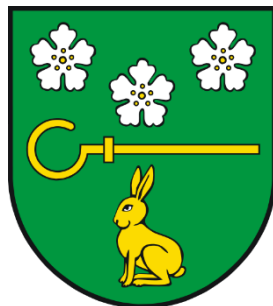


Bericht über die mittelbaren und  
unmittelbaren Beteiligungen  
an Unternehmen und Einrichtungen

zum 31.12.2021

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 .....	3
3.1 Unternehmen SaWEG mbH.....	3
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 .....	17
3.2.1 Rahmendaten und Zweck des Unternehmens .....	17
3.2.2 Analyse des Jahresabschlusses.....	18
3.2.2.1 Vermögenslage.....	18
3.2.2.2 Finanzlage .....	21
3.2.2.3 Ertragslage.....	22
3.2.2.4 Kapitalzuführungen und -entnahmen .....	23
3.2.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung .....	23

## 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.

<b>Name/ Rechtsform, Sitz</b>	<b>Anteil der Kapitalanteile</b>	<b>Schlussbilanz in EUR</b>
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 einem 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.

<b>Bilanzkonto</b>	<b>Finanzanlage</b>	<b>Betrag in EUR</b>
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 2020 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 Gesellschaftervertrag 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 Gesellschaftervertrag 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
2021		2020		Tsd. €	
	Tsd. €	%	Tsd. €		%
<b>Aktivseite</b>					
<u>Mittel- und langfristiges Vermögen</u>					
Anlagevermögen	8.392	87,0	8.824	90,3	-432
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>					
Unfertige Leistungen	394	4,1	353	3,6	41
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	69	0,7	61	0,6	8
Liquide Mittel	757	7,9	526	5,4	231
Rechnungsabgrenzung	29	0,3	9	0,1	20
	<u>1.249</u>	<u>13,0</u>	<u>949</u>	<u>9,7</u>	300
Gesamtvermögen	<u>9.641</u>	100,0	<u>9.773</u>	100,0	-132
<b>Passivseite</b>					
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	1.686	17,5	1.616	16,5	70
Rückstellungen	6	0,1	0	0,00	6
Verbindlichkeiten	6.882	71,4	7.295	74,6	-413
	<u>8.574</u>	<u>89,0</u>	<u>8.911</u>	<u>91,1</u>	-337
<u>Kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	177	1,9	72	0,7	105
Verbindlichkeiten	881	9,0	780	8,1	101
Rechnungsabgrenzung	9	0,1	10	0,1	-1
	<u>1.067</u>	<u>11,0</u>	<u>862</u>	<u>8,9</u>	205
Gesamtkapital	<u>9.641</u>	<u>100,0</u>	<u>9.773</u>	<u>100,0</u>	-132

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Anlagenintensität (AI):</b> ermittelt den Anteil langfristig angelegter Vermögensgegenstände (Anlagevermögen) am Gesamtvermögen</li> <li>- <b>87,0%</b> (Vorjahr 90,3%)</li> </ul>	
$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{8.392}{9.641} \times 100 = 87,0 \%$
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Eigenkapitalquote (EKQ):</b> gibt den Anteil des eigenfinanzierten Vermögens an, je höher diese ausfällt, umso unabhängiger ist das Unternehmen von Fremdkapitalgebern</li> <li>- <b>17,49%</b> (Vorjahr 16,5%)</li> </ul>	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{1.686}{9.641} \times 100 = 17,49\%$
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Anlagendeckungsgrad I (ADG I):</b> zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit Eigenkapital</li> <li>- <b>20,09%</b> (Vorjahr 18,3%)</li> </ul>	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{1.686}{8.392} \times 100 = 20,09\%$
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Anlagendeckungsgrad II (ADG II):</b> zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital</li> <li>- <b>102,1%</b> (Vorjahr 101%)</li> </ul>	
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{1.686 + 6.882}{8.392} \times 100 = 102,1 \%$

Die Eigenkapitalquote von 17,49 liegt deutlich unter der vom LRH M-V angestrebten Quote von 25%.



### 3.1.2.2 Finanzlage

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

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	757	526	
<b>Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			231
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen/Rechnungsabgrenzung	98	70	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten (Tilgung von Krediten)	437	417	
Rückstellungen	177	72	
Übrige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	96	21	
Überdeckung I	145	86	
<b>Veränderung des Nettogeldvermögens</b>			59
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	394	353	
Erhaltene Anzahlungen	<u>357</u>	<u>352</u>	
Überdeckung II	<u>182</u>	<u>87</u>	
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>			95

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 2021 eine Überdeckung in Höhe von Tsd. € 187; die sich im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 95 verbesserte.

### 3.1.2.3 Ertragslage

	31. Dezember		Veränderungen
	2021	2020	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
<b>Jahresergebnis</b>	<u>70</u>	<u>1</u>	<u>69</u>

Die wesentlichen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Veränderungen</u>
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung			
Mieten	1.307	1.242	65
Umlagen	361	376	-15
Summe	<u>1.668</u>	<u>1.618</u>	<u>50</u>

Die wesentlichen betrieblichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Veränderungen</u>
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Aufwendungen Hausbewirtschaftung			
Betriebs-/Heizkosten	426	391	35
Instandhaltungen	354	369	-15
Personalaufwand	215	189	26
Abschreibungen	432	433	-1
Sonst. betriebliche	130	132	-2
Aufwendungen			
Zinsaufwand	162	182	-20

- <b>Gesamtkapitalrentabilität (GKR):</b> zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals (EK + FK)	
- <b>2,4%</b> (Vorjahr 1,9%)	
$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	$\frac{69 + 162}{9.641} \times 100 = 2,4 \%$
- <b>Eigenkapitalrentabilität (EKR):</b> zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals des Unternehmens	
- <b>4,09%</b> (Vorjahr 0,06%)	
$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	$\frac{69}{1.686} \times 100 = 4,09 \%$
- <b>Personalaufwandsquote (PAQ):</b> zeigt den Anteil des für Personal aufgebrachten Umsatzerlöse	
- <b>12,89%</b> (Vorjahr 11,7%)	
$\frac{\text{Personalaufwand}}{\text{Umsatzerlöse}} \times 100$	$\frac{215}{1.668} \times 100 = 12,89\%$

### **3.1.2.4 Kapitalzuführungen und -entnahmen**

Im Wirtschaftsjahr 2021 haben weder Kapitalzuführungen noch Kapitalentnahmen stattgefunden.

### **3.1.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung**

#### Allgemeine wirtschaftliche Situation

Seit März 2020 wird die wirtschaftliche Situation durch die Corona-Pandemie mit ihren Auswirkungen auf das soziale, gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben geprägt. Die Corona-Pandemie trifft alle Bereiche hart: das gesellschaftliche Miteinander genauso wie das wirtschaftliche Vorankommen. Für die Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern waren 2020 und 2021 zwei schwierige Jahre. Aufgrund der ökonomischen Folgen der Corona-Pandemie sank das Bruttoinlandsprodukt in Mecklenburg-Vorpommern im 1. Halbjahr 2020 preisbereinigt um 5,2 Prozent gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum. Im Jahr 2021 konnte wieder ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 2,7% verzeichnet werden. Stark betroffene Branchen in Mecklenburg-Vorpommern sind der Einzelhandel, der Dienstleistungs- und Handwerksbereich sowie der Tourismus. Teilweise unterbrochene Lieferketten, damit verbundene Verzögerungen bei Zulieferungen insbesondere bei Rohstoffen und Halbfertigungsprodukten erschwerten die Situation.

Grundsätzlich spiegelt sich die langfristig betrachtete positive wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis durch eine weiterhin steigende Nachfrage -trotz Pandemie- beim Bauland und auf dem Mietwohnungsmarkt wider. Diese Entwicklung vollzieht sich in den Regionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern unterschiedlich.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

## 2.2 Wohnungswirtschaft

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Hansestadt Rostock mit einer sich weiter gut entwickelten Wirtschaft, der Universität und der vorhandenen Infrastruktur sowie den ausgebauten Dienstleistungs- und Tourismussektor hat die Gemeinde Sanitz seit 1990 bis heute eine positive Bevölkerungs- und Infrastrukturentwicklung durchlaufen können. Die Corona-Pandemie hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft in 2021.

Wohnungen fehlen insbesondere in Rostock als Ballungszentrum aber auch in der Gemeinde Sanitz. Eine auf die wachsende Bevölkerungsentwicklung ausgerichtete Infrastruktur in der Gemeinde Sanitz bietet ausgezeichnete Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes, der sich im Wesentlichen auf die Orte Sanitz und Groß Lüsewitz konzentriert.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen und Bauland für den privaten Ein- und Mehrfamilienhausbau in der Gemeinde Sanitz besteht weiterhin fort und steigt aktuell noch an.

Aufgrund des sich vollziehenden Altersprozesses der Bevölkerung ist der ergänzende Bau von barrierefreien Wohnungen, die Bereitstellung betreuter Wohnanlagen, die Anpassung von Bestandswohnungen an die Bedürfnisse älterer Menschen eine Herausforderung, die für alle in der Immobilienwirtschaft tätigen Akteure aktuell besteht und in den kommenden Jahren weiter an Bedeutung gewinnen wird. Gleichzeitig ist der vorhandene Wohnraum durch Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten zu erhalten und für Mieter attraktiv zu gestalten.

Die im Dezember 2011 entstandenen 22 barrierefreien Wohnungen in der Friedensstraße 10 in Sanitz mit einer Wohnfläche von 1.366,0 m<sup>2</sup> und 22 PKW-Stellplätzen werden sehr gut angenommen und sind vollvermietet. Der in 2014 komplett sanierte ehemalige Bahnhof in Sanitz mit den neu entstandenen 6 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten und PKW-Stellplätzen ist ein gefragter Wohnstandort.

Mit der Erschließung des Wohngebietes „Wiesenblick“ entstand im Geschäftsjahr 2017 Bauland für Einfamilienhäuser und barrierefreien Wohnungen. Die SaWEG mbH erschloss im Wohngebiet „Wiesenblick“ 6 Baugrundstücke mit einer Fläche von insgesamt 4.389 m<sup>2</sup>. Der Verkauf der Grundstücke wurde im Jahr 2018 abgeschlossen. Auf dem angrenzenden Grundstück im B-Plangebiet Nr. 16 „Wiesenblick“ wurden durch die SaWEG mbH weitere 10 barrierefreie Wohnungen im Geschäftsjahr 2018 mit einer Wohnfläche von 638 m<sup>2</sup> und 10 PKW-Stellplätzen fertiggestellt.

Die Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat 2021 insgesamt 310 eigene Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, einschließlich dem Verwaltungsgebäude der SaWEG mbH, mit 17.151,59 m<sup>2</sup> Mietflächen, 17 Garagen und 97 PKW-Stellplätzen im Bestand.

8 Eigentumswohnungen der Eigentümergemeinschaft Am Moorweg 18/19 befinden sich im Sondervermögen der Gesellschaft. Die 8 Eigentumswohnungen wurden zum 01.01.2022 gemäß Beschluss 09/47/21 der 47. Gesellschafterversammlung und UR-Nr. N 1423/2021 am 05.11.2021 veräußert.

Die SaWEG mbH verwaltet die Wohnungen, die sich im Sondervermögen befinden, im Rahmen der Eigentümergemeinschaft Am Moorweg 18/19 in Groß Lüsewitz mit insgesamt 16 Wohnungen. Zum 31.12.2021 endet der Verwaltervertrag mit der Eigentümergemeinschaft Am Moorweg 18/19 und wird über den 31.12.2021 nicht verlängert.

Der Mietzins der Bestandswohnungen im Unternehmen ist seit Jahren stabil. Er basiert auf dem Grad der erreichten Sanierung der Wohngebäude und der Modernisierungen der Wohnungen.

Bei Neuvermietungen wird der Mietzins nach Prüfung in Einzelfällen gemäß Mietrecht im Niveau der allgemeinen Durchschnittsmiete marktfähig angepasst. Im zweiten Halbjahr 2021 wurde die Prüfung und Anpassung des Mietzinses zum 01.01.2022 der Langzeitmietverträge an das Niveau des Mietzinses der Neuverträge für vergleichbaren Wohnraum vorgenommen und im Wesentlichen abgeschlossen.

Im Landkreis Rostock liegt die SaWEG mbH mit dem durchschnittlichen Mietzins von 7,06 € und den Betriebskosten von durchschnittlich 2,00 € bei den vergleichbaren Wohnungsunternehmen in der Region im Mittelfeld.

Die Anzahl der Kündigungen betrug 2021 insgesamt 35 (Vj. 38) Mietverträge, durch Neuvermietungen konnten im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 28 (Vj. 39) Wohnungen neu vermietet werden. Innerhalb des Unternehmens fanden keine (Vj. 6) Umzüge statt.

Der Wohnungsleerstand im Unternehmen beträgt zum 31. Dezember 2021 aufgrund des Wohnungsfreizugs in Gubkow nach der Anzahl 30 (Vj.33) Wohnungen 9,7 % (Vj. 11,0 %) und nach der Wohnfläche 9,6 % (Vj. 10,4 %).

Die Wohnungsleerstände verteilen sich wie folgt auf die Wohnstandorte der Gesellschaft:

Whg-größen	1 Whg	2 Whg	3 Whg	4 Whg	Leerstand	Whg-gesamt
Gubkow	2	15	6	0	23	24
Groß Lüsewitz	0	1	3	0	4	66
Sanitz	0	1	2	0	3	220
Summe	2	17	11	0	30	310

Damit überschreitet der Leerstand die Planvorgabe von 5,0%. Die Leerstandsquote

von 9,7 % per 31.12.2021 wirkt sich mit 111,2 T€ (Vj. 126,9 T€) mindernd auf das Betriebsergebnis aus. Beim Leerstand ist zu berücksichtigen, dass für das Mehrfamilienhaus in Gubkow aktuell aufgrund des Beschlusses 05/39/18 vom 14.05.2018 zum Gebäuderückbau 23 der 24 Wohnungen frei gezogen sind.

Zum 31.12.2021 wird das Wohnhaus nur noch von einer Mietpartei bewohnt. Hierbei handelt es sich um eine Mietpartei, die im Jahr der Errichtung des Wohngebäudes 1983 ihre Mietwohnung bezogen hat und trotz mehrfachen unterschiedlichen Wohnungsangeboten und Umzugshilfen der Beendigung ihres Mietvertrages u.a. mit der unbestätigten Begründung des erkrankten Ehemannes, dem ein Umzug nicht zumutbar ist, widerspricht. Die Wohnungskündigung erfolgt nach bisher ergebnislos geführten Gesprächen und Umzugsangeboten im Januar 2022 seitens der SaWEG mbH als Vermieter an die betroffene Mietpartei. Hier ist die zu erwartende Gerichtverhandlung abzuwarten.

Ohne das Mietobjekt Gubkow beläuft sich der Wohnungsleerstand auf 7 Wohnungen, das entspricht nach der Anzahl der Wohnungen 2,4 % (Vj. 3,5 %) und nach der Wohnfläche 2,7 % (Vj. 3,7 %). In der Bewertung der Leerstandentwicklung ist festzustellen, dass die Entwicklung weiterhin positiv ist und sich im geplanten Niveau befindet unter dem Durchschnitt im Landkreis liegt.

Der Stand der Forderungen aus Mietschulden und Betriebskosten im laufenden Geschäftsjahr 2021 beträgt vor Wertberichtigung 43,5 T€ (Vj. 37,0 T€), nach Wertberichtigung 19,8 T€ (Vj. 16,8 T€).

Neben Ratenzahlungsvereinbarungen arbeitet die Gesellschaft zur Beitreibung offener Mietforderungen mit Inkasso und Rechtsanwälten zusammen.

Weitgehend unmöglich ist die Einbringung von Forderungen bei nicht durchsetzbaren Forderungen aus Vollstreckungstiteln, Privatinsolvenzen und bei unbekannt verzogenen Schuldner. Forderungen, die als uneinbringlich gelten, werden ausgebucht.

### Grundstücksvermarktung

Die Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat per 31.12.2021 kein zum Verkauf vorgesehenes erschlossenes Bauland im Umlaufvermögen.

### Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Für das Grundstück „Am Wald 4-6“ in Gubkow wurden für 5 Teilflächen Grundstückskaufverträge abgeschlossen. Aufgrund der Verzögerung der Grundstücksfreimachung kann für eine verkaufte Teilfläche die Nutzungsübergabe und Kaufpreiszahlung erst voraussichtlich in 2023/2024 erfolgen.

Ausgehend vom wirtschaftlichen Ergebnis 2021, der Planung 2022 und mittelfristigen Planung 2022 – 2026 werden die wirtschaftlichen Ergebnisse 2022 und Folgejahre

tendenziell einen grundsätzlich positiven Verlauf nehmen können. Für das Planjahr 2023 ist ein Verlust aufgrund des geplanten Abrisses des Wohngebäudes in Gubkow zu erwarten. Die Erlöse aus den Teilverkäufen von Grundstücken konnten bereits in den Jahren 2018 und 2019 realisiert werden. Ein weiterer Erlös kann nach Abriss des Gebäudes für den Verkauf dieses Grundstücks erzielt werden. Weiterhin ist für den Gebäuderückbau eine Förderung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu erwarten.

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. Sie sichert die unternehmerische Tätigkeit in den Folgejahren.

Die Liquidität im Unternehmen wird sich auf der Basis der mittel- und langfristigen Planung und der sich abzeichnenden positiven wirtschaftlichen Entwicklung ab dem Planjahr 2024 weiter positiv entwickeln. Für die Planjahre 2022 und 2023 werden sich die liquiden Mittel durch den Abriss des Wohnhauses verringern.

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, Erneuerung von Dächern und Fassaden mit der entsprechenden Dämmung erforderlich. Instandhaltungsrückstau besteht nicht.

Grundsätzliche Risiken für das Unternehmen können letztlich in der Leerstandentwicklung, den Forderungsausfällen bei den Mieteinnahmen und in der Entwicklung des Kapitaldienstes 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 Kapitaldienstaufwendungen zu nutzen.

Unter den gegebenen Voraussetzungen und den v.g. 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 Bundeswehrstandort 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 durch die Corona-Pandemie aufgetretenen Risiken, insbesondere die wirtschaftlichen Auswirkungen, sind für die SaWEG mbH im Wesentlichen ausgeblieben. Die Vermietung der Wohnungen konnte ohne Ausfälle weitergeführt werden.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsgpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechternden Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Gesellschaft ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Zu nennende Risiken ergeben sich aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Notwendige Hygieneregulungen werden in der Verwaltung und im Umgang mit unseren Mietern, den Handwerkern und Dienstleistern eingehalten.



Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftliche Entwicklung in der Region sich nicht grundsätzlich verschlechtert, sondern an der konjunkturellen Entwicklung des Landes Mecklenburg – Vorpommerns teilhaben wird, können diese Risiken im Unternehmen beherrscht werden. Aktuell sind im Unternehmen keine der v.g. Risiken eingetreten.

#### Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

Als wesentliche Finanzierungsinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu nennen. Mittel- bis langfristig ist kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Derivative Finanzierungsinstrumente werden nicht eingesetzt.

## 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:	<a href="http://www.saig-sanitz.de">www.saig-sanitz.de</a>
• 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
	2021		2020		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
<b>Aktivseite</b>					
<u>Mittel- und langfristiges Vermögen</u>					
Anlagevermögen	<u>459</u>	<u>64,3</u>	<u>434</u>	<u>65,4</u>	<u>25</u>
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	4	0,6	1	0,2	3
Liquide Mittel	251	35,1	229	34,5	22
	<u>255</u>	<u>35,7</u>	<u>230</u>	<u>34,6</u>	<u>25</u>
Gesamtvermögen	<u>714</u>	100,0	<u>664</u>	100,0	50
<b>Passivseite</b>					
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	506	70,9	484	72,9	22
Verbindlichkeiten	15	2,1	18	2,7	-3
	521	<u>73,0</u>	502	<u>75,6</u>	<u>19</u>
<u>Kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	5	0,7	8	1,2	-3
Verbindlichkeiten	188	26,3	154	23,2	34
	<u>193</u>	<u>27,0</u>	<u>162</u>	<u>24,4</u>	<u>31</u>
Gesamtkapital	<u>714</u>	<u>100,0</u>	<u>664</u>	<u>100,0</u>	50

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Anlagenintensität (AI):</b> ermittelt den Anteil langfristig angelegter Vermögensgegenstände (Anlagevermögen) am Gesamtvermögen</li> <li>- <b>64,3%</b> (Vorjahr 65,4%)</li> </ul>	
$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{459}{714} \times 100 = 64,3 \%$
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Eigenkapitalquote (EKQ):</b> gibt den Anteil des eigenfinanzierten Vermögens an, je höher diese ausfällt, umso unabhängiger ist das Unternehmen von Fremdkapitalgebern</li> <li>- <b>70,9%</b> (Vorjahr 72,9%)</li> </ul>	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{506}{714} \times 100 = 70,9 \%$
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Anlagendeckungsgrad I (ADG I):</b> zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit Eigenkapital</li> <li>- <b>110,2%</b> (Vorjahr 111,5%)</li> </ul>	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{506}{459} \times 100 = 110,2 \%$
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Anlagendeckungsgrad II (ADG II):</b> zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital</li> <li>- <b>113,5%</b> (Vorjahr 115,7%)</li> </ul>	
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{506 + 15}{459} \times 100 = 113,5 \%$

### 3.2.2.2 Finanzlage

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

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	251	229	
<b>Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			22
<u>Liquidität 2./3. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen/Rechnungsabgrenzung	4	1	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	5	8	
Übrige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	188	154	
Überdeckung I/II	62	68	
<b>Veränderung des Nettogeldvermögens/ Nettoumlaufvermögens</b>			-6

Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Es ergibt sich im Geschäftsjahr 2021 eine Überdeckung in Höhe von Tsd. € 68; das bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang der Überdeckung um Tsd. € -6.

### 3.2.2.3 Ertragslage

	31. Dezember 2021	2020	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
<b>Jahresergebnis</b>	<u>21</u>	<u>26</u>	<u>-5</u>

Die wesentlichen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2021</u> Tsd. €	2020 Tsd. €	<u>Veränderungen</u> Tsd. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	58	57	1

Die wesentlichen betrieblichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2021</u> Tsd. €	<u>2020</u> Tsd. €	<u>Veränderungen</u> Tsd. €
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	2	3	-1
Personalaufwand	16	15	1

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Gesamtkapitalrentabilität (GKR):</b> zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals (EK + FK)</li> <li>- <b>2,9%</b> (Vorjahr 3,9%)</li> </ul>	
<u>Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen</u> x 100 Gesamtkapital	$\frac{21 + 0}{714} \times 100 = 2,9 \%$
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Eigenkapitalrentabilität (EKR):</b> zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals des Unternehmens</li> <li>- <b>4,2%</b> (Vorjahr 5,4%)</li> </ul>	
<u>Jahresüberschuss</u> x 100 Eigenkapital	$\frac{21}{506} \times 100 = 4,2 \%$
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Personalaufwandsquote (PAQ):</b> zeigt den Anteil des für Personal aufgebrauchten Umsatzerlöse</li> <li>- <b>27,6%</b> (Vorjahr 26,3%)</li> </ul>	
<u>Personalaufwand</u> x 100 Umsatzerlöse	$\frac{16}{58} \times 100 = 27,6 \%$

### **3.2.2.4 Kapitalzuführungen und -entnahmen**

Im Wirtschaftsjahr 2021 haben weder Kapitalzuführungen noch Kapitalentnahmen stattgefunden.

### **3.2.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung**

#### Allgemeine wirtschaftliche Situation

Bedarf an Mietgaragen besteht in den Ortslagen Sanitz und Groß Lüsewitz. Frei werdende Garagen können zeitnah, soweit der bauliche Zustand es erlaubt, weitervermietet werden.

Eine Entscheidung über die weitere Bewirtschaftung, Instandhaltung und/oder Neuinvestitionen auf den Grundstücksflächen der Garagen in der Ernst-Schneller-Straße und der Ribnitzer Straße in Sanitz wurde in der 14. Gesellschafterversammlung vom 23.11.2021 dahingehend getroffen, dass hier künftig Investitionen im Bereich des Wohnungsbaus vorgesehen werden.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

#### Garagenbewirtschaftung

Auf Grundlage der Grundstücksübertragungsverträge vom 27.02.2018 bzw. vom 08.05.2018 hat die Gemeinde Sanitz 4 Grundstücke mit Garagen zum 01.01.2018 und 1 Grundstück mit Garagen zum 01.04.2018 an die SaIG mbH übertragen.

Die Grundstücke befinden sich in der Ernst-Schneller-Straße in Sanitz mit 53 Garagen, Ribnitzer Straße links und rechts in Sanitz mit 59 Garagen, An der Feuerwehr, Groß Lüsewitz mit 7 Garagen und hinter dem Sportplatz III in Groß Lüsewitz mit 37 Garagen.

Der Mietzins der Garagen von 25,00 € wurde aufgrund der Tatsache, dass die Garagen nicht im Zusammenhang mit Wohneigentum vermietet werden, zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer vermietet.



Die Anzahl der Kündigungen betrug 2021 insgesamt 1 Mietvertrag, durch Neuvermietungen konnten im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 2 Garagen neu vermietet werden. Innerhalb des Unternehmens fand 1 Umzug statt.

Der Garagenleerstand im Unternehmen beträgt zum 31. Dezember 2021 nach der Anzahl der freien 22 Garagen 14,1 %.

Die Garagenleerstände verteilen sich wie folgt auf die Wohnstandorte der Gesellschaft:

	Leerstand	Garagen gesamt
Ernst-Schneller-Straße, Sanitz	3	53
Ribnitzer Straße links, Sanitz	12	44
Ribnitzer Straße rechts, Sanitz	3	15
An der Feuerwehr, Groß Lüsewitz	0	7
Hinter der Sporthalle III, Groß Lüsewitz	4	37
Summe	22	156

Damit liegt der Leerstand mit 2,1 % über der Planvorgabe von 12,0 %.

Beim Leerstand ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen 22 Leergaragen aufgrund des schlechten baulichen Zustandes nicht vermietet werden können.

### Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Ausgehend vom wirtschaftlichen Ergebnis 2021, der Planung 2022 und mittelfristigen Planung 2022 – 2026 werden die wirtschaftlichen Ergebnisse der Folgejahre tendenziell einen grundsätzlich positiven Verlauf nehmen können. Für das Geschäftsjahr 2022 wird mit einem Jahresfehlbetrag von 113,0 T€ gerechnet. Dieser resultiert aus dem Anlagenabgang durch den Verkauf bzw. der Übertragung der Garagenanlage in der Ernst-Schneller-Straße und der Ribnitzer Straße in Sanitz entsprechend der Beschlüsse der 14. Gesellschafterversammlung. Die Garagenvermietung wird dementsprechend reduziert. Gleichzeitig wird die Planungs- und Entwicklungsarbeit der SaIG mbH in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Sanitz umfangreicher gestaltet und entsprechende Erlöse werden erwirtschaftet.

Vorhandene Risiken können beherrscht und die Geschäftsprozesse in der Garagenbewirtschaftung reduziert weitergeführt sowie die Planentwicklung für die Gemeinde Sanitz ausgebaut 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 durch die Corona-Pandemie aufgetretenen Risiken, insbesondere die wirtschaftlichen Auswirkungen, sind für die SalG mbH im Wesentlichen ausgeblieben. Die Vermietung der Garagen konnte ohne Ausfälle weitergeführt werden.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Gesellschaft ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.