Bericht über die mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen

zum 31.12.2024

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 18
3.2.1 Rahmendaten und Zweck des Unternehmens 18
3.2.2 Analyse des Jahresabschlusses 19
3.2.2.1 Vermögenslage 19
3.2.2.2 Finanzlage 22
3.2.2.3 Ertragslage 23
3.2.2.4 Kapitalzuführungen und -entnahmen 24
3.2.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung 24

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 Eigenkapitel 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.

<u>Zweckverbände</u>

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 Martin Schünemann, zum Beteiligungsmanagement unter Bezugnahme auf den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 stellvertretenen 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 Rahmenbedienungen, 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%

- <u>Unternehmensgegenstand und Zweck:</u>
  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.

- <u>Organe des Unternehmens und deren Besetzung:</u>

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

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
	2024		2023		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktivseite					
Mittel- und langfristiges Vermögen					
Anlagevermögen	8.999	72,0	7.615	80,0	1.384
Kurzfristig gebundenes Vermögen					
Unfertige Leistungen	1.964	15,7	394	4,1	1.570
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	87	0,7	62	0,6	25
Liquide Mittel	1.436	11,5	1.445	15,2	-9
Rechnungsabgrenzung	10	0,1	6	0,1	4
	3.497	28,0	1.907	20,0	1.590
Gesamtvermögen	12.496	100,0	9.522	100,0	2.974
Passivseite					
Mittel- und langfristiges Kapital					
Eigenkapital	2.765	22,1	2.506	23,6	259
Rückstellungen	6	0,1	6	0,1	0
Verbindlichkeiten	8.650	69,2	5.959	62,6	2.691
	8.656	69,3	5.965	62,7	2.691
Kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	81	0,6	91	1,0	-10
Verbindlichkeiten	983	7,9	949	9,9	34
Rechnungsabgrenzung	11	0,1	11	0,1	0
	1.075	8,6	1.051	11,0	24
Gesamtkapital	12.496	100,0	9.522	100,0	2.974

- **Anlagenintensität (AI):** ermittelt den Anteil langfristig angelegter Vermögensgegenstände (Anlagevermögen) am Gesamtvermögen - **72,02** (Vorjahr 79,97%)	
Anlagevermögen x 100 Bilanzsumme	8.999 x 100 = 72,02% 12.496
- **Eigenkapitalquote (EKQ):** gibt den Anteil des eigenfinanzierten Vermögens an, je höher diese ausfällt, umso unabhängiger ist das Unternehmen von Fremdkapitalgebern - **22,13%** (Vorjahr 26,32%)	
Eigenkapital x 100 Bilanzsumme	2.765 x 100 = 22,13% 12.496
- **Anlagendeckungsgrad I (ADG I):** zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit Eigenkapital - **30,73%** (Vorjahr 32,91%)	
Eigenkapital x 100 Anlagevermögen	2.765 x 100 = 30,73% 8.999
- **Anlagendeckungsgrad II (ADG II):** zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital - **126,85** (Vorjahr 108,61)	
Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital x 100 Anlagevermögen	2.765 + 8.650 x 100 = 126,85 % 8.999

Die Eigenkapitalquote von 22,13% 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 2024	31. Dezember 2023	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Liquidität 1. Grades			
Liquide Mittel	1.436	1.445	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			-9
Liquidität 2. Grades			
Kurzfristige Forderungen/Rechnungsabgrenzung	97	68	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	81	91	
Übrige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	475	442	
Überdeckung I	977	970	
Veränderung des Nettogeldvermögens			7
Liquidität 3. Grades			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.964	393	
Erhaltene Anzahlungen/unfertige Leistungen	519	507	
Überdeckung II	2.422	856	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			1.566

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 2024 eine Überdeckung in Höhe von Tsd. € 2.422 die sich im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 1.566 verbesserte.

3.1.2.3 Ertragslage

	31. Dezember 2024	2023	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
Jahresergebnis	259	256	3

Die wesentlichen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2024 Tsd. €	2023 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung			
Mieten	1.487	1.365	122
Umlagen	398	392	6
Summe	1.885	1.757	128

Die wesentlichen betrieblichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt

	2024 Tsd. €	2023 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Aufwendungen Hausbewirtschaftung			
Betriebs-/Heizkosten	514	384	130
Instandhaltungen	229	355	-126
Personalaufwand	273	242	31
Abschreibungen	421	398	23
Sonst. betriebliche Aufwendungen	169	85	84
Zinsaufwand	243	135	108

- **Gesamtkapitalrentabilität (GKR):** zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals (EK + FK) - **4%** (Vorjahr 4,18%)	
Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen x 100 Gesamtkapital	259 + 243 x 100 = 4 % 12.496
- **Eigenkapitalrentabilität (EKR):** zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals des Unternehmens - **9,37%** (Vorjahr 10,22%)	
Jahresüberschuss x 100 Eigenkapital	259 x 100 = 9,37 % 2.765
- **Personalaufwandsquote (PAQ):** zeigt den Anteil des für Personal aufgebrachten Umsatzerlöse - **14,48%** (Vorjahr 13,77)	
Personalaufwand x 100 Umsatzerlöse	273 x 100 = 14,48% 1.885

3.1.2.4 Kapitalzuführungen und -entnahmen

Im Wirtschaftsjahr 2024 haben weder Kapitalzuführungen noch Kapitalentnahmen stattgefunden.

3.1.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Allgemeine wirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2024 leicht an. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg geringfügig auf 6,0 Prozent (+0,3 Prozentpunkte).

Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 Prozent (Vorjahr 5,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 Prozent. 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 Prozent, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 Prozent gelegen. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. In Deutschland sind die Folgen und deutliche Einschnitte im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft zu spüren. Das Ende der Ampelkoalition in Berlin und die Wahl Donald Trumps zum amerikanischen Präsidenten führen zu einer großen Verunsicherung hinsichtlich der

der gesamtwirtschaftlichen Lage und des Friedens insgesamt auf der Welt. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Aktuell ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

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. Gerade die Preise für fossile Energieträger entwickeln sich unkalkulierbar. Auch die von der Bundesregierung auf den Weg gebrachte LNG-Strategie ist derzeit nicht berechenbar.

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.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Baukosten. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2024 weiterhin von Steigerungen betroffen (+4,1 %), jedoch nur noch halb so stark wie 2023.

Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen und bewegen sich auf sehr hohem Niveau. Hier sind insbesondere steigende Lohn- und Materialkosten im Handwerk festzustellen.

Dementsprechend hat sich im Laufe des Jahres 2024 das Geschäftsklima in Deutschland laut IFO-Institut noch weiter nach unten entwickelt. 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.

Aufgrund des schwierigen Umfelds sinkt das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Bundesrepublik Deutschland 2024 nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 0,2% (- 0,1%)

Das Geschäftsjahr 2024 war insgesamt weiterhin von einem stabilen Beschäftigungsgrad gekennzeichnet. Im Dezember 2024 betrug die Arbeitslosenquote 6,0 %. Für viele Stellen, gerade im Bauwesen, gibt es zu wenige potenzielle Kandidaten und Nachwuchs. 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.

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 Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten zu erhalten, für Mieter attraktiv zu gestalten und energetisch auf die Zukunft auszurichten

Die Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat 2024 insgesamt 284 eigene Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, einschließlich dem Verwaltungsgebäude der

SaWEG mbH, mit 16.451,97 m² Mietflächen, 17 Garagen und 97 PKW-Stellplätzen im Bestand.

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 2024 insgesamt 25 (Vj. 33) Mietverträge, durch Neuvermietungen konnten im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 32 (Vj. 35) Wohnungen

neu vermietet werden. Innerhalb des Unternehmens fanden keine (Vj. keine) Umzüge statt.

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

Whg-größen	1 Whg	2 Whg	3 Whg	4 Whg	Leerstand	Whg-gesamt
Groß Lüsewitz	0	0	0	0	0	58
Sanitz	0	1	0	0	1	226
Summe	0	1	0	0	1	284

Damit unterschreitet der Leerstand die Planvorgabe von 5,0%. Die Leerstandsquote von 0,4 % per 31.12.2024 wirkt sich mit 29,3 T€ (Vj. 98,5 T€) mindernd auf das Betriebsergebnis aus.

Der Wohnungsleerstand beläuft sich auf 1 Wohnung, das entspricht nach der Anzahl der Wohnungen 0,4 % (Vj. 2,6 %) und nach der Wohnfläche 0,3 % (Vj. 2,1 %). In der Bewertung der Leerstandsentwicklung 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 2024 beträgt vor Wertberichtigung 31,0 T€ (Vj. 31,9 T€), nach Wertberichtigung 16,1 T€ (Vj. 24,0 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 Schuldnern. Forderungen, die als uneinbringlich gelten, werden ausgebucht.

Grundstücksvermarktung

Die Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat per 31.12.2024 ein zum Verkauf vorgesehenes Grundstück zur Entwicklung und Verkauf mit 46.117 m² im Umlaufvermögen. Für dieses Grundstück wurde 2024 die Aufstellung einen Bebauungsplans Nr. 23 durch die Gemeinde beschlossen.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Ausgehend vom wirtschaftlichen Ergebnis 2024, der Planung 2025 und mittelfristigen Planung 2025 – 2029 werden die wirtschaftlichen Ergebnisse 2025 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. Dazu prüft die Gesellschaft stetig die aktuellen Entwicklungen bei Baupreisen, Bauzinsen und Fördermöglichkeiten.

Die Liquidität im Unternehmen wird sich auf der Basis der mittel- und langfristigen Planung und der sich abzeichnenden positiven wirtschaftlichen Entwicklung ab dem Planjahr 2025 weiter positiv entwickeln.

In 2024 gab es eine Erholung der Anlegerzinsmärkte, so dass die Gesellschaft hier für 2024 Erträge aus der Anlage von Tages- und Festgeld generieren konnte und. Für 2025 sinken die Zinsen tendenziell, führen aber trotzdem zu Erträgen von Tages- und Festgeld.

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 vervollkommnen. Mittelfristig werden in Teilen des Wohnungsbestandes Strangsanierungen für Heizung und Trinkwasser, Erneuerung von Dächern und Fassaden mit der entsprechenden Dämmung erforderlich. Instandhaltungsrückstau besteht nicht.

Die Europäischen Union verlangt bis 2033 für alle Wohngebäude mindestens eine Energiegebäudeklasse D. Diese Anforderungen erfüllen aktuell alle Gebäude der Gesellschaft mit der Einordnung in die höherwertige Energieklasse C.

Risiken verbergen sich für die Gesellschaft in den noch nicht definierten Standards für die Gebäude ab 2033. Sollten die Anforderungen im Rahmen der bis 2045 angestrebten Dekarbonisierung deutlich und kurzfristig steigen, steht die Gesellschaft aufgrund der Struktur (Energieversorgung, Alter, Bauweise) ihres Gebäudebestandes vor großen finanziellen und organisatorischen Belastungen. Hier wird die Gesellschaft eine grundsätzliche energetische Betrachtung des Bestandes mit der Ausarbeitung eines Modernisierungskonzeptes durchführen müssen.

Grundsätzliche Risiken für das Unternehmen können letztlich in der Leerstandsentwicklung, 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 vg. 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.

Zur weiterhin positiven Unternehmensentwicklung tragen sowohl die gut entwickelte Infrastruktur in der Gemeinde Sanitz als auch die Nähe zur Hansestadt Rostock und die zu erwartende künftige Entwicklung der regionalen Einwohnerzahlen bei. Die deutschlandweit stark rückläufige Entwicklung im Neubaubereich für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau begünstigt die Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen.

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 Alleinerziehenden Haushalte 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. Der Gaspreis, Hauptenergieträger der Gesellschaft, stieg auch 2024 weiter an. Hier versucht die Gesellschaft mit dem Abschluss langfristiger und stabiler Lieferverträge die Risiken überschaubar zu halten.
Zusätzlich erhöhen sich die Nebenkosten für die Mieter durch steigende Grundsteuern, Müll-, Wasser- und Abwassergebühren sowie weiter steigende Löhne und Materialkosten von Handwerkern und Dienstleistern.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. In Deutschland sind die Folgen und deutliche Einschnitte im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft zu spüren. Das Ende der Ampelkoalition in Berlin und die Wahl Donald Trumps zum amerikanischen Präsidenten führen zu einer großen Verunsicherung hinsichtlich der

der gesamtwirtschaftlichen Lage und des Friedens insgesamt auf der Welt. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Aktuell ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung 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 Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO2KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO_2-Kosten aus der Wärmeversorgung der Immobilien. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO_2-Preises und dem damit zukünftig selbst zu tragenden Anteil der CO_2-Kosten. Dieser Anteil schmälert den Handlungsspielraum der Gesellschaft für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

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 In-standhaltungsstau 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. Es ist am Markt zu beobachten, dass große Wohnungsunternehmen einzelne Handwerksbetriebe aufkaufen und in ihre Unternehmung integrieren um sich so Knowhow und Mitarbeiter zu sichern. Ebenso ist zu beobachten, dass bestehende Handwerksfirmen die Mitarbeiterzahlen wegen fehlenden Nachwuchses reduzieren oder aufgrund nicht gelöster Nachfolgeregelungen den Betrieb einstellen.

Notwendige Hygieneregelungen 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 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 stellvertretenen 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 Rahmenbedienungen, 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 Martin Schünemann

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				Verände-rungen
	2024		2023		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktivseite					
Mittel- und langfristiges Vermögen					
Anlagevermögen	219	69,5	219	62,9	0
Kurzfristig gebundenes Vermögen					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	3	1,0	15	4,3	-12
Liquide Mittel	93	29,5	114	32,8	-21
	96	30,5	129	37,1	-33
Gesamtvermögen	315	100,0	348	100,0	-33
Passivseite					
Mittel- und langfristiges Kapital					
Eigenkapital	247	78,4	304	87,4	-57
Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0
	247	78,4	304	87,4	-57
Kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	6	1,9	5	1,4	1
Verbindlichkeiten	62	19,7	39	11,2	23
	68	21,6	44	12,6	24
Gesamtkapital	315	100,0	348	100,0	-33

- **Anlagenintensität (AI):** ermittelt den Anteil langfristig angelegter Vermögensgegenstände (Anlagevermögen) am Gesamtvermögen - **69,5%** (Vorjahr 62,9%)	
$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{219}{315} \times 100 = 69{,}5\ \%$
- **Eigenkapitalquote (EKQ):** gibt den Anteil des eigenfinanzierten Vermögens an, je höher diese ausfällt, umso unabhängiger ist das Unternehmen von Fremdkapitalgebern - **78,4%** (Vorjahr 78,4%)	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{247}{315} \times 100 = 78{,}4\ \%$
- **Anlagendeckungsgrad I (ADG I):** zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit Eigenkapital - **112,8%** (Vorjahr 138,8%)	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{247}{219} \times 100 = 112{,}8\ \%$
- **Anlagendeckungsgrad II (ADG II):** zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital - **112,8%** (Vorjahr 104%)	
$\frac{\text{Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{247 + 0}{219} \times 100 = 112{,}8\ \%$

3.2.2.2 Finanzlage

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

	31. Dezember 2024	31. Dezember 2023	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
Liquidität 1. Grades			
Liquide Mittel	93	114	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			-21
Liquidität 2./3. Grades			
Kurzfristige Forderungen/Rechnungsabgrenzung	3	15	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	6	5	
Übrige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	62	39	
Überdeckung I/II	28	85	
Veränderung des Nettogeldvermögens/ Nettoumlaufvermögens			-57

Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Es ergibt sich im Geschäftsjahr 2024 eine Überdeckung in Höhe von Tsd. € 28, das bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang der Überdeckung um Tsd. € -57.

3.2.2.3 Ertragslage

	31. Dezember 2024	2023	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
Jahresergebnis	-10	-205	195

Die wesentlichen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2024 Tsd. €	2023 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	28	34	-6

Die wesentlichen betrieblichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2024 Tsd. €	2023 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	2	3	-1
Personalaufwand	25	25	0

- **Gesamtkapitalrentabilität (GKR):** zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals (EK + FK) - **-3,2%** (Vorjahr -59%)	
Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen x 100 Gesamtkapital	-10 + 0 x 100 = -3,2 % 315
- **Eigenkapitalrentabilität (EKR):** zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals des Unternehmens - **-4%** (Vorjahr -59%)	
Jahresüberschuss x 100 Eigenkapital	-10 x 100 = -4 % 247
- **Personalaufwandsquote (PAQ):** zeigt den Anteil des für Personal aufgebrachten Umsatzerlöse - **59,6%** (Vorjahr 89,3%)	
Personalaufwand x 100 Umsatzerlöse	25 x 100 = 89,3% 28

3.2.2.4 Kapitalzuführungen und -entnahmen

Im Wirtschaftsjahr 2024 haben weder Kapitalzuführungen noch Kapitalentnahmen stattgefunden.

3.2.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Allgemeine wirtschaftliche Situation

Die Gesellschaft verfügt über 7 Garagen auf einem 403 m² großen Grundstück in Groß Lüsewitz (An der Feuerwehr) und über ein unbebautes Grundstück mit 3.797 m² Fläche in Sanitz, Ernst-Schneller-Straße, für das eine Baugenehmigung für ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 2.250 m² vermietbarer Fläche vorliegt.

Darüber hinaus besteht ein Dienstleistungsvertrag mit der Gemeinde Sanitz im Rahmen von Projektsteuerungsaufgaben für die Erweiterungen der Regionalen Schule und den Umbau/ Neubau der Feuerwehr- und Gemeinschaftshäuser.
Außerdem existieren 4 Verwaltungsverträge für insgesamt 25 WE in der Fremdverwaltung.

Die 7 Garagen in Groß Lüsewitz wurden vor dem Jahr 1989 in Eigenregie durch die ehemaligen Nutzer errichtet. Diese Garagen sind in keinem baulich und technisch sanierungsfähigem Zustand und erfüllen keine Umweltnormen. Die Weitervermietung ist mittelfristig nicht vertretbar.

In der 17. Gesellschafterversammlung vom 22.11.2022 wurde 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. Im Januar 2023 erfolgte der Freizug und der Abbruch des Garagenkomplexes. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung durch gestiegene Zinsen, deutlich erhöhte Herstellungskosten und höhere Anforderungen an die energetische Umsetzung bei Neubauprojekten kann das Bauvorhaben nicht realisiert werden. Auch eine zeitliche Verschiebung ist keine Option, da eine rentable langfristige Ertragswerterwartung nicht nachgewiesen werden kann.

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der **Arbeitsmarkt** 2024 anhaltend robust. Die **Erwerbstätigkeit** stieg 2024 leicht an. Die allgemeine **Arbeitslosenquote** stieg geringfügig auf 6,0 Prozent (+0,3 Prozentpunkte).

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. In Deutschland sind die Folgen und deutliche Einschnitte im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft

zu spüren. Das Ende der Ampelkoalition in Berlin und die Wahl Donald Trumps zum amerikanischen Präsidenten führen zu einer großen Verunsicherung hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Lage und des Friedens insgesamt auf der Welt. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Aktuell 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.

Die Garagen auf dem Grundstück in der Ernst-Schneller-Straße wurden im Januar 2023 frei gezogen und der Abbruch des Garagenkomplexes mit 53 Garagen wurde durchgeführt.

Die Garagenkomplexe Ribnitzer Straße links und rechts in Sanitz wurden zum 16.06.2023 und der Garagenkomplex hinter der Sporthalle III in Groß Lüsewitz zum 30.11.2023 veräußert. Somit befinden sich seit dem 01.12.2023 noch 7 Garagen im Eigentum der SAIG mbH.

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.

In 2024 wurden ein Mietvertrag gekündigt. Innerhalb des Unternehmens fanden keine Umzüge statt.

Der Leerstand im verbleibenden Garagenkomplex An der Feuerwehr in Groß Lüsewitz beträgt zum 31. Dezember 2024 beläuft sich auf zwei Garagen. Dies entspricht einem Leerstand von 28,6 % und liegt damit über der Planvorgabe von 15,0 %.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die jährlichen Kosten der SaIG mbH für die Garagenbewirtschaftung, Grundsteuern, Personal, Prüfgebühren Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Büro etc. übersteigen strukturell die jährlichen Einnahmen. Die SaIG mbH ist somit wirtschaftlich nicht fortzuführen.

Das Grundstück Ernst-Schneller-Straße wurde im Januar 2023 mit dem Ziel ein Wohn- und Geschäftshaus auf diesem Grundstück zu errichten beräumt. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung durch gestiegene Zinsen, deutlich erhöhte Herstellungskosten und höhere Anforderungen an die energetische Umsetzung bei Neubauprojekten kann das Bauvorhaben nicht realisiert werden. Eine nur zeitliche Verschiebung ist keine Option, da eine rentable langfristige Ertragswerterwartung nicht nachgewiesen werden kann. Im Ergebnis der Beurteilung waren die im Jahr 2024 angefallenen Bauvorbereitungskosten für die Entwicklung und Planung eines Wohn- und Geschäftshauses in Höhe von 47.139,23 € ebenfalls außerordentlich abzuschreiben.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2024 weiterhin von Steigerungen betroffen (+4,1 %), jedoch nur noch halb so stark wie 2023.

Weitere Möglichkeiten für das operative Geschäft sind nicht in Aussicht. Generell ist die Tätigkeit einer kommunalen Gesellschaft streng reglementiert, da sie vor allem zum Wohl der Gemeindebürgerinnen und -bürger beitragen soll, indem sie soziale oder ökologisch orientierte Aufgaben erfüllt, die (infra-strukturelle) Erschließung des Gemeindegebiets unterstützt oder ganz allgemein Leistungen im Sinne der Stadtplanung, Siedlungspolitik und Wirtschaftsförderung erbringt. Dies ist in der Satzung bereits verankert. Tätigkeiten außerhalb des Gemeindegebietes beschränken sich ggf. auf die Fremdverwaltung von Wohnungen. Dies würde in der SaIG mbH aber zur Erhöhung der Kosten durch Ausweitung der Verwalterstrukturen führen und den negativen Liquiditätstrend weiter forcieren.

Für eine gesunde Struktur sind ca. 200 fremdverwaltete Wohneinheiten notwendig. Damit ist die SaIG mbH auf langfristige Sicht wirtschaftlich nicht fortzuführen. Aus diesen Gründen wurde in der 24. Gesellschafterversammlung die Verschmelzung der SaIG mbH auf die SaWEG mbH beschlossen. Die Liquidität im Unternehmen ist bis zur Verschmelzung mit der SaWEG mbH gesichert.

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 35,9 T€.
Derivative Finanzierungsinstrumente werden nicht eingesetzt.