der Gemeinde Ellefeld und den Zweckverbänden im Jahr 2022

Zweckverband	Gewinnabführung an Gemeindehaushalt	Finanzierungen aus dem Gemeindehaushalt	sonstige Vergünstigungen	Bürgschaften
ZWAV	keine	21.267,00 € Umlage BK SEW 2021/ Wirtschaftsjahr 2022/ Zahlung 2023 Sonderumlage Zins (34,00 €) und Tilgung (3.399,53 €)	keine	keine
ZV Studieninstitut f. kommunale Verw. Südsachsen	keine	Mitgliedsbeträge keine	keine	keine
Zweckverband Gasversorgung in Südsachsen	Konzessions- abgabe i.H.v. 12.200,00 € netto über eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG	keine	keine	keine

**Übersicht über die Finanzbeziehungen zwischen der Gemeinde Ellefeld
und den Unternehmen mit unmittelbarer bzw. mittelbarer Beteiligung
im Jahr 2022**

Unternehmen	Gewinnabführung an Gemeindehaushalt	Kapitaleinlage durch Gemeindehaushalt	sonstige Vergünstigungen	Bürgschaften
<u>unmittelbare Beteiligung:</u>				
Ellefelder Wohnbau GmbH	keine	keine		1.036.106,37 €
Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der envia	32.349,91 € brutto	keine	keine	keine
RathausCloud eG	keine	5.000,00 €	keine	keine
<u>mittelbare Beteiligung:</u>				
Mitteldeutsche Energie AG	keine	keine	Konzessionsabgabe im Wert von 49.800,00 € netto	keine

Lageberichte aller Unternehmen in einer privaten Rechtsform an denen die Gemeinde Ellefeld beteiligt ist für das Jahr 2022

ELWOG (unmittelbare Beteiligung): Siehe nach Einzeldarstellung Ellefelder Wohnbau GmbH

KBE (unmittelbare Beteiligung): Siehe Anlagen

Anlagen

Folgende Beteiligungsberichte für das Berichtsjahr 2022 können zur Sitzung bzw. später in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden:

Beteiligungsbericht der KBE für das Geschäftsjahr 2021/2022

Beteiligungsberichte der Zweckverbände	Wasser und Abwasser Vogtland 2022
	Studieninstitut für kommunale Verwaltung Südsachsen 2022
	Gasversorgung in Südsachsen 2022
Erstellungsbericht	RathausCloud 2022