

BETEILIGUNGSBERICHT DER GEMEINDE SATOW

2020

Impressum

Herausgeber: Gemeinde Satow
Der Bürgermeister
Heller Weg 2A
18239 Satow

<https://www.gemeinde-satow.de>

Tel. 038295/734-0

Fax: 038295/734-44

Stand: 30.08.2021

Druck:

Einsichtnahme bei: Gemeinde Satow
Rathaus – Zi.: 209
Frau Komm
Heller Weg 2A
18239 Satow
Tel.: 038295/ 734 12
Mail: info@satow.de

Inhaltsverzeichnis

- Vorwort des Bürgermeisters
- 1. Einführung
 - Beteiligungsstruktur Dezember 2020 Organigramm
 - Gesamtübersicht der Gesellschaften
- 2. Immobilienwirtschaft
 - Kommunale Wohnungsgesellschaft Satow und Umgebung mbH
- 3. Ver - und Entsorgung
 - 3.1 Zweckverband Kühlung Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung
 - 3.2 Zweckverband Elektronische Verwaltung in M-V
 - 3.3 Kommunaler Anteilseignerverband Ostseeküste der E.DIS AG
 - 3.4 Wasser- u. Bodenverband Warnow-Beke
 - 3.5 Wasser- u. Bodenverband Hellbach-Conventer Niederung

Vorwort

Im ersten Beteiligungsbericht der Gemeinde Satow wird eine umfassende Information über die Struktur und die mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen der Gemeinde Satow an Gesellschaften, ihre Aufgaben und den aktuellen Stand der Erfüllung, ihren Beitrag zum Haushalt sowie über ihre Vermögens- und Ertragslage dargestellt. Derzeit beteiligt sich die Gemeinde Satow an einer Gesellschaft unmittelbar und an fünf mittelbar.

Die Beteiligungen der Gemeinde nahmen die ihnen übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr im vollen Umfang wahr.

Mit der Berichtslegung wird die Pflicht gemäß § 73 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der aktuellen Fassung erfüllt. Gemäß § 73 Abs. 3 KV M-V hat die Gemeinde Satow zum Ende eines Haushaltsjahres einen Bericht über die unmittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen und diesen Bericht bis zum 30. September des Folgejahres der Gemeindevertretung und der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Gemäß § 61 KV-MV ist ein Gesamtabschluss künftig nur noch für die kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte vorgesehen. Alle anderen Kommunen haben das Wahlrecht zwischen einem Gesamtabschluss und einem Beteiligungsbericht. Die Gemeinde Satow hat sich mit Beschluss des Bürgermeisters vom 17. Dezember 2019 in Verbindung mit der nachträglichen Zustimmung der Gemeindevertretung vom 30. Januar 2020 einstimmig für die Erstellung eines Beteiligungsberichtes entschieden.

Der Beteiligungsbericht dient als Informationsquelle und zeigt, an welchen Gesellschaften und mit welcher Beteiligung die Gemeinde Satow daran beteiligt ist. Darüber hinaus informiert der Beteiligungsbericht über den Geschäftsverlauf, die aktuelle Lage sowie den Ausblick und enthält ausgewählte Kennzahlen über die Vermögens-, Kapital- und Ertragslage der beteiligten Unternehmen des Geschäftsjahres 2020. Eine ausführliche Darstellung erfolgt bei einer Beteiligungsquote ab 20 %.

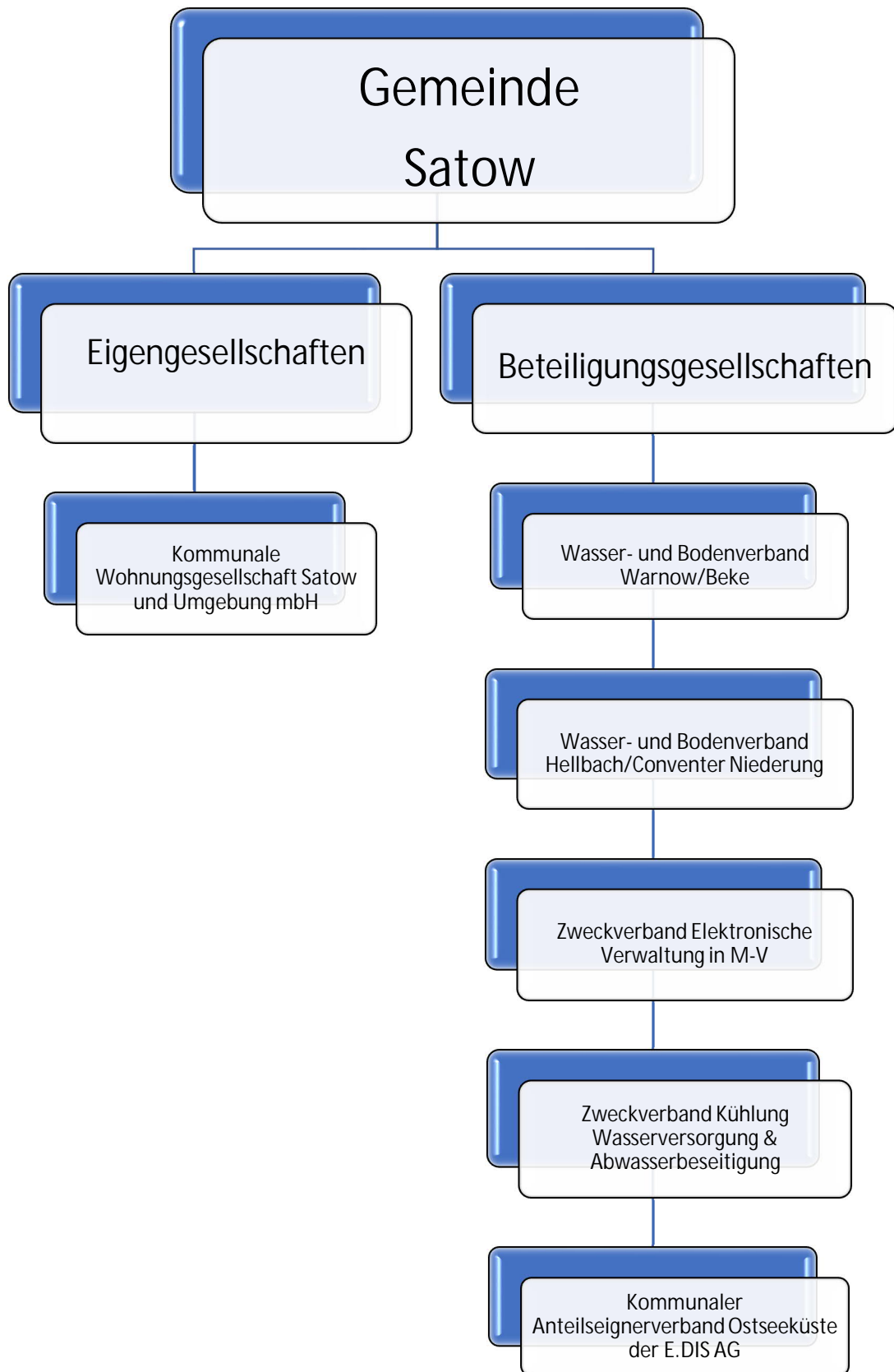
Als Basis für die vorgelegte Berichtserstattung dienen die geprüften Jahresabschlüsse der Gesellschaften für das Geschäftsjahr 2020.

Die Zusammensetzung und Änderungen der Geschäftsführungen und Aufsichtsgremien sowie sonstige Unternehmensänderungen (z.B. ein neuer Gesellschaftsvertrag) wurden bis zum 31.12.2020 berücksichtigt.

Satow, 10.09.2021

Matthias Drese
Bürgermeister

1. Einführung



Gesellschaft	Stammkapital in €	Anteile der Gem. Satow in %

Kommunale Wohnungsgesellschaft <u>Satow und Umgebung mbH</u>	25.000	100
Zweckverband Kühlung Wasserversorgung & <u>Abwasserbeseitigung</u>	1.000.000	8,22
Kommunaler Anteilseignerverband <u>Ostseeküste der E.DIS AG</u>	25.000	0,417
Wasser- und Bodenverband <u>„Warnow-Beke“</u>	-	17,672
Wasser- und Bodenverband Hellbach <u>- Conventer Niederung</u>	-	3,614
Zweckverband Elektronische <u>Verwaltung in M-V</u>	10.000	0,855
Summe	1.060.000	

2. Immobilienwirtschaft

Kommunale Wohnungsgesellschaft Satow und Umgebung mbH

Kommunale Wohnungsgesellschaft Satow
und Umgebung mbH
Kröpeliner Str. 1
18239 Satow
Tel.: 038295/ 78325
E-Mail: info@kwg-satow.de
Homepage: www.kwg-satow.de

Rechtsnatur: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschafter
Gemeinde Satow zu 100%

Gründungsjahr: 1990
Stammkapital: 25.000 EUR
Handelsregister: HRB 7768

Geschäftsführer
Frau Corinna Käker seit Feb. 2020
vorher: Elke Taugerbeck

In den letzten Jahren wurde dazu übergegangen, Wohnungen bei Neuvermietung komplett zu sanieren, d.h. die Elektroanlagen wurden erneuert, die Bäder gefliest und die Innentüren erneuert, in diesem Jahr wurden 13 WE auf einen der Zeit entsprechenden Standard gebracht. In einigen Wohnungen wurden auf Wunsch der Mieter Küchen eingebaut, die aktiviert wurden.

Ziel der Gesellschaft ist es, einen vermietbaren Wohnungsbestand zu erhalten und zu schaffen. In weiter Ferne ist die Schaffung eines attraktiven Wohnungsumfeldes geplant. Der Ablaufplan der größeren Werterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die nächsten Jahre steht im Großen und Ganzen.

Im Zeitraum des Stichtags und der Aufstellung des Jahresabschlusses 2020 herrschte ein wertbegründendes Ereignis mit der Corona – Pandemie. In diesem Zusammenhang hat sich, auf den Jahresabschluss eine finanzielle Änderung der Lage der Gesellschaft, als ursprünglich geplant ergeben. Aufgrund von Geschäftsschließungen, Kurzarbeit, Entlassungen und den daraus entstehenden Folgen, kam es zu Ausfällen von Mietzahlungen bzw. Stundungen dieser. Auch aufgrund getroffener Entscheidungen seitens der Regierung, mit Lockdown Situationen, gab es weitreichende fatale wirtschaftliche Folgen. Die verschärfte Existenznot vieler Unternehmen und die Gefährdung vieler Arbeitsplätze durch ständige Verlängerungen des Lockdown verschlimmerten die Situation weiterhin.

GUV-DATEN

Angaben in TEUR	Ist 2020	Ist 2019	Ist 2018	Ist 2017
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung und anderen L.u.L. in TEUR	1.367	1.302	1.302	1.275
Bestandsveränderungen FE/UE in TEUR	54	51	13	10
Andere aktive Eigenleistungen in TEUR	0	0	38	35
Sonstige betriebliche Erträge in TEUR	18	44	28	25
Summe der Erträge in TEUR	1.439	1.397	1.381	1.345
Aufwendungen für bezogene Leistungen in TEUR	815	761	707	823
Aufwendungen Personal in TEUR	292	328	246	251
Abschreibungen in TEUR	245	292	221	215
Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	110	59	63	81
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in TEUR	0	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen in TEUR	51	58	62	68
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-82	-101	82	-93
Steuern vom Einkommen und Ertrag in TEUR	-7	-1	0	0
Sonstige Steuern in TEUR	0,8	-0,5	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag in TEUR	-81	-102	82	-93

BILANZDATEN

Angaben in TEUR	Ist 2020	Ist 2019	Ist 2018	Ist 2017
Anlagevermögen in TEUR	5.830	5.938	5.878	5.959
Immaterielle Vermögensgegenstände in TEUR	13	2	0	0
Sachanlagen in TEUR	5.817	5.936	5.878	5.959
Finanzanlagen in TEUR	0	0	0	0
Umlaufvermögen in TEUR	445	392	436	430
Unfertige Leistungen in TEUR	445	391	340	328
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände in TEUR	10	39	28	31
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten in TEUR	28	-38	53	71
Rechnungsabgrenzungsposten in TEUR	0	0	15	0
Summe Aktive	6.313	6.330	6.314	6.389
Eigenkapital	2.928	3.101	3.111	3.029
Gezeichnetes Kapital in TEUR	26	26	26	26
Rücklagen in TEUR	2.984	2.984	2.993	2.993
Gewinnvortrag in TEUR	9	92	10	103
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag in TEUR	-81	-1	82	-93
Sonderposten zur Finanzierung des SAV in TEUR	0	0	0	0
Rückstellungen in TEUR	13	13	11	13
Verbindlichkeiten in TEUR	3.355	3.354	3.192	3.347
Darlehensverbindlichkeiten in TEUR	2.839	2.913	2.601	2.741
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in TEUR	2.820	2.888	134	116
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in TEUR	55	7	11	25
Übrige Verbindlichkeiten in TEUR	461	434	404	409
Rechnungsabgrenzungsposten in TEUR	17	15	42	56
Summe Passiva in TEUR	6.313	6.391	6.314	6.389

Finanzielle Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in %	Ist 2020	Ist 2019	Ist 2018	Ist 2017
Umsatzrentabilität in %	-5,99	-7,76	6,3	-7,29
Eigenkapitalrentabilität in %	-2,8	-3,4	2,64	-3,07
Gesamtkapitalrentabilität	-0,5	-0,7	2,28	-0,39
Eigenkapitalquote	46,4	47,1	49,3	47,4
Fremdkapitalquote	53,6	52,9	50,7	52,6
Verschuldungsgrad	115,6	112,40	102,98	110,99
Anlageintensität in %	92	93	93	93
Anlagendeckung I	50,2	50,7	52,93	50,83
Anlagendeckung II	96,4	96,6	44,25	46
Liquiditätsgrad I in %	10,7	9,2	9,14	11,95
Liquiditätsgrad II in %	14,5	68,9	16,55	17,17
Liquiditätsgrad III in %	69,7	61,53	75,17	72,39
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in TEUR	267	207	244	131
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-137	-356	-140	-112
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-207	119	-122	-117

Leistungskennzahlen

	Ist 2020	Ist 2019	Ist 2018	Ist 2017
Wohnungen, Anzahl	326	326	325	326
Wohnungen, m ²	19640	19.640	20.649	20.649
Leerstehende WE am 31.12. Anzahl	21	25	18	12
Leerstandsquote WE in %	6,44	7,67	5,5	3,7
Bewirtschaftete Gewerbeeinheiten	3	3	4	4
am 31.12. in %				
Nutzfläche der GE am 31.12. in m ²	129	129	384	384
Bewirtschaftete Stellplätze/Garagen Anzahl	48	46	48	48
Mitarbeiter (Gesamt) Anzahl	7	7	7	7
Mitarbeiter in der Verwaltung Anzahl	2	2	2	2
Durchschnittliche Nettokaltmiete EUR/m ² /Monat	4,56	4,20	4,62	4,53
Instandhaltungsaufwand je m ² /Jahr in EUR	12,45	12,64	11,04	14,17
Planmäßige lineare Abschreibungen in TEUR	245	196	221	215
Betriebsergebnis in TEUR	-82	-76	71	-83
Neutrales Ergebnis in TEUR	1	-26	11	-10

Erläuterung der wichtigsten Bilanzkennzahlen

Kennzahl	Erläuterung
Anlagenintensität Formel: $\frac{\text{Anlagevermögen} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$	Die Kennzahl ermöglicht Aussagen zum Vermögensaufbau. Eine hohe Anlagenintensität ist ein Indiz für einen kostenintensiven (Fixkosten) Betrieb des Unternehmens.
Verschuldungsgrad Formel: $\frac{\text{Fremdkapital} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	Je niedriger der statische Verschuldungsgrad, desto höher ist die Eigenkapitalfinanzierung. Je höher der statische Verschuldungsgrad, desto mehr Fremdkapital setzt das Unternehmen im Verhältnis zum Eigenkapital ein.
Eigenkapitalquote Formel: $\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$	Eine hohe Eigenkapitalquote gilt als wichtiger Indikator für die Bonität eines Unternehmens und verschafft Sicherheit und Handlungsfähigkeit.
Anlagendeckungsgrad I Formel: $\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Anlagevermögen}}$	Es gilt als grundlegende Finanzierungsregel, dass langfristig gebundene Vermögenswerte auch durch langfristige Mittel finanziert werden; die Fristigkeit der Finanzierungsmittel soll der Nutzungsdauer der damit finanzierten Objekte entsprechen. Hieraus wird die Regel abgeleitet, dass zumindest das Anlagevermögen eines Unternehmens langfristig, also durch Eigenkapital zu finanzieren sei. Die Kennzahl Anlagendeckung sagt aus, in welchem prozentualen Umfang diese Regel tatsächlich eingehalten wurde.
Anlagendeckungsgrad II Formel: $\frac{(\text{Eigenkapital} + \text{langfr. FK}) \times 100}{\text{Anlagevermögen}}$	Der Deckungsgrad II (2. Grades) gibt darüber Auskunft, inwieweit das Anlagevermögen durch langfristiges Kapital (Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital) gedeckt ist. Langfristiges Vermögen soll auch langfristig finanziert sein (goldene Bilanzregel)! Deshalb sollte der Deckungsgrad II deutlich über 100% liegen (Ziel 110 bis 150%).
Liquidität 1.-3. Grades 1. Grades: $= \frac{\text{flüssige Mittel} \times 100}{\text{kurzfr. Verbindlichkeiten}}$ 2. Grades: $= \frac{(\text{flüssige Mittel} + \text{Ford.}) \times 100}{\text{kurzfr. Verbindlichkeiten}}$ 3. Grades: $= \frac{(\text{flüssige Mittel} + \text{Ford.} + \text{Vorräte}) \times 100}{\text{kurzfr. Verbindlichkeiten}}$	I. Sie erlaubt eine Analyse darüber, inwieweit ein Unternehmen seine derzeitigen kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen allein durch seine liquiden Mittel erfüllen kann. Diese „Barliquidität“ sollte zwischen 5% und 10% sein, um kurzfristige Verbindlichkeiten schnell bedienen und den Skontoabzug nutzen zu können. II. Sie ist ein Maß dafür, ob ein Unternehmen in der Lage ist, seine kurzfristigen Verbindlichkeiten zu

	<p>bezahlen. Bei einem Wert kleiner als 100%, wird ein Teil der kurzfristigen Verbindlichkeiten nicht durch kurzfristig zur Verfügung stehendes Vermögen gedeckt. Dadurch kann ein Liquiditätsengpass entstehen. Die Liquidität 2. Grades sollte daher zwischen 100% und 120% liegen. Liegt sie darunter deutet dies auf Probleme bei der Wertschöpfung, eine Fehlkalkulation der Produkte oder eine zu hohe Lagerhaltung von Halb- und Fertigerzeugnissen hin, weil diese noch nicht verkauft werden konnten.</p> <p>III. Sie gibt an, zu welchem Anteil das kurz- und mittelfristige Fremdkapital durch das Umlaufvermögen gedeckt ist. Die Liquidität 3. Grades sollte immer zwischen 120% und 150% liegen. Ist sie kleiner als 100% muss unter Umständen ein Teil des Anlagevermögens verkauft werden, um die Lieferanten bezahlen zu können. Auch deutet ein so geringer Wert auf Probleme bei der Preisgestaltung hin. Ein Wert über 150% hingegen deutet oft auf Probleme einer überhöhten Lagerhaltung hin, welche zu viel Kapital bindet.</p>
<p>Umsatzrentabilität Formel: $\frac{\text{Jahresüberschuss nach Steuern} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}}$</p>	<p>Der Betriebserfolg wird hier am Geschäftsumfang, nämlich der Umsatztätigkeit, gemessen. Die Umsatzrentabilität (auch Gewinnspanne) gehört damit zu den wichtigsten Kennzahlen für die Beurteilung der Ertragskraft.</p>
<p>Eigenkapitalrentabilität Formel: $\frac{\text{Jahresüberschuss nach Steuern} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$</p>	<p>Die Kennzahl gibt an, in welcher Höhe sich das eingesetzte Eigenkapital im Geschäftsjahr verzinst hat.</p>
<p>Gesamtkapitalrentabilität Formel: $\frac{(\text{Jahresüberschuss nach Steuern} + \text{Zinsaufwand}) \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$</p>	<p>Sie zeigt an, welche Rendite das im Unternehmen gebundene Kapital erbracht hat. Mit der Berücksichtigung des Zinsaufwandes wird die unterschiedliche Ausstattung der Unternehmen mit Eigen- und Fremdkapital bzw. die daraus resultierende unterschiedliche Zinsbelastung neutralisiert. Die Kennzahl bietet so vor allem im Branchenvergleich eine gute Grundlage zu einer von der Kapitalstruktur unabhängigen Beurteilung der Ertragskraft.</p>
<p>Kostendeckung Formel: $\frac{\text{Umsatzerlöse} \times 100}{\text{Gesamtaufwand}}$</p>	<p>Die Kennzahl gibt an, in welchem Maße ein Unternehmen seine Aufwendungen am Markt über Umsatzerlöse decken kann.</p>
<p>Cash-Flow Formel: Jahresüberschuss + Abschreibungen</p>	<p>Der Cash-Flow beschreibt den Mittelzufluss (Einzahlungen) des Geschäftsjahres,</p>

+ - Änderung der langfristigen Rückstellungen	dem kein unmittelbarer Mittelabfluss (Auszahlungen) gegenübersteht. Er zeigt, in welchem Umfang Finanzmittel für Investitionen, zur Schuldentilgung oder für Gewinnausschüttungen für das Folgejahr zur Verfügung stehen.
---	---

3. Ver- und Entsorgung

Zweckverband Kühlung Wasserversorgung & Abwasserversorgung

Zweckverband Kühlung
Wasserversorgung & Abwasserversorgung
Am Kammerhof 4
18209 Bad Doberan
Tel. 038203/ 713-0
E-Mail: service@zvk-dbr.de
Homepage: www.zvk-dbr.de

Rechtsnatur: Körperschaft des öffentlichen
Rechts ohne Gebietshoheit

Gründungsjahr: 1991
Stammkapital: 1.000.000
Handelsregister: HRA 2491

Geschäftsführer:
Herr Frank Lehmann

Mitglieder Vorstand:
Vorsitzende/r
Herr Roland Dethloff
Stv. Vorsitzende/r
Herr Matthias Drese

Kommunaler Anteilseignerverband Ostseeküste der E.DIS AG

Kommunaler Anteilseignerverband
Ostseeküste der E.DIS AG
c/o Städte- und Gemeindetag M-V
Bertha-von-Suttner-Straße 5
19061 Schwerin
Tel.: 0385/ 3031224
Sitz: Sanitz

Rechtsnatur: Körperschaft des öffentlichen
Rechts ohne Gebietshoheit
(Zweckverband)

Gründungsjahr: 1995
Stammkapital: 25.000 EUR

Geschäftsführung:
Herr Klaus-Michael Glaser
Verbandsvorsteher:
Herr Heiko Schütze
stellv. Verbandsvorsteher:
Herr Alexander Benkert
Herr Enrico Bendlin

Wasser- Bodenverband „Warnow- Beke“

Wasser- Bodenverband
„Warnow- Beke“
Neukirchner Weg 27
18246 Jürgenshagen
Tel.: 038466/ 20240
E-Mail: wbv_warnow-beke@t-online.de
Homepage: www.wbv-warnow-beke.de

Rechtsnatur: Körperschaft des öffentlichen
Rechts ohne Gebietshoheit

Gründungsjahr: 1992
Stammkapital: nicht erforderlich
Handelsregister: nicht erforderlich
da per Gesetz gegründet

Geschäftsführung:
Herr Rüdiger Barz

Verbandsvorsteher:
Herr Michael Constien
stellv. Verbandsvorsteher:
Herr Rainer Tschirner

Wasser- und Bodenverband „Hellbach – Conventer Niederung“

Wasser- und Bodenverband
„Hellbach - Conventer Niederung“
Wismarschestr. 51
19236 Kröpelin
Tel.: 038292/ 7326
E-Mail: wbv-kroepelin@wbv-mv.de
Homepage: <https://www.wbv-hellbach.de>

Rechtsnatur: Körperschaft des öffentlichen
Rechts ohne Gebietshoheit

Gründungsjahr: 1992
Stammkapital: nicht erforderlich
Handelsregister: nicht erforderlich
da per Gesetz gegründet

Geschäftsführung:
Herr Schreiber

Verbandsvorsteher:
Herr Detlef Kurreck
stellv. Verbandsvorsteher:
Herr Walter