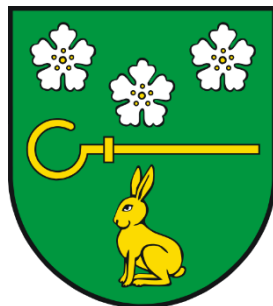


Bericht über die mittelbaren und
unmittelbaren Beteiligungen
an Unternehmen und Einrichtungen

zum 31.12.2019

gemäß § 73 Abs.3 KV M-V



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Rechtliche Grundlagen.....	2
2 Übersichten zur Beteiligungsstruktur.....	2
2.1 Beteiligungen.....	2
2.2 Sondervermögen mit Sonderrechnung, Zweckverbände, Anstalten des öffentlichen Rechts, rechtsfähige kommunale Stiftungen	2
2.3 Anteile an verbundenen Unternehmen	3
3 Lage der kommunalen Unternehmen.....	4
3.1 Unternehmen SaWEG mbH	4
3.1.1 Rahmendaten und Zweck des Unternehmens	4
3.1.2 Analyse des Jahresabschlusses	6
3.1.2.1 Vermögenslage	6
3.1.2.2 Finanzlage.....	8
3.1.2.3 Ertragslage.....	9
3.1.2.4 Kapitalzuführungen und -entnahmen	10
3.1.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung.....	10
3.2 Unternehmen SaIG mbH	12
3.2.1 Rahmendaten und Zweck des Unternehmens	12
3.2.2 Analyse des Jahresabschlusses	13
3.2.2.1 Vermögenslage	13
3.2.2.2 Finanzlage.....	16
3.2.2.3 Ertragslage.....	16
3.2.2.4 Kapitalzuführungen und -entnahmen	18
3.2.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung.....	18

1 Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Sanitz hat sich gemäß §§ 61, 73 Abs. 4 KV M-V mit Beschluss vom 10.12.2019, Beschluss-Nr. 002-04/19 GV, dazu entschieden, einen Beteiligungsbericht zu erstellen. Gemäß § 73 Abs. 3 KV M-V ist zum Ende eines Haushaltsjahres ein Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen. Dieser Bericht ist grundsätzlich bis zum 30. September des Folgejahres der Gemeindevertretung und der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Erstmals ist dies für das Haushaltsjahr 2019 durchzuführen.

2 Übersichten zur Beteiligungsstruktur

2.1 Beteiligungen

Die Gemeinde Sanitz ist an folgenden Unternehmen mit dem ausgewiesenen Kapital beteiligt.

Name/ Rechtsform, Sitz	Anteil der Kapitalanteile	Schlussbilanz in EUR
Kommunaler Anteilseignerverband Ostseeküste der E.DIS AG	Aktienanteile	261.765,00

Die Gemeinde muss ihre Mitgliedschaft im Kommunalen Anteilseignerverband bilanziell erfassen, § 47 Abs. 4 Nr. 1.3.3 GemHVO-Doppik M-V. Die Bewertung der Mitgliedschaft dafür erfolgt auf Grundlage des anteiligen Eigenkapitals des Kommunalen Anteilseignerverbandes zum Stichtag 31.12.2007/01.01.2008, unabhängig vom Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz einer Gemeinde. Das auf die Gemeinde entfallende anteilige Eigenkapital bemisst sich regelmäßig nach dem Anteil der Aktien, die der Gemeinde zuzurechnen sind, im Verhältnis zur Gesamtanzahl der Aktien des Kommunalen Anteilseignerverbandes. Für den Bereich des Kommunalen Anteilseignerverbandes Ostseeküste der E.DIS AG entspricht dies einen Wert von 3,00 Euro je Aktie. Der Gemeindeanteil am Verband bemisst sich anhand des Aktienwertes multipliziert mit der Anzahl ihrer Aktien.

2.2 Sondervermögen mit Sonderrechnung, Zweckverbände, Anstalten des öffentlichen Rechts, rechtsfähige kommunale Stiftungen

Sondervermögen, wie z. B. Eigenbetriebe, Mitgliedschaften in Zweckverbänden und sonstigen kommunalen Verbänden, Anstalten des öffentlichen Rechts, rechtsfähige kommunale Stiftungen sind gemäß § 47 Abs.4 Nr. 1.3.5 GemHVO-Doppik M-V in der Bilanz auszuweisen.

Zweckverbände

Die Gemeinde Sanitz ist Pflichtmitglied im Zweckverband Wasser-Abwasser Rostock-Land und im Wasser- und Bodenverband. Die Bewertung der Pflichtmitgliedschaft in den Verbänden erfolgt aufgrund der durch die Zweckverbände festgestellten Kapitalwerte.

Bilanzkonto	Finanzanlage	Betrag in EUR
1231*	Zweckverband Wasser-Abwasser Rostock-Land	1.197.543,69
1231*	Wasser- und Bodenverband „ Untere Warnowküste“	1,00
1231*	Wasser- und Bodenverband „Recknitz Boddenküste“	1,00

2.3 Anteile an verbundenen Unternehmen

Anteile an verbundenen Unternehmen sind Anteile an juristisch selbständigen Unternehmen, die jedoch wirtschaftlich in bestimmten Verhältnissen miteinander verbunden sind. Ihre Bilanzierung erfolgt gemäß § 47 Abs. 4 Nr. 1.3.1 GemHVO-Doppik M-V.

Verbundene Unternehmen sind danach Unternehmen, die als Mutter- oder Tochterunternehmen im Rahmen eines Beteiligungsmanagements gem. § 75a KV M-V durch die Gemeinde zu koordinieren und zu überwachen sind.

Die Gemeinde Sanitz besitzt an 2 Unternehmen eine unmittelbare Beteiligung von 100%. Dies sind die Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (SaWEG mbH) und die Sanitzer Immobiliengesellschaft mbH (SaIG mbH).

Zum Nachweis der Umsetzung des Beteiligungsmanagements als auch des für die Gemeindevertretung und die untere Rechtsaufsichtsbehörde zu erstellenden Berichtes zum Nachweis der Erfüllung des öffentlichen Zwecks, der Beteiligungsverhältnisse, der wirtschaftlichen Lage und Entwicklung, der Kapitalzuführung und –entnahmen durch die Gemeinde und Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft sowie die Zusammensetzung der Organe in Bezug auf die SaWEG mbH und SaIG mbH gemäß § 73 Abs. 3 Satz 2 KV M-V wird ausdrücklich auf die dem Bericht beigefügte Anlage des Geschäftsführers der SaWEG mbH und SaIG Herr Lothar Thesenvitz, zum Beteiligungsmanagement unter Bezugnahme auf den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 verwiesen.

3 Lage der kommunalen Unternehmen

3.1 Unternehmen SaWEG mbH

Die Gemeinde Sanitz ist alleiniger Gesellschafter der Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (SaWEG mbH). Das Beteiligungsmanagement und Beteiligungscontrolling gemäß § 75 a Kommunalverfassung ist durch:

- den Gesellschaftsvertrag der SaWEG mbH
- die Gesellschafterversammlung der SaWEG mbH
- einen engen Kontakt zwischen Gesellschafterin und Geschäftsführung

sichergestellt.

Der Gesellschaftsvertrag regelt die Kontrollfunktion der Gemeinde durch die Besetzung der Gesellschafterversammlung (höchstes Organ der Gesellschaft). Diese wird durch den Bürgermeister der Gemeinde Sanitz vertreten. Ist dieser verhindert, kann er gemäß § 71 Abs.1 KV M-V den stellvertretenden Bürgermeister mit seiner Vertretung beauftragen. An der Gesellschafterversammlung nehmen 5 Berater, die durch die Gemeindevertretung gewählt sind, beratend teil. Weitere Berater können durch die Gesellschafterin bestellt werden.

Die Geschäftsführung berichtet an die Gesellschafterversammlung und bereitet Beschlüsse vor. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung und der Jahresabschlussprüfung (beides muss durch die Gesellschafterversammlung beschlossen bzw. bestätigt werden) wird der Geschäftsführung und der Gesellschaft der Handlungsraum für die geschäftliche Tätigkeit gegeben.

Der Gesellschaftsvertrag regelt die Befugnisse und Rahmenbedingungen, innerhalb deren die Geschäftsführung ohne zusätzliche Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung in der operativen Tätigkeit handeln darf. Alle Geschäftsvorgänge, die über den eingeräumten Rahmen hinausgehen, werden in der Gesellschafterversammlung beraten und zur Beschlussfassung gebracht.

Neben der Gesellschafterversammlung besteht ein enger Kontakt der Geschäftsführung zur Gesellschafterin, vertreten durch den Bürgermeister der Gemeinde Sanitz und zu den Mitgliedern der Gemeindevertretung.

3.1.1 Rahmendaten und Zweck des Unternehmens

• Name:	Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (SaWEG mbH)
• Unternehmenssitz:	Sanitz
• Homepage:	www.saweg.de
• Telefon:	038209/80207
• Datum der Gründung:	01.01.2005 (Verschmelzung der Sanitzer Entwicklungsgesellschaft mbH auf die

	Wohnungsgesellschaft Sanitz-Groß Lüsewitz, firmiert unter SaWEG mbH)
• Rechtsform	GmbH
• Stammkapital	233.000,00 EUR
• Anteil:	100%

- Unternehmensgegenstand und Zweck:

1. Entwicklung städtebaulicher und wohnungsbaulicher Infrastruktur im Gebiet der Gesellschafterin im Sinn der entwicklungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde Sanitz soweit ein öffentlicher Zweck im Sinne der Kommunalverfassung dies rechtfertigt.
2. Die Gesellschaft darf Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen erwerben, errichten, bewirtschaften und vermarkten, soweit der in Absatz 1 genannte öffentliche Zweck nicht gefährdet wird.
3. Dazu kann sie insbesondere zur Förderung des Wohnungsbaues sowie für die Ansiedlung von Unternehmen Grundstücke erwerben, erschließen und veräußern.
4. Darüber hinaus kann sie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Eigene Immobilien vermieten, verpachten, sowie eigene und fremde Immobilien vermögensrechtlich verwalten, soweit es dem Interesse der Wirtschaftsförderung entspricht und den Zweck der Gesellschaft erfüllt.

- Organe des Unternehmens und deren Besetzung:

Gesellschafterversammlung:	Vorsitz führt die Gesellschafterin Gemeinde Sanitz, vertreten durch den Bürgermeister Herr Enrico Bendlin. 5 weitere Berater, durch die Gemeindevertretung gewählt.
Geschäftsführung:	Herr Lothar Thesenvitz

3.1.2 Analyse des Jahresabschlusses

3.1.2.1 Vermögenslage

Zur Beurteilung der Vermögenslage wurden die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen wurde insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen erfasst. Das Umlaufvermögen wurde insgesamt als kurzfristig eingestuft. Die Verbindlichkeiten wurden entsprechend den Restlaufzeitangaben aufgeteilt.

31. Dezember					Veränderungen
2019		2018		Tsd. €	
	Tsd. €	%	Tsd. €		%
Aktivseite					
<u>Mittel- und langfristiges Vermögen</u>					
Anlagevermögen	9.270,9	90,2	9.719,3	93,2	-448,4
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>					
Unfertige Leistungen	374,8	3,7	360,6	3,4	14,2
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	67,6	0,7	70,5	0,6	-2,9
Liquide Mittel	547,7	5,3	280,6	2,7	267,1
Rechnungsabgrenzung	12,5	0,1	5,7	0,1	6,8
	<u>1.002,6</u>	<u>9,8</u>	<u>717,4</u>	<u>6,8</u>	285,2
Gesamtvermögen	<u>10.273,5</u>	100	<u>10.436,7</u>	<u>100</u>	-163,2
Passivseite					
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	1.614,9	15,7	1.521,5	14,6	93,4
Verbindlichkeiten	7.722,3	75,1	8.003,6	76,7	-281,3
	<u>9.337,2</u>	<u>90,8</u>	<u>9.525,1</u>	<u>91,3</u>	-187,9
<u>Kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	68,3	0,7	98,4	0,9	-30,1
Verbindlichkeiten	861,1	8,4	800,5	7,7	60,6
Rechnungsabgrenzung	6,9	0,1	12,7	0,1	-5,8
	<u>936,3</u>	<u>9,2</u>	<u>911,6</u>	<u>8,7</u>	24,7
Gesamtkapital	<u>10.273,5</u>	<u>100</u>	<u>10.436,7</u>	<u>100</u>	-163,2

<ul style="list-style-type: none"> - Anlagenintensität (AI): ermittelt den Anteil langfristig angelegter Vermögensgegenstände (Anlagevermögen) am Gesamtvermögens - 90,2% (Vorjahr 93,1%) 	
$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{9.270,9}{10.273,5} \times 100 = 90,2 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Eigenkapitalquote (EKQ): gibt den Anteil des eigenfinanzierten Vermögens an, je höher diese ausfällt, umso unabhängiger ist das Unternehmen von Fremdkapitalgebern - 15,7% (Vorjahr 14,6%) 	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{1.614,9}{10.273,5} \times 100 = 15,7 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Anlagendeckungsgrad I (ADG I): zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit Eigenkapital - 17,4% (Vorjahr 15,7%) 	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{1.614,9}{9.270,5} \times 100 = 17,4 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Anlagendeckungsgrad II (ADG II): zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital - 100,7% (Vorjahr 98,0%) 	
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{1.614,9 + 7.722,3}{9.270,5} \times 100 = 100,7 \%$

3.1.2.2 Finanzlage

Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität dient eine Gegenüberstellung von kurzfristigen Vermögens- und Kapitalposten.

	31. Dezember		Veränderungen
	2019	2018	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	547,7	280,6	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			267,1
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen/Rechnungsabgrenzung	80,1	76,2	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	409,5	398,6	
Rückstellungen	68,3	98,4	
Übrige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	67,5	48,6	
Überdeckung I	82,5	-188,8	
Veränderung des Nettogeldvermögens			277,4
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	374,8	360,6	
Erhaltene Anzahlungen	<u>391,0</u>	<u>366,0</u>	
Überdeckung II	<u>66,3</u>	<u>-194,2</u>	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			260,5

Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich im Geschäftsjahr 2019 eine Überdeckung in Höhe von Tsd. € 66,3; das bedeutet im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung um Tsd. € 260,5.

3.1.2.3 Ertragslage

	31. Dezember	Verände-	
	2019	2018	rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
Jahresergebnis	<u>93,3</u>	<u>98,8</u>	<u>-5,5</u>

Die wesentlichen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2019</u>	<u>2008</u>	<u>Veränderungen</u>
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung			
Mieten	1.301,7	1.204,8	96,9
Umlagen	352,8	341,0	11,8
Summe	<u>1.654,5</u>	<u>1.545,8</u>	<u>108,7</u>

Die wesentlichen betrieblichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt

	<u>2019</u>	<u>2008</u>	<u>Veränderungen</u>
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Aufwendungen Hausbewirtschaftung			
Betriebs-/Heizkosten	409,7	379,7	30,0
Instandhaltungen	285,0	250,2	34,8
Personalaufwand	141,8	147,4	-5,6
Abschreibungen	459,2	390,4	68,8
Sonst. betriebl.	169,6	146,1	23,5
Aufwendungen			
Zinsaufwand	193,7	195,6	-1,9

<ul style="list-style-type: none"> - Gesamtkapitalrentabilität (GKR): zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals (EK + FK) - 2,8% (Vorjahr 2,8%) 	
$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	$\frac{93,3 + 193,7}{10.273,5} \times 100 = 2,8 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Eigenkapitalrentabilität (EKR): zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals des Unternehmens - 5,8% (Vorjahr 6,5%) 	
$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	$\frac{93,3}{1.614,9} \times 100 = 5,8 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Personalaufwandsquote (PAQ): zeigt den Anteil des für Personal aufgebrauchten Umsatzerlöse - 8,6% (Vorjahr 9,5%) 	
$\frac{\text{Personalaufwand}}{\text{Umsatzerlöse}} \times 100$	$\frac{141,8}{1.654,5} \times 100 = 8,6 \%$

3.1.2.4 Kapitalzuführungen und -entnahmen

Im Wirtschaftsjahr 2019 haben weder Kapitalzuführungen noch Kapitalentnahmen stattgefunden.

3.1.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Das Geschäftsklima in Mecklenburg-Vorpommern präsentiert sich in 2019 wie auch in Vorjahren mit positiver wirtschaftlicher Entwicklung. Der Trend der Abwanderung überwiegend junger Menschen aus Mecklenburg-Vorpommern ist in 2019 nicht beendet, jedoch gegenüber den Vorjahren weiter rückläufig. Seit 2013 wurde ein leichter Überschuss bei den Zuzügen in der Bevölkerungsstatistik verzeichnet, welcher sich erwartungsgemäß in den Folgejahren fortsetzt. Diese positive wirtschaftliche Entwicklung und die Entwicklung der Bevölkerung treffen insbesondere für die Hansestadt Rostock und dem Umland von Rostock zu. In der Folge ist ein weiter wachsender Bedarf an Wohnungen zu günstigen Mietkonditionen zu erwarten.

Ausgehend vom wirtschaftlichen Ergebnis 2019, der Planung 2020 und mittelfristigen Planung 2020 – 2024 werden die wirtschaftlichen Ergebnisse 2020 und Folgejahre tendenziell einen grundsätzlichen positiven Verlauf nehmen können. Vorhandene Risiken können beherrscht und die Geschäftsprozesse in der Wohnungswirtschaft weitergeführt werden. Darüber hinaus wird von Seiten der Gesellschaft angedacht, weiteren Wohnraum im Mietwohnungsbau in den Folgejahren mittelfristig zu schaffen. Die Liquidität im Unternehmen wird sich auf der Basis der mittel- und langfristigen Planung und der sich abzeichnenden positiven wirtschaftlichen Entwicklung weiter positiv entwickeln. Sie sichert die unternehmerische Tätigkeit in den Folgejahren. Hierbei kommt dem Kreditmanagement unter Nutzung der Tiefzinsphase besondere Bedeutung zur Kapitalzinsreduzierung zu.

Das Anlagevermögen konnte in den Vorjahren grundsätzlich saniert und modernisiert werden. Hier gilt es, im Rahmen der Instandhaltung das Niveau mittelfristig und in den kommenden Geschäftsjahren zu halten und durch Ergänzungsmaßnahmen weiter zu vervollkommen. Mittelfristig werden in Teilen des Wohnungsbestandes Strangsanierungen für Heizung und Trinkwasser erforderlich. Instandhaltungsrückstau besteht nicht.

Grundsätzliche Risiken für das Unternehmen können letztlich in der Leerstandsentwicklung, den Forderungsausfällen bei den Mieteinnahmen und in der Entwicklung des Kapaldienstes bei den Darlehen bestehen. Hier gilt es, weiter Einfluss zu nehmen und das Forderungsmanagement stets an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen und Möglichkeiten zur Entlastung bei den Kapaldienstaufwendungen zu nutzen.

Unter den gegebenen Voraussetzungen und den vorgenannten Risikofeldern wurde zur Beurteilung der Risiken im Unternehmen und der angenommenen möglichen latenten Gefahr einer Bestandsgefährdung, eine langfristige Planung 2019-2029 erstellt. Diese Planung gibt Auskunft über die künftig zu erwartende Unternehmensentwicklung unter Annahme ungünstiger Voraussetzungen.

An der weiterhin positiven Unternehmensentwicklung trägt die gut entwickelte Infrastruktur in der Gemeinde Sanitz, die Nähe zur Hansestadt Rostock und die zu erwartende künftige Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in der Region ebenso bei wie die gute Nachfrage von Angehörigen des Bundeswehrstandortes der Fla-Rak Gr. 21 und 24 in Sanitz und Bad Sülze bei Mietwohnungen.

Seit Anfang des Jahres 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen.

Durch die Corona-Pandemie können sich für die Gesellschaft Risiken ergeben, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer können Risiken sich auf die Entwicklung der Gesellschaft auswirken.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerungen von geplanten Einnahmen. Die Neuvermietung von Wohnungen gestaltet sich schwierig, da das momentane Interesse an Wohnungen und den damit verbundenen Umzug eher verhalten ist. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen resultierend aus Kurzarbeit, Entlassungen oder krankheitsbedingten Folgen bei den Mietern.

Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftliche Entwicklung in der Region sich nicht grundsätzlich verschlechtert, sondern an der konjunkturellen Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern teilhaben wird, können diese Risiken im Unternehmen beherrscht werden.

3.2 Unternehmen SaIG mbH

Die Gemeinde Sanitz ist alleiniger Gesellschafter der Sanitzer Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung (SaIG mbH). Das Beteiligungsmanagement und Beteiligungscontrolling gemäß § 75a Kommunalverfassung ist durch:

- den Gesellschaftsvertrag der SaIG mbH
- die Gesellschafterversammlung der SaIG mbH
- einen engen Kontakt zwischen Gesellschafterin und Geschäftsführung

sichergestellt.

Der Gesellschaftsvertrag regelt die Kontrollfunktion der Gemeinde durch die Besetzung der Gesellschafterversammlung (höchstes Organ der Gesellschaft). Diese wird durch den Bürgermeister der Gemeinde Sanitz vertreten. Ist dieser verhindert, kann er gemäß § 71 Abs.1 KV M-V den stellvertretenden Bürgermeister mit seiner Vertretung beauftragen. An der Gesellschafterversammlung nehmen 5 Berater, die durch die Gemeindevertretung gewählt sind, beratend teil. Weitere Berater können durch die Gesellschafterin bestellt werden.

Die Geschäftsführung berichtet an die Gesellschafterversammlung und bereitet Beschlüsse vor. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung und der Jahresabschlussprüfung (beides muss durch die Gesellschafterversammlung beschlossen bzw. bestätigt werden) wird der Geschäftsführung und der Gesellschaft der Handlungsraum für die geschäftliche Tätigkeit gegeben.

Der Gesellschaftsvertrag regelt die Befugnisse und Rahmenbedingungen, innerhalb deren die Geschäftsführung ohne zusätzliche Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung in der operativen Tätigkeit handeln darf. Alle Geschäftsvorgänge, die über den eingeräumten Rahmen hinausgehen, werden in der Gesellschafterversammlung beraten und zur Beschlussfassung gebracht.

Neben der Gesellschafterversammlung besteht ein enger Kontakt der Geschäftsführung zur Gesellschafterin, vertreten durch den Bürgermeister der Gemeinde Sanitz und zu den Mitgliedern der Gemeindevertretung.

3.2.1 Rahmendaten und Zweck des Unternehmens

• Name:	Sanitzer Immobiliengesellschaft mbH (SaIG mbH)
• Unternehmenssitz:	Sanitz
• Homepage:	www.saig-sanitz.de
• Telefon:	038209/80207
• Datum der Gründung:	04.10.2017
• Rechtsform	GmbH
• Stammkapital	25.000,00 EUR
• Anteil:	100%

- Unternehmensgegenstand und Zweck:
 1. Entwicklung städtebaulicher und wohnungsbaulicher Infrastruktur im Gebiet der Gesellschafterin im Sinn der entwicklungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde Sanitz. Dazu kann sie insbesondere zur Förderung des Wohnungsbaues sowie für die Ansiedlung von Unternehmen Grundstücke erwerben, erschließen und veräußern. Darüber hinaus kann sie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.
 2. Die Gesellschaft kann Geschäfte betreiben, die geeignet sind, den Zweck und die Unternehmung der Gesellschaft zu fördern. Sie ist mit Zustimmung der Gemeinde berechtigt, weitere gleichartige und ähnliche Unternehmen zu errichten oder bestehende zu erwerben oder sich an diesen zu beteiligen und die Geschäftsführung an solchen auszuüben, soweit dadurch der in Absatz 1 genannte öffentliche Zweck nicht gefährdet wird.

- Organe des Unternehmens und deren Besetzung:

Gesellschafterversammlung:	Vorsitz führt die Gesellschafterin Gemeinde Sanitz, vertreten durch den Bürgermeister Herr Enrico Bendlin. 5 weitere Berater, durch die Gemeindevertretung gewählt.
Geschäftsführung:	Herr Lothar Thesenvitz

3.2.2 Analyse des Jahresabschlusses

3.2.2.1 Vermögenslage

Zur Beurteilung der Vermögenslage wurden die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen wurde insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen erfasst. Das Umlaufvermögen wurde insgesamt als kurzfristig eingestuft. Die Verbindlichkeiten wurden entsprechend den Restlaufzeitangaben aufgeteilt.

31. Dezember					Veränderungen
	2019		2018		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktivseite					
<u>Mittel- und langfristiges Vermögen</u>					
Anlagevermögen	<u>422,4</u>	<u>85,7</u>	<u>414,4</u>	<u>85,9</u>	8,0
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	5,5	1,1	3,4	0,6	2,1
Liquide Mittel	65,1	13,2	64,9	13,5	0,2
	<u>70,6</u>	<u>14,3</u>	<u>68,3</u>	<u>14,1</u>	2,3
Gesamtvermögen	<u>493,0</u>	100,0	<u>482,7</u>	<u>100,0</u>	10,3
Passivseite					
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	458,1	92,9	441,0	91,4	17,1
Verbindlichkeiten	24,0	4,9	24,0	5,0	0,0
	482,1	<u>97,8</u>	<u>465,0</u>	<u>96,4</u>	17,1
<u>Kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	3,6	0,7	10,1	2,1	-6,5
Verbindlichkeiten	7,0	1,4	7,4	1,5	-0,4
Rechnungsabgrenzung	0,3	0,1	0,2	0,0	0,1
	<u>10,9</u>	<u>2,2</u>	<u>17,7</u>	<u>3,6</u>	-6,8
Gesamtkapital	<u>493,0</u>	<u>100,0</u>	<u>482,7</u>	<u>100</u>	10,3

<ul style="list-style-type: none"> - Anlagenintensität (AI): ermittelt den Anteil langfristig angelegter Vermögensgegenstände (Anlagevermögen) am Gesamtvermögen - 85,7% (Vorjahr 85,9%) 	
$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{422,4}{493,0} \times 100 = 85,7 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Eigenkapitalquote (EKQ): gibt den Anteil des eigenfinanzierten Vermögens an, je höher diese ausfällt, umso unabhängiger ist das Unternehmen von Fremdkapitalgebern - 92,9% (Vorjahr 91,4%) 	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{458,1}{493,0} \times 100 = 92,9 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Anlagendeckungsgrad I (ADG I): zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit Eigenkapital - 108,5% (Vorjahr 106,4%) 	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{458,1}{422,4} \times 100 = 108,5 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Anlagendeckungsgrad II (ADG II): zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital - 114,1% (Vorjahr 112,2%) 	
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{458,1 + 24,0}{422,4} \times 100 = 114,1 \%$

3.2.2.2 Finanzlage

Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität dient eine Gegenüberstellung von kurzfristigen Vermögens- und Kapitalposten.

	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	65,1	64,9	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			0,27
<u>Liquidität 2./3. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen/Rechnungsabgrenzung	5,5	3,4	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	3,6	10,1	
Übrige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	7,3	7,6	
Überdeckung I/II	59,7	50,6	
Veränderung des Nettogeldvermögens/ Nettoumlaufvermögens			9,17

Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Es ergibt sich im Geschäftsjahr 2019 eine Überdeckung in Höhe von Tsd. € 59,7; das bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg der Überdeckung um Tsd. € 9,1.

3.2.2.3 Ertragslage

	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
Jahresergebnis	<u>17,1</u>	<u>17,4</u>	<u>-0,3</u>

Die wesentlichen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2019</u> Tsd. €	2008 Tsd. €	<u>Veränderungen</u> Tsd. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	41,1	38,6	2,5

Die wesentlichen betrieblichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2019</u> Tsd. €	<u>2008</u> Tsd. €	<u>Veränderungen</u> Tsd. €
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	4,3	0,2	4,1
Personalaufwand	13,0	9,1	3,9

<ul style="list-style-type: none"> - Gesamtkapitalrentabilität (GKR): zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals (EK + FK) - 3,5% (Vorjahr 3,6%) 	
$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	$\frac{17,1 + 0,0}{493,0} \times 100 = 3,5 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Eigenkapitalrentabilität (EKR): zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals des Unternehmens - 3,7% (Vorjahr 3,9%) 	
$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	$\frac{17,1}{458,1} \times 100 = 3,7 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Personalaufwandsquote (PAQ): zeigt den Anteil des für Personal aufgebrauchten Umsatzerlöse - 31,6% (Vorjahr 23,6%) 	
$\frac{\text{Personalaufwand}}{\text{Umsatzerlöse}} \times 100$	$\frac{13,0}{41,1} \times 100 = 31,6\%$

3.2.2.4 Kapitalzuführungen und -entnahmen

Im Wirtschaftsjahr 2019 haben weder Kapitalzuführungen noch Kapitalentnahmen stattgefunden.

3.2.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Bedarf an Mietgaragen besteht in den Ortslagen Sanitz und Groß Lüsewitz. Freiwerdende Garagen können zeitnah weitervermietet werden.

Ausgehend vom wirtschaftlichen Ergebnis 2019, der Planung 2020 und mittelfristigen Planung 2020 – 2024 werden die wirtschaftlichen Ergebnisse 2020 und Folgejahre tendenziell einen grundsätzlichen positiven Verlauf nehmen können, soweit die Garagenvermietung in bisher bekannten Umfang fortgeführt wird. Vorhandene Risiken können beherrscht und die Geschäftsprozesse in der Garagenbewirtschaftung weitergeführt werden.

Die Liquidität im Unternehmen wird sich auf der Basis der mittel- und langfristigen Planung und der sich abzeichnenden positiven wirtschaftlichen Entwicklung weiter positiv entwickeln. Sie sichert die unternehmerische Tätigkeit in den Folgejahren.

Seit Anfang des Jahres 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen.

Durch die Corona-Pandemie können sich für die Gesellschaft Risiken ergeben, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer können Risiken sich auf die Entwicklung der Gesellschaft auswirken.