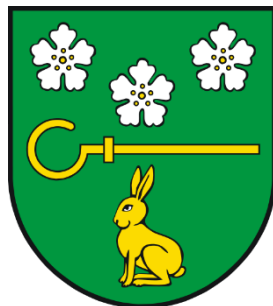


Bericht über die mittelbaren und
unmittelbaren Beteiligungen
an Unternehmen und Einrichtungen

zum 31.12.2022

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.

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 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.

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 mbH Herr Lothar Thesenvitz, zum Beteiligungsmanagement unter Bezugnahme auf den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 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
2022		2021		Tsd. €	
	Tsd. €	%	Tsd. €		%
Aktivseite					
<u>Mittel- und langfristiges Vermögen</u>					
Anlagevermögen	<u>7.945</u>	<u>82,5</u>	<u>8.392</u>	<u>87,0</u>	-447
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>					
Unfertige Leistungen	416	4,3	394	4,1	22
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	268	2,8	69	0,7	199
Liquide Mittel	999	10,4	757	7,9	242
Rechnungsabgrenzung	1	0,0	29	0,3	-28
	<u>1.249</u>	<u>13,0</u>	<u>1.249</u>	<u>13,0</u>	435
Gesamtvermögen	<u>9.629</u>	100,0	<u>9.641</u>	100,0	-12
Passivseite					
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	2.250	23,4	1.686	17,5	564
Rückstellungen	6	0,1	6	0,1	0
Verbindlichkeiten	6.379	66,2	6.882	71,4	-503
	<u>8.635</u>	<u>89,7</u>	<u>8.574</u>	<u>89,0</u>	61
<u>Kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	74	0,8	177	1,9	-103
Verbindlichkeiten	909	9,4	881	9,0	28
Rechnungsabgrenzung	11	0,1	9	0,1	2
	<u>994</u>	<u>10,3</u>	<u>1.067</u>	<u>11,0</u>	-24
Gesamtkapital	<u>9.629</u>	<u>100,0</u>	<u>9.641</u>	<u>100,0</u>	-12

<ul style="list-style-type: none"> - Anlagenintensität (AI): ermittelt den Anteil langfristig angelegter Vermögensgegenstände (Anlagevermögen) am Gesamtvermögen - 82,51 (Vorjahr 87,0%) 	
$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{7.945}{9.629} \times 100 = 82,51\%$
<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 - 23,37% (Vorjahr 17,49%) 	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{2.250}{9.629} \times 100 = 23,37\%$
<ul style="list-style-type: none"> - Anlagendeckungsgrad I (ADG I): zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit Eigenkapital - 28,32% (Vorjahr 20,09%) 	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{2.250}{7.945} \times 100 = 28,32\%$
<ul style="list-style-type: none"> - Anlagendeckungsgrad II (ADG II): zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital - 108,61 (Vorjahr 102,1%) 	
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{2.250 + 6.379}{7.945} \times 100 = 108,61\%$

Die Eigenkapitalquote von 23,37 liegt damit noch immer 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 2022	31. Dezember 2021	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	999	757	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			242
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen/Rechnungsabgrenzung	269	98	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten (Tilgung von Krediten)	457	437	
Rückstellungen	74	177	
Übrige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	97	96	
Überdeckung I	640	145	
Veränderung des Nettogeldvermögens			496
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	416	394	
Erhaltene Anzahlungen	<u>367</u>	<u>357</u>	
Überdeckung II	<u>689</u>	<u>182</u>	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			507

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 2022 eine Überdeckung in Höhe von Tsd. € 689 die sich im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 507 verbesserte.

3.1.2.3 Ertragslage

	31. Dezember 2022	2021	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
Jahresergebnis	<u>564</u>	70	<u>494</u>

Die wesentlichen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2022</u> Tsd. €	<u>2021</u> Tsd. €	<u>Veränderungen</u> Tsd. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung			
Mieten	1.294	1.307	-13
Umlagen	385	361	24
Summe	<u>1.679</u>	<u>1.668</u>	<u>11</u>

Die wesentlichen betrieblichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt

	<u>2022</u> Tsd. €	<u>2021</u> Tsd. €	<u>Veränderungen</u> Tsd. €
Aufwendungen Hausbewirtschaftung			
Betriebs-/Heizkosten	423	426	-3
Instandhaltungen	277	354	-77
Personalaufwand	247	215	32
Abschreibungen	398	432	-34
Sonst. betriebliche	169	130	39
Aufwendungen			
Zinsaufwand	142	162	-20

<ul style="list-style-type: none"> - Gesamtkapitalrentabilität (GKR): zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals (EK + FK) - 7,3% (Vorjahr 2,4%) 	
$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	$\frac{564 + 142}{9.629} \times 100 = 7,3 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Eigenkapitalrentabilität (EKR): zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals des Unternehmens - 25,06% (Vorjahr 4,09%) 	
$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	$\frac{564}{2.250} \times 100 = 25,06 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Personalaufwandsquote (PAQ): zeigt den Anteil des für Personal aufgetragenen Umsatzerlöse - 14,71% (Vorjahr 12,89) 	
$\frac{\text{Personalaufwand}}{\text{Umsatzerlöse}} \times 100$	$\frac{247}{1.679} \times 100 = 14,71 \%$

3.1.2.4 Kapitalzuführungen und -entnahmen

Im Wirtschaftsjahr 2022 haben weder Kapitalzuführungen noch Kapitalentnahmen stattgefunden.

3.1.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Allgemeine wirtschaftliche Situation

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Zunächst zeigten sich noch im gesamten Berichtsjahr Auswirkungen der weltweiten Coronapandemie, die weltweit zu Störungen in den Lieferketten geführt haben. Ausgehend von Lieferschwierigkeiten und Logistikschwierigkeiten vor allem in China, ergaben sich durch fehlende Vorprodukte auch starke Auswirkungen auf die europäische und deutsche Wirtschaft.

Parallel zur Coronapandemie hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt massiv beeinflusst.

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-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Die Entwicklungen am Energiemarkt haben dabei zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Dies gilt nicht nur für Neuverträge oder Vertragsverlängerungen mit Abnehmern, die zu deutlich höheren Preisen abgeschlossen werden mussten, sondern auch für Stadtwerke und Versorger, die feste Preise garantiert haben, aber zum Teil noch nicht die vollständige Liefermenge rückgedeckt hatten. In diesen Fällen führten die Preissteigerungen bei den Versorgern teilweise zu erheblichen Liquiditätsproblemen. Auch die rückläufigen verfügbaren Mengen durch die Aussetzung der Lieferung von russischem Gas erhöhte den Druck, Ersatzlieferungen zu hohen Preisen zu beschaffen. Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Betroffen

dabei waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten und Unternehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an das Energieversorgungsunternehmen. Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter vorgenommen.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führte im Jahr 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsrate. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 Prozent und hat sich damit im Vergleich zu den Vormonaten (Oktober 10,4% November 10,0%) wieder abgeschwächt. Die Inflationsrate liegt trotz des Rückgangs auf einem sehr hohen Niveau und hat das Ziel der Europäischen Zentralbank deutlich verfehlt.

In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergeht. So liegt der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren Anfang 2023 bei rund 4,0 %, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Baukosten, die im Jahr 2022 ebenfalls deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2022 insgesamt 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen. Im November 2022 lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei 16,8 Prozent.

Dementsprechend hat sich im Laufe des Jahres 2022 das Geschäftsklima der Bauwirtschaft für den Wohnungsbau deutlich verschlechtert und liegt seit März 2022 im negativen Bereich. Mit minus 32,8 Punkten lag der im November 2022 recht deutlich im negativen Bereich. Das bedeutet, dass deutlich mehr als die Hälfte der Unternehmen entweder bereits die heutige Lage als schlecht beurteilt bzw. zumindest für die Zukunft negative Erwartungen hat.

Trotz des schwierigen Umfelds ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Bundesrepublik Deutschland insgesamt im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Somit konnten sich die deutschen Unternehmen trotz der starken Preissteigerungen und vorhandenen Lieferkettenengpässen gut behaupten.

Das Geschäftsjahr 2022 war insgesamt weiterhin von einem guten Beschäftigungsgrad gekennzeichnet. Im Dezember 2022 betrug die Arbeitslosenquote 5,4 %, was im Wesentlichen Vollbeschäftigung bedeutet. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu wenige potenzielle Kandidaten. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der Fachkräftemangel noch deutlich zunimmt. Für die Wohnungswirtschaft spürbar ist die Situation v. a. im Handwerk.

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 2022.

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 Mietwohnungsmarktes, der sich im Wesentlichen auf die Ort Sanitz und Groß Lüsewitz konzentriert. Die Nachfrage nach Mietwohnungen besteht weiterhin fort, die Nachfrage nach Bauland und privatem Hausbau stagniert bzw. ist aufgrund steigender Bauzinsen, hoher Herstellungs-/Baukosten und ständig steigender Anforderungen an energetische Gebäudeausstattung nicht realisierbar. Dies betrifft ebenso den Neubau von Mietwohnungen.

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 gilt es, den vorhandenen 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 m² 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 Wohngebiets „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 m². 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 m² und 10 PKW Stellplätzen fertiggestellt.

Die Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat 2022 insgesamt 292 eigene Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, einschließlich dem

Verwaltungsgebäude der SaWEG mbH, mit 16.694,96 m² Mietflächen, 17 Garagen und 97 PKW Stellplätzen im Bestand.

Zum 01.01.2022 befanden sich 8 Eigentumswohnungen der Eigentümergemeinschaft Am Moorweg 18/19 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.

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 2022 wurde die Prüfung und Anpassung des Mietzinses zum 01.01.2023 der Langzeitmietverträge an das Niveau des Mietzinses der Neuverträge für vergleichbaren Wohnraum vorgenommen.

Die Anzahl der Kündigungen betrug 2022 insgesamt 33 (Vj. 35) Mietverträge, durch Neuvermietungen konnten im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 35 (Vj. 28) Wohnungen neu vermietet werden. Innerhalb des Unternehmens fanden keine (Vj. keine) Umzüge statt. Der Wohnungsleerstand im Unternehmen beträgt zum 31. Dezember 2022 aufgrund des Wohnungsfreizugs in Gubkow nach der Anzahl 30 (Vj.30) Wohnungen 10,3 % (Vj. 9,7 %) und nach der Wohnfläche 9,1 % (Vj. 9,6 %/0).

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	0	0	0	0	58
Sanitz	1	5	0	1	7	210
Summe	3	20	6	1	30	292

Damit überschreitet der Leerstand die Planvorgabe von 5,0%. Die Leerstandsquote von 10,3 % per 31.12.2022 wirkt sich mit 98,5 -r€ (Vj. 1 1 1 TG) 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 31.12.2022 wird das Wohnhaus nur noch von einer Mietpartei bewohnt. Es konnte ein Kaufvertrag für das Grundstück inklusive Wohngebäude und verbleibende Mietpartei mit der Wohnwerte GmbH geschlossen werden. Der wirtschaftliche Übergang wird zum 05.01.2023 erfolgen.

Ohne das Mietobjekt Gubkow beläuft sich der Wohnungsleerstand auf 7 Wohnungen, das entspricht nach der Anzahl der Wohnungen 2,6 % (Vj. 2,4 %) und nach der

Wohnfläche 2,1 % (Vj. 2,7 %). 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.

Eine im Bestand befindliche Wohnung ist zum 31.12.2022 in einem nicht vermietbaren Zustand und kann nur unter erheblich unwirtschaftlichem Aufwand wieder vermietbar gemacht werden.

Der Stand der Forderungen aus Mietschulden und Betriebskosten im laufenden Geschäftsjahr 2022 beträgt vor Wertberichtigung 46,8 T€ (Vj. 43,5 T€), nach Wertberichtigung 32,9 T€ (Vj. 19,8 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 Schuldern. Forderungen, die als uneinbringlich gelten, werden ausgebucht.

Grundstücksvermarktung

Die Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat per 31.12.2022 kein zum Verkauf vorgesehenes erschlossenes Bauland im Umlaufvermögen.

Für das Grundstück „Am Wald 4-6“ in Gubkow wurden für alle Teilflächen Grundstückskaufverträge abgeschlossen. Aufgrund der Verzögerung der Grundstücksfreimachung erfolgt für eine verkaufte Teilfläche die Nutzungsübergabe und Kaufpreiszahlung erst zum 05.01.2023.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Ausgehend vom wirtschaftlichen Ergebnis 2022, der Planung 2023 und mittelfristigen Planung 2023 — 2027 werden die wirtschaftlichen Ergebnisse 2023 und Folgejahre tendenziell einen grundsätzlich 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. 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 2023 weiter positiv entwickeln.

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 Na-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 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.

Weitere Unsicherheiten ergeben sich darüber hinaus aus der Bundesregierung beschlossenen Vermieterbeteiligung an der CO₂-Abgabe und der beschlossenen

Dekarbonisierungsstrategie. Hier sind die Fördermöglichkeiten und Belastungen wenig transparent und kalkulierbar.

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 Hygieneregeln 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:	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 bis 11.12.2022 Herr Martin Schünemann ab 12.12.2022

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
	2022		2021		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktivseite					
<u>Mittel- und langfristiges Vermögen</u>					
Anlagevermögen	<u>723</u>	<u>94,4</u>	<u>459</u>	<u>64,3</u>	<u>264</u>
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	10	1,3	4	0,6	6
Liquide Mittel	33	4,3	251	35,1	-218
	<u>43</u>	<u>5,6</u>	<u>255</u>	<u>35,7</u>	<u>-212</u>
Gesamtvermögen	<u>766</u>	100,0	<u>714</u>	100,0	52
Passivseite					
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	509	66,4	506	70,9	3
Verbindlichkeiten	243	31,7	15	2,1	228
	<u>751</u>	<u>98,1</u>	<u>521</u>	<u>73,0</u>	<u>231</u>
<u>Kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	5	0,7	5	0,7	0
Verbindlichkeiten	9	1,2	188	26,3	-179
	<u>14</u>	<u>1,9</u>	<u>193</u>	<u>27,0</u>	<u>-179</u>
Gesamtkapital	<u>766</u>	<u>100,0</u>	<u>714</u>	<u>100,0</u>	52

<ul style="list-style-type: none"> - Anlagenintensität (AI): ermittelt den Anteil langfristig angelegter Vermögensgegenstände (Anlagevermögen) am Gesamtvermögen - 93,4% (Vorjahr 64,3%) 	
$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{723}{766} \times 100 = 93,4 \%$
<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 - 66,4% (Vorjahr 70,9%) 	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{509}{766} \times 100 = 66,4 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Anlagendeckungsgrad I (ADG I): zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit Eigenkapital - 70,4% (Vorjahr 110,2%) 	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{509}{723} \times 100 = 70,4 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Anlagendeckungsgrad II (ADG II): zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital - 104% (Vorjahr 113,5%) 	
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{509 + 243}{723} \times 100 = 104 \%$

3.2.2.2 Finanzlage

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

	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	33	251	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			-218
<u>Liquidität 2./3. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen/Rechnungsabgrenzung	10	4	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	5	5	
Übrige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	9	188	
Überdeckung I/II	<u>29</u>	<u>62</u>	
Veränderung des Nettogeldvermögens/ Nettoumlaufvermögens			-33

Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Es ergibt sich im Geschäftsjahr 2022 eine Überdeckung in Höhe von Tsd. € 29 das bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang der Überdeckung um Tsd. € -33.

3.2.2.3 Ertragslage

	31. Dezember 2022	2021	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
Jahresergebnis	<u>3</u>	<u>21</u>	<u>-18</u>

Die wesentlichen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2022</u> Tsd. €	2021 Tsd. €	<u>Veränderungen</u> Tsd. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	47	58	-11

Die wesentlichen betrieblichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2022</u> Tsd. €	<u>2021</u> Tsd. €	<u>Veränderungen</u> Tsd. €
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	3	2	1
Personalaufwand	28	19	9

<ul style="list-style-type: none"> - Gesamtkapitalrentabilität (GKR): zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals (EK + FK) - 0,4% (Vorjahr 2,9%) 	
$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	$\frac{3 + 0}{766} \times 100 = 0,4 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Eigenkapitalrentabilität (EKR): zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals des Unternehmens - 0,6% (Vorjahr 4,2%) 	
$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	$\frac{3}{509} \times 100 = 0,6 \%$
<ul style="list-style-type: none"> - Personalaufwandsquote (PAQ): zeigt den Anteil des für Personal aufgebrauchten Umsatzerlöse - 59,6% (Vorjahr 27,6%) 	
$\frac{\text{Personalaufwand}}{\text{Umsatzerlöse}} \times 100$	$\frac{28}{47} \times 100 = 59,6\%$

3.2.2.4 Kapitalzuführungen und -entnahmen

Im Wirtschaftsjahr 2022 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. Freiwerdende Garagen können zeitnah, soweit der bauliche Zustand es erlaubt, weitervermietet werden,

In der 14. Gesellschafterversammlung vom 23.11.2021 wurde eine Entscheidung über die weitere Bewirtschaftung, Instandhaltung und/oder Neuinvestitionen auf der Grundstücksfläche der Garagen in der Ernst-Schneller-Straße in Sanitz dahingehend getroffen, dass hier künftig Investitionen im Bereich des Wohnungsbaus vorgesehen werden. Aufgrund der Kostensteigerungen bei den Baukosten, des steigenden Zinsniveaus und der allgemeinen Inflationsentwicklung ist eine Fortführung des Bauvorhabens über die Leistungsphase 4 hinaus momentan nicht darstellbar. Aus diesem Grund wurde in der 17. Gesellschafterversammlung vom 22.11.2022 die vorläufige Aussetzung der Fortführung der Planungsarbeiten über die Baugenehmigungsplanung (Leistungsphase 4) hinaus und die Zurückstellung der Flächenübertragung des mit Garagen bebauten Grundstücks Ernst-Schneller-Straße von der SaIG mbH an die SaWEG mbH bis eine Fortführung des Bauvorhabens realisierbar ist beschlossen.

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.

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 2022 insgesamt 23 Mietverträge, durch Neuvermietungen konnten im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 5 Garagen neu vermietet werden. Innerhalb des Unternehmens fanden 2 Umzüge statt.

Der Garagenleerstand im Unternehmen beträgt zum 31. Dezember 2022 nach der Anzahl der freien 43 Garagen 27,6 %.

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

	Leerstand	Garagen gesamt
Ernst-Schneller-Straße, Sanitz	23	53
Ribnitzer Straße links, Sanitz	11	44
Ribnitzer Straße rechts, Sanitz	4	15
An der Feuerwehr, Groß Lüsewitz	1	7
Hinter der Sporthalle, Groß Lüsewitz	4	37
Summe	43	156

Damit liegt der Leerstand mit 13,6 % über der Planvorgabe von 14,0 %.

Beim Leerstand ist zu berücksichtigen, dass die Garagenmietverträge für das Objekt Ernst-Schneller-Straße in Sanitz zum 31.12.2022 gekündigt worden sind und die Garagen für den Abriss im Januar 2023 freigezogen worden sind. Die verbleibenden 20 Leergaragen können aufgrund des schlechten baulichen Zustandes nicht vermietet werden.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Ausgehend vom wirtschaftlichen Ergebnis 2022, der Planung 2023 und mittelfristigen Planung 2023 — 2027 werden die wirtschaftlichen Ergebnisse der Folgejahre tendenziell einen grundsätzlich positiven Verlauf nehmen können. Für das Geschäftsjahr 2023 wird mit einem Jahresfehlbetrag von 77,0 T€ gerechnet. Dieser resultiert aus den Abrisskosten für den Garagenkomplex in der Ernst-Schneller-Straße in Sanitz entsprechend der Beschlüsse der i 7. 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 Einzelpersonen- 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.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

Finanzierungsinstrumente sind die in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mittel. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden keine. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern bestehen in Höhe von 230,7 TG. Derivative Finanzierungsinstrumente werden nicht eingesetzt.