



BETEILIGUNGSBERICHT DER GEMEINDE SATOW

2021

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: 16.08.2022

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Bürgermeisters

1. Einführung

Beteiligungsstruktur Dezember 2021 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 Kommunalen 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 2021. Eine ausführliche Darstellung erfolgt bei einer Beteiligungsquote ab 20 %.

Als Basis für die vorgelegte Berichtserstattung dienen die geprüften Jahresabschlüsse der Gesellschaften für das Geschäftsjahr 2021.

Die Zusammensetzung und Änderungen der Geschäftsführungen und Aufsichtsgremien sowie sonstige Unternehmensänderungen (z.B. ein neuer Gesellschaftsvertrag) wurden bis zum 31.12.2021 berücksichtigt.

Satow, 08.09.2022

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>Converter 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, sowie die Wände glatt putzen und weiß grundieren. In diesem Jahr wurden 9 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 2021 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.

GUV-DATEN

| Angaben in TEUR | Ist 2021 | Ist 2020 | Ist 2019 | Ist 2018 | Ist 2017 |
|---|---------------|----------|----------|----------|----------|
| Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung und anderen L.u.L. in TEUR | 1.670 | 1.367 | 1.302 | 1.302 | 1.275 |
| Bestandsveränderungen FE/UE in TEUR | Noch offen | 54 | 51 | 13 | 10 |
| Andere aktive Eigenleistungen in TEUR | 0 | 0 | 0 | 38 | 35 |
| Sonstige betriebliche Erträge in TEUR | 92 | 18 | 44 | 28 | 25 |
| Summe der Erträge in TEUR | 1.762 | 1.439 | 1.397 | 1.381 | 1.345 |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen in TEUR | 913 | 624 | 761 | 707 | 823 |
| Aufwendungen Personal in TEUR | 324 | 292 | 328 | 246 | 251 |
| Abschreibungen in TEUR | 246 | 245 | 292 | 221 | 215 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR | 220 | 110 | 59 | 63 | 81 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in TEUR | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen in TEUR | 50 | 51 | 58 | 62 | 68 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 16 | -82 | -101 | 82 | -93 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag in TEUR | -6 | -6 | -1 | 0 | 0 |
| Sonstige Steuern in TEUR | -4 | 0,4 | -0,5 | 0 | 0 |
| Jahresüberschuss/-fehlbetrag in TEUR | 6 | -81 | -102 | 82 | -93 |

BILANZDATEN

| Angaben in TEUR | Ist 2021 | Ist 2020 | Ist 2019 | Ist 2018 | Ist 2017 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| Anlagevermögen in TEUR | 5.639 | 5.830 | 5.938 | 5.878 | 5.959 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände in TEUR | 10 | 13 | 2 | 0 | 0 |
| Sachanlagen in TEUR | 5.629 | 5.817 | 5.936 | 5.878 | 5.959 |
| Finanzanlagen in TEUR | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Umlaufvermögen in TEUR | 523 | 445 | 392 | 436 | 430 |
| Unfertige Leistungen in TEUR | 523 | 445 | 391 | 340 | 328 |
| Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände in TEUR | 18 | 10 | 39 | 28 | 31 |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten in TEUR | 659 | 28 | -38 | 53 | 71 |
| Rechnungsabgrenzungsposten in TEUR | 0 | 0 | 0 | 15 | 0 |
| Summe Aktive | 6.838 | 6.313 | 6.330 | 6.314 | 6.389 |
| Eigenkapital | 3.009 | 2.928 | 3.101 | 3.111 | 3.029 |
| Gezeichnetes Kapital in TEUR | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 |
| Rücklagen in TEUR | 2.984 | 2.984 | 2.984 | 2.993 | 2.993 |
| Gewinnvortrag in TEUR | 90 | 9 | 92 | 10 | 103 |
| Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag in TEUR | 6 | -81 | -1 | 82 | -93 |
| Sonderposten zur Finanzierung des SAV in TEUR | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rückstellungen in TEUR | 9 | 13 | 13 | 11 | 13 |
| Verbindlichkeiten in TEUR | 3.869 | 3.355 | 3.354 | 3.192 | 3.347 |
| Darlehensverbindlichkeiten in TEUR | 3.349 | 2.839 | 2.913 | 2.601 | 2.741 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in TEUR | 3.335 | 2.820 | 2.888 | 134 | 116 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in TEUR | 70 | 55 | 7 | 11 | 25 |
| Übrige Verbindlichkeiten in TEUR | 450 | 461 | 434 | 404 | 409 |
| Rechnungsabgrenzungsposten in TEUR | 27 | 17 | 15 | 42 | 56 |
| Summe Passiva in TEUR | 6.838 | 6.313 | 6.391 | 6.314 | 6.389 |

Finanzielle Kennzahlen

| Finanzielle Kennzahlen in % | Ist 2021 | 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 |

| | Ist 2021 | Ist 2020 | Ist 2019 | Ist 2018 | Ist 2017 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| Wohnungen, Anzahl | 326 | 326 | 326 | 325 | 326 |
| Wohnungen, m ² | 19640 | 19640 | 19.640 | 20.649 | 20.649 |
| Leerstehende WE am 31.12. Anzahl | 26 | 21 | 25 | 18 | 12 |
| Leerstandsquote WE in % | 7,98 | 6,44 | 7,67 | 5,5 | 3,7 |
| Bewirtschaftete Gewerbeeinheiten | 3 | 3 | 3 | 4 | 4 |
| am 31.12. in % | | | | | |
| Nutzfläche der GE am 31.12. in m ² | 129 | 129 | 129 | 384 | 384 |
| Bewirtschaftete Stellplätze/Garagen Anzahl | 48 | 48 | 46 | 48 | 48 |
| Mitarbeiter (Gesamt) Anzahl | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Mitarbeiter in der Verwaltung Anzahl | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Durchschnittliche Nettokaltmiete EUR/m ² /Monat | 4,86 | 4,56 | 4,20 | 4,62 | 4,53 |
| Instandhaltungsaufwand je m ² /Jahr in EUR | 17,54 | 12,45 | 12,64 | 11,04 | 14,17 |
| Planmäßige lineare Abschreibungen in TEUR | 246 | 245 | 196 | 221 | 215 |
| Betriebsergebnis in TEUR | 6 | -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%). |

| | |
|---|---|
| <p>Liquidität 1.-3. Grades</p> <p>1. Grades: = $\frac{\text{flüssige Mittel} \times 100}{\text{kurzfr. Verbindlichkeiten}}$</p> <p>3. Grades: = $\frac{(\text{flüssige Mittel} + \text{Ford.} + \text{Vorräte}) \times 100}{\text{kurzfr. Verbindlichkeiten}}$</p> | <p>I. Sie erlaubt eine Analyse darüber, inwieweit ein Unternehmen seine 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.</p> <p>II. Sie ist ein Maß dafür, ob ein Unternehmen in der Lage ist, seine kurzfristigen Verbindlichkeiten zu 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.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>die daraus resultierende unterschiedliche Zinsbelastung neutralisiert. Die Kennzahl</p> <p>Kapitalstruktur unabhängigen Beurteilung der Ertragskraft.</p> |
| <p>Kostendeckung Formel: $\frac{\text{Umsatzerlöse}}{\text{Gesamtaufwand}} \times 100$</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 + - Änderung der langfristigen Rückstellungen</p> | <p>Der Cash-Flow beschreibt den Mittelzufluss (Einzahlungen) des Geschäftsjahres, 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.</p> |

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 Marco Schreiber

Verbandsvorsteher:

Herr Detlef Kurreck

stellv. Verbandsvorsteher:

Herr Henno Arndt