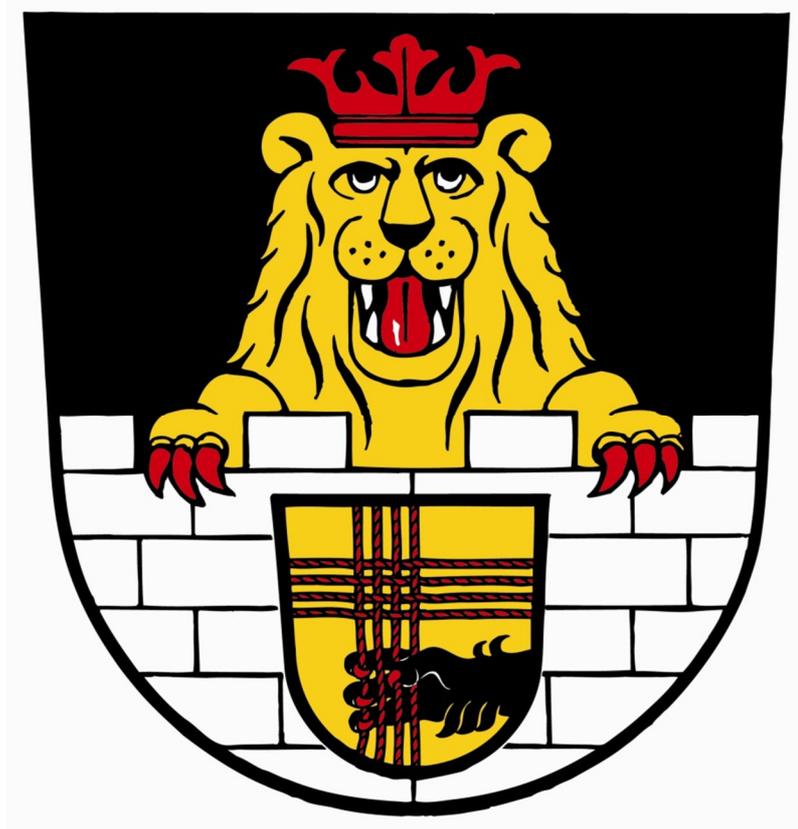


# Stadt Zeulenroda-Triebes



## Beteiligungsbericht

2022

**Inhaltsverzeichnis**

Vorbemerkung	2
Rechtsgrundlage für den Beteiligungsbericht	3
Voraussetzung für eine Beteiligung	4
Übersicht über die Beteiligungen/ Mitgliedschaften	5
Übersicht über ausgewählte Unternehmensdaten	6
Stadtwerke Zeulenroda GmbH	7-21
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH	22-24
Zeulenroda-Triebes Erneuerbare Energien gGmbH	25-27
WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH Triebes	28-36
Energiewerke Zeulenroda GmbH	37-47

## Vorbemerkung

Der Beteiligungsbericht informiert den Stadtrat und die Öffentlichkeit über die Unternehmen in Privatrechtsform, an denen sie unmittelbar beteiligt sind oder im Fall der mittelbaren Beteiligung der Gemeinde an solchen Unternehmen, wenn die Beteiligung mehr als 25 vom Hundert beträgt oder die Bilanzsumme des Unternehmens drei Millionen vierhundertachtunddreißigtausend Euro überschreitet.

Er vermittelt einen Überblick über die städtischen Beteiligungen und ermöglicht eine bessere Einschätzung des städtischen Vermögens.

In Ergänzung zum Haushaltsplan wird damit ein Gesamtüberblick über die unterschiedlich strukturierten Beteiligungsgesellschaften möglich.

Damit dient der Beteiligungsbericht als unentbehrliche Informations- und Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat.

## Rechtsgrundlage für den Beteiligungsbericht – § 75 a Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)

- (1) Die Gemeinde hat jährlich zum 30. September einen Beteiligungsbericht über jedes Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an dem sie unmittelbar beteiligt ist, zu erstellen. Im Fall der mittelbaren Beteiligung der Gemeinde an solchen Unternehmen gilt das Gleiche, wenn die Beteiligung mehr als 25 vom Hundert beträgt oder die Bilanzsumme des Unternehmens drei Millionen vierhundertachtunddreißigtausend Euro überschreitet.
- (2) In dem Beteiligungsbericht sind insbesondere darzustellen:
  1. der Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens,
  2. der Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks des Unternehmens,
  3. für das jeweilige letzte Geschäftsjahr die Grundzüge des Geschäftsverlaufs, die Lage des Unternehmens, die Zuschüsse und Kapitalentnahmen durch die Gemeinde und im Vergleich mit den Werten des vorangegangenen Geschäftsjahrs die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer, die wichtigsten Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens sowie die gewährten Gesamtbezüge der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats oder der entsprechenden Organe des Unternehmens; § 286 Abs. 4 des Handelsgesetzbuches gilt entsprechend.
- (3) Der Beteiligungsbericht ist dem Gemeinderat und der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

## **Voraussetzung für Beteiligungen – § 71 ThürKO - Gründung, Übernahme und Erweiterung von Unternehmen**

- (1) Die Gemeinde kann außerhalb ihrer allgemeinen Verwaltung Unternehmen
  1. als Eigenbetrieb,
  2. als kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts,
  3. in den Rechtsformen des Privatrechtsgründen oder übernehmen oder sich an solchen Unternehmen beteiligen.
- (2) Ungeachtet des mit ihnen verfolgten öffentlichen Zwecks darf die Gemeinde Unternehmen nur gründen, übernehmen oder erweitern, wenn
  1. der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt,
  2. das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht,
  3. die dem Unternehmen zu übertragenden Aufgaben für die Wahrnehmung außerhalb der allgemeinen Verwaltung geeignet sind,
  4. der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen anderen erfüllt wird oder erfüllt werden kann. Dies gilt nicht bei einem Tätigwerden im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, insbesondere im Bereich der Strom-, Gas- und Wärmeversorgung einschließlich einer Betätigung auf dem Gebiet der Erzeugung, Speicherung und Einspeisung erneuerbarer Energien sowie der Verteilung von hieraus gewonnener thermischer Energie; hiermit verbundene Dienstleistungen sind zulässig, wenn ihnen im Vergleich zum Hauptzweck eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Gegebenenfalls ist ein Markterkundungsverfahren unter Einbindung der betroffenen örtlichen Betriebe in Landwirtschaft, Handel, Gewerbe und Industrie durchzuführen.
- (3) Unternehmen der Gemeinde dürfen keine wesentliche Schädigung und keine Aufsaugung selbständiger Betriebe in Landwirtschaft, Handel, Gewerbe und Industrie bewirken.
- (4) Bankunternehmen darf die Gemeinde nicht gründen. Für das öffentliche Sparkassenwesen verbleibt es bei den besonderen Vorschriften.
- (5) Die Gemeinde darf mit ihren Unternehmen außerhalb des Gemeindegebiets nur tätig werden, wenn dafür die Voraussetzungen der Absätze 2 und 3 vorliegen und die berechtigten Interessen der betroffenen kommunalen Gebietskörperschaften gewahrt sind. Bei gesetzlich liberalisierten Tätigkeiten gelten nur die Interessen als berechtigt, die nach den maßgeblichen Vorschriften eine Einschränkung des Wettbewerbs zulassen. Tätigkeiten außerhalb des Gemeindegebiets sind von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigen, soweit es die Versorgung mit Strom und Gas betrifft, sind sie der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen.

**Übersicht über die Beteiligungen/ Mitgliedschaften Stand 31.12.2021**

Name	Anschrift	Stimmrechtsanteil
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>		
<b>Stadtwerke Zeulenroda GmbH</b>	Markt 8 07937 Zeulenroda-Triebes	100
<b>Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH</b>	Greizer Straße 49 07937 Zeulenroda-Triebes	100
<b>Zeulenroda-Triebes Erneuerbare Energien gGmbH</b>	Markt 8 07937 Zeulenroda-Triebes	100
<b>WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH Triebes</b>	Goethestraße 21a 07950 Zeulenroda-Triebes	31,62
<u>Mittelbare Beteiligungen:</u>		
<b>Energiewerke Zeulenroda GmbH</b>	Lohweg 8 07937 Zeulenroda-Triebes	51 (mittelbar über Stadtwerke Zeulenroda GmbH)
<u>Mitgliedschaften:</u>		
KBE Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der envia	Chemnitztalstraße 13 09114 Chemnitz	0,0197
KEBT Kommunale Energiebeteiligungsgesellschaft Thüringen AG	Alfred-Hess-Straße 37 99094 Erfurt	0,1735
Gewässerunterhaltungsverband Weiße Elster/ Weida	An der Goldenen Aue 8 07973 Greiz	18,994
Kommunaler Energiezweckverband KET	Alfred-Hess-Straße 37 99094 Erfurt	1,3234
Zweckverband Wasser/ Abwasser Zeulenroda	Salzweg 3 07937 Zeulenroda-Triebes	50
AWG "Frohe Zukunft" eG Triebes	Goethestraße 21a 07950 Zeulenroda-Triebes	31,68 (Geschäftsanteile)

## Gesamtübersicht ausgewählter Unternehmensdaten, Stand: 31.12.2021

Unternehmen	Stammkapital	Eigenkapital	Bilanzsumme	Verbindlichkeiten	Umsatzerlöse	Jahresergebnis	Mitarbeiter	Vergütung GF	Bezüge Aufsichtsrat	Zuschüsse aus dem Haushalt der Stadt	Gewinnauszahlungen an die Stadt	Konzeptionsabgabe an die Stadt
Stadtwerke Zeulenroda GmbH	100.000 €	1.332.721 €	6.359.861 €	4.967.923 €	558.561	- 99.898 €	53	§ 286 Abs. 4 HGB	7.200 €	1.515.248 € (dav. 515.248 € rückzahlb.)		
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH	1.177.600 €	6.456.135 €	26.351.800 €	19.766.272 €	4.468.372 €	118.157 €	10	§ 286 Abs. 4 HGB	1.300 €			
Zeulenroda-Triebes Erneuerbare Energien gGmbH	50.000 €	677.918 €	783.626 €	1.302 €	64.000 €	- 12.598 €	-	- €	- €			
WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH Triebes	54.400 €	2.701.023 €	7.928.513 €	5.142.233 €	1.431.989 €	82.440 €	-	5.400 €	1.300 €			
Energiewerke Zeulenroda GmbH	520.000 €	5.306.708 €	10.469.432 €	2.684.960 €	12.556.867 €	765.321 €	27	§ 286 Abs. 4 HGB	6.000 €			277.500 €

Vorjahresdaten, da aktueller Bericht noch nicht vorliegt

## **Stadtwerke Zeulenroda GmbH**

### **Zuarbeit zum Beteiligungsbericht der Stadt Zeulenroda-Triebes 2021**

Die Eckdaten bzgl. der wirtschaftlichen Situation des Unternehmens wurden aus dem aktuellen Arbeitsstand des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres 2021 übernommen. Der Jahresabschluss wird vom Büro Westphal in Nürnberg erstellt. Da das Ergebnis des Pensionsgutachtens für die Ermittlung der Rückstellung seit Monaten aussteht, fehlt mindestens noch eine Korrektur, die sich dann auch insgesamt auf das Zahlenwerk auswirkt. Die ETL Mitteldeutschland GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist bestellt, um den Abschluss zu prüfen. Die Prüfung ist bereits angelaufen. Sobald das Testat vorliegt wird der Jahresabschluss 2021 im Aufsichtsrat beraten. Da die Gesellschafterin den Jahresabschluss 2021 mangels Testats bisher noch nicht feststellen konnte, sind diesbezügliche Angaben im nachfolgenden Text als vorläufig anzusehen.

Gründung der Gesellschaft:	21.04.1994
Handelsregister:	HRB 2044993 im Handelsregister Amtsgericht Jena
Aktueller Gesellschaftervertrag:	vom 13.07.2012 zuletzt geändert am 27.02.2013
Geschäftsjahr:	ist das Kalenderjahr
Stammkapital:	100 T €
Gesellschafter:	Stadt Zeulenroda-Triebes zu 100%

#### **1. Gegenstand des Unternehmens**

Gemäß § 2 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag:

- der unmittelbare oder mittelbare Betrieb von Badeeinrichtungen einschließlich der Absicherung des Schul- und Vereinssportes in den Bereichen Schwimmen und Tauchen,
- das Halten und Verwalten von Beteiligungen an anderen kommunalen Unternehmen, das einen öffentlichen Zweck erfüllt oder an dem die Stadt Zeulenroda-Triebes oder eines ihrer Unternehmen bereits beteiligt ist und im Tätigkeitsbereich der Stadt Zeulenroda-Triebes liegt,
- die Besorgung von Geschäften für Unternehmen und Betriebe, an denen die Stadt Zeulenroda-Triebes unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist,
- die Übernahme von Geschäftsführungsaufgaben in Unternehmen und Betrieben, an denen die Stadt Zeulenroda-Triebes unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, wobei die rechtliche und wirtschaftliche Eigenständigkeit dieser Unternehmen und Betriebe zu wahren ist,
- die Durchführung von Maßnahmen des betriebswirtschaftlichen Controllings in Unternehmen und Betrieben, an denen die Stadt Zeulenroda-Triebes unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist,
- die Entwicklung von Konzepten zur strategischen Ausrichtung von Unternehmen und Betrieben, an denen die Stadt Zeulenroda-Triebes unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

Gemäß § 2 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag: Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die mit dem Gesellschaftszweck gemäß Absatz 1 zusammenhängen oder durch die der Gesellschaftszweck gefördert werden kann.

Insbesondere kann sie sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten oder pachten. Zu beachten ist, dass Unternehmen erworben oder errichtet bzw. Beteiligungen erworben werden können, wenn nach Maßgabe der geltenden kommunalrechtlichen Einschränkungen gehandelt wird.

## **2. Erfüllung des öffentlichen Zwecks**

- Die Stadtwerke Zeulenroda GmbH betreibt die WAIKIKI Badewelt als öffentliches Sport-, Tropen- und Saunabad. Von Montag bis Freitag wird das Sportbad für das Schulschwimmen bereitgestellt. Dabei nimmt sowohl der Schwimmunterricht der Grundschulen als auch das therapeutische Schwimmen der Förderschulen breiten Raum ein.
- Mit der Bereitstellung der Anlage für die Wasserwachten der Region, für die Feuerwehr der Stadt Zeulenroda-Triebes und für Sportvereine wird die Entwicklung des Vereinssports gefördert.
- Im Sommer 2016 haben die Stadtwerke Zeulenroda GmbH den Betrieb der Strandbäder, der Seestern Bühne und der dazugehörigen Parkplätze von der Stadt Zeulenroda-Triebes übernommen.

## **3. Organe der Gesellschaft**

### **• Gesellschafterversammlung**

Die Gesellschafterversammlung besteht kraft Amtes aus dem Bürgermeister der Stadt Zeulenroda-Triebes. Er bedarf für seine Entscheidungen der Zustimmung des Stadtrates Zeulenroda-Triebes

### **• Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat gehörten in 2021 an:  
Nils Hammerschmidt, Vorsitzender  
Heike Bergmann  
Sebastian Prediger, stellvertretender Vorsitzenden  
Anja Tischendorf  
Dr. Horst Gerber  
Alexander Seeliger  
Andreas Stiller

Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit für das Geschäftsjahr 2021 eine Entschädigung von EUR 7.200 (Vj. EUR 6.412,50).

### **• Geschäftsführung**

Am 01.09.2020 wurde Herr Frank Schmitt zum Geschäftsführer berufen. Von der Angabe der Bezüge wird unter Verweis auf § 286 Abs. 4 HGB abgesehen

## Grundzüge des Geschäftsverlaufes und Prognose

### Geschäftsverlauf und Lage

Das Geschäftsjahr 2021 war deutlich geprägt von den Auswirkungen der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Maßnahmen durch restriktive Erlasse der Landesregierung des Freistaates Thüringen auf Basis des Bundesseuchengesetzes. Dies betraf sowohl den drastischen Rückgang der Besucherzahlen als auch das krankheitsbedingte langfristige Fehlen von Mitarbeitenden.

So mussten Kommunalbad und Tropenbad im Zeitraum vom 1. Januar bis 3. September 2021 den Betrieb einstellen. Im Zeitraum vom 4. September bis 25. November durfte wieder geöffnet werden, allerdings war aufgrund von Personalabgängen nur der Einschicht-Betrieb möglich, das bedeutete Öffnung des Bades erst ab mittags.

Im Zeitraum 26. November bis 31. Dezember musste der Badebetrieb in Folge staatlich angeordneter Schließung ebenfalls gänzlich eingestellt werden.

Dementsprechend haben sich die Besucherzahlen wie folgt entwickelt:

<b>Besucher</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Tropenbad</b>	130.241	125.424	103.266	104.733	61.590	20.320
<b>Sportbad</b>	24.396	23.550	21.902	25.118	12.654	5.879
<b>Sauna</b>	48.572	44.808	41.270	40.297	21.708	6.965
<b>Gesamt</b>	<b>203.209</b>	<b>193.782</b>	<b>166.438</b>	<b>170.148</b>	<b>95.952*</b>	<b>33.164*</b>

\*(In 2020 war das Bad an 185 Tagen geöffnet und an 181 Tagen Pandemie bedingt geschlossen. 2021 war das Bad an 82 Tagen geöffnet.

Dank der Inanspruchnahme von Kurzarbeitergeld in den Schließzeiten konnten die Personalkosten deutlich reduziert werden. Dies galt für Bade- und Saunabereich, Gastronomie, Technik sowie Kasse/Rezeption. Geschäftsleitung und Verwaltung konzentrierten sich im Jahresverlauf um die notwendigen und umfangreichen Arbeiten für das Antragsverfahren zur Erlangung der in Aussicht gestellten Fördermittel des Freistaates Thüringen für die Attraktivierung und Modernisierung des Tropenbades und des Kommunalbades.

Anzumerken ist zudem, dass auch in Schließzeiten ein deutlicher Betriebsaufwand erforderlich ist, um die technischen Anlagen betriebsbereit zu halten, um Gebäude- und Anlagenschäden durch Stillstand zu vermeiden. Gleichwohl konnte der Betriebsaufwand gegenüber dem Vorjahr nochmals gesenkt werden.

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich der Zuschuss durch die Stadt von TEUR 1.500 auf TEUR 1.000.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2021 beträgt TEUR 6.360 (VJ. TEUR 6.553).

Das Vermögen setzt sich im Wesentlichen aus dem Sachanlagenvermögen von TEUR 3.746 und den Finanzanlagen von TEUR 1.346 zusammen. Wesentliche Zugänge zum Anlagevermögen waren nicht zu verzeichnen.

Das Unternehmen hält nach wie vor zum Stichtag 31.12.2021 26% der Anteile, jedoch weiterhin 51% der Stimmrechte an der Energiewerke Zeulenroda GmbH.

## 4. Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

In TEUR	2019	2020	2021 (vorläufig, ungeprüft)
Umsatzerlöse	2.487	1.510	559
Personalaufwand	-1.153	-926	-820
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-1.566	-1.055	-1.216
<b>Zuschüsse der Stadt</b>	<b>500</b>	<b>1.500</b>	<b>1.000</b>
Dividenden Energiewerke Zeulenroda GmbH	169	143	156
<b>Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss (+)</b>	<b>-149</b>	<b>1.015</b>	<b>-100</b>
Flüssige Mittel	510	832	885
Bilanzsumme	6.108	6.553	6.360
<b>Eigenkapital</b>	<b>418</b>	<b>1.433</b>	<b>1.333</b>
<b>Darlehen</b>	<b>4.437</b>	<b>4.111</b>	<b>3.259</b>

## 5. Anzahl der Arbeitnehmer

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres 2021 beschäftigten Arbeitnehmer (nach Arbeitnehmergruppen aufgeteilt):

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Angestellte	53
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer	53
Vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	33
Teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	20

## 6. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den im Rahmen des Jahresabschlusses 2021 festzustellenden **Jahresfehlbetrag** auf neue Rechnung vorzutragen.

## 7. Grundzüge des Geschäftsverlaufes und Prognose

Die besonderen pandemiebedingten Besonderheiten des Geschäftsjahres wurden bereits einleitend dargelegt. Ursprünglich war vorgesehen, den Start für die Attraktivierung und Modernisierung von Tropenbad und Kommunalbad in 2022 vorzunehmen. Die dazu notwendigen Planungen sowie das Antragsverfahren für die Förderung nahmen jedoch eine weit längere Zeit in Anspruch. Der Start ist nun für Anfang 2023 vorgesehen. Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte in allen Bereichen eine genaue Betrachtung der Organisations- und Betriebsstruktur des Unternehmens um den Betriebsablauf zu optimieren- vor allem auch im Hinblick auf einen Neustart nach der Schließphase für die geplanten Baumaßnahmen.

Die Passivseite ist geprägt von Bankkrediten in Höhe von TEUR 3.259 (Vj. TEUR 4.111), erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 369 (Vj. TEUR 292). Lieferantenverbindlichkeiten bestehen in Höhe von TEUR 416 (Vj. TEUR 205), sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 924 (Vj. TEUR 406).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 beträgt die Eigenkapitalquote 20,95% gegenüber 21,86 % in 2020.

### Finanzlage

Die Darlehensverbindlichkeiten gingen durch planmäßige Tilgungen im Betriebsjahr von TEUR 4.111 auf TEUR 3.259 zurück.

Zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit war und ist die Gesellschaft auf Zuwendungen durch den Gesellschafter angewiesen. Die Zuwendung in Höhe von TEUR 1.000 für das Jahr 2021 erfolgte entsprechend des Haushaltsbeschlusses des Stadtrates. Mit einer gegenüber den Vorjahren erheblich höheren Zuweisung durch den Gesellschafter konnte zum 31.12.2021 eine Überschuldung –aufgrund erheblicher Einbußen durch die Corona-Pandemie- vermieden werden.

### Finanzielle Leistungsindikatoren und Ziele

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt unser Schwerpunkt auf

- Umsatz
- Betriebsergebnis

Die aufgrund der pandemiebedingten Schließungen dramatisch gesunkenen Besucherzahlen führten zu einem nicht vermeidbaren Umsatzeinbruch.

Gegenüber dem bereits schlechten Umsatzergebnis von 2020 musste im Geschäftsjahr 2021 ein nochmaliger Rückgang verzeichnet werden.

Die Umsatzerlöse verringerten sich somit von TEUR 1.510 im Vorjahr auf TEUR 559.  
Das Betriebsergebnis verschlechterte sich von TEUR 1.015 im Vorjahr auf TEUR -100.

Für das Jahr 2022 wird unter der Voraussetzung keiner weiteren Schließungen mit einem deutlichen Anstieg der Besucherzahlen gerechnet, zumal deutlich durch Gästenachfragen zu verzeichnen ist, dass das Waikiki weiterhin einen hohen Bekanntheitsgrad hat und sich großer Beliebtheit in der Region und darüber hinaus erfreut.  
Diesbezüglich werden nun Möglichkeiten des deutlich verstärkten und gezielten Einsatzes der Social Media vor dem Hintergrund begrenzter Finanzmittel forciert.

Im Geschäftsjahr wurde sehr intensiv an der Profilschärfung des Waikiki im Hinblick auf den geplanten Umbau gearbeitet. Eine Marktanalyse zeigte klar die Maßnahmen auf, die zu realisieren sind, um das Waikiki mit einem Alleinstellungsmerkmal zu einem Familienerlebnisbad zu machen.  
Mit „Capt`n Sharky“ soll eine Leitfigur für das Waikiki werben und Erlebnisse vermitteln. Die Lizenznutzung wurde dafür gesichert.

Im Hinblick auf den Badumbau und vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels soll nun ein leistungsgerechter Haustarifvertrag auf den Weg gebracht werden, der den Anreiz bieten soll, gerne im und für das Waikiki zu arbeiten. Die Mitarbeitenden sind das wichtigste Kapital für den Zukunftserfolg.  
In Vorbereitung auf die vorgesehene umbaubedingte Schließzeit des Bades soll ein Schulungs- und Fortbildungsplan erarbeitet werden, um die Mitarbeitenden fachlich weiter zu qualifizieren. Nur mit Qualität in allen Bereichen wird das neue Waikiki den angestrebten Spitzenplatz am Markt erreichen und sichern können. Deshalb sollen zeitnah Gespräche dahingehend geführt werden, wie die Mitarbeitenden die vorgesehene Schließzeit überbrücken können, ohne den Arbeitsplatz zu verlieren bzw. aufgeben zu müssen.

Zum Erfolg gehört auch Transparenz in den betriebswirtschaftlichen Abläufen.  
Mit einer kontinuierlichen betriebswirtschaftlichen Auswertung (BWA) soll dies gewährleistet werden. Damit wurde ein externes Fachunternehmen (SWOT) beauftragt. Dies lieferte auch die wichtigen Datengrundlagen für die für die Förderanträge geforderten Jahreswirtschaftspläne.

Zusätzlich werden weitere Einsparpotentiale eruiert, die zu einer Optimierung des Wirtschaftsbetriebes führen und somit einen wirtschaftlichen Erfolg bringen.

Ein wichtiger Beitrag zur Grundauslastung des Bades wären zusätzliche Beherbergungskapazitäten in direkter Nachbarschaft zum Waikiki. Die ursprünglich gedachte Möglichkeit eines Hotelbaus hatte sich im Geschäftsjahr für nicht realisierbar gezeigt, da der zu erwartende wirtschaftliche Benefit für unsere Gesellschaft nicht garantiert werden konnte.  
Gleichwohl wurden wir vom Freistaat ermuntert, weitere Beherbergungsmöglichkeiten zu prüfen und den Standort damit noch attraktiver zu machen. Aktivitäten dahingehend laufen.

Zeulenroda-Triebes, 30.09.2022

Silke Kusturica  
Prokuristin

Nico Roßkopp  
Prokurist

## C. VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

### Vermögenslage

Die aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 abgeleitete Darstellung der Vermögenslage der Gesellschaft lässt sich im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag folgendermaßen darstellen:

	Bilanz zum 31.12.2021		Bilanz zum 31.12.2020		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>AKTIVA</b>						
Immaterielles Anlagevermögen	0,0	0,0	2,0	0,0	-2,0	-100,0
Sachanlagen	3.746,0	58,9	3.895,3	59,4	-149,3	-3,8
Finanzanlagen	1.345,5	21,2	1.345,5	20,5	0,0	0,0
Vorräte	21,3	0,3	18,3	0,3	3,0	16,4
Forderungen	93,4	1,5	73,6	1,1	19,8	26,9
Sonstige Vermögensgegenstände	264,4	4,2	384,4	5,9	-120,0	-31,2
Flüssige Mittel/Wertpapiere	885,3	13,9	832,3	12,7	53,0	6,4
Rechnungsabgrenzungsposten	3,9	0,1	2,0	0,0	1,9	95,0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>6.359,9</b>	<b>100,0</b>	<b>6.553,4</b>	<b>100,0</b>	<b>-193,5</b>	<b>-3,0</b>

	Bilanz zum 31.12.2021		Bilanz zum 31.12.2020		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>PASSIVA</b>						
Eigenkapital	1.332,7	21,0	1.432,6	21,9	-99,9	-7,0
Rückstellungen	59,2	0,9	103,9	1,6	-44,7	-43,0
Kreditverbindlichkeiten	3.259,1	51,2	4.110,9	62,7	-851,8	-20,7
Lieferverbindlichkeiten	785,2	12,3	496,9	7,6	288,3	58,0
Sonstige Verbindlichkeiten	923,6	14,5	405,8	6,2	517,8	127,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	3,4	0,1	-3,4	-100,0
<b>Summe Passiva</b>	<b>6.359,9</b>	<b>100,0</b>	<b>6.553,4</b>	<b>100,0</b>	<b>-193,5</b>	<b>-3,0</b>

## **D.1.1 Finanzlage**

### **Finanzlage**

Im Folgenden werden die Mittelherkunft und die Mittelverwendung des Berichtsjahres 2021 anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt, wobei die drei Bereiche der Kapitalflussrechnung als Einheit zu betrachten sind.

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen	693.526,28	1.769.149,00
- Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte	2.094.021,48	2.922.465,32
+ Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	824.987,51	267.684,57
- Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	51.203,67	182.123,33
- Ertragsteuerzahlungen	41.145,00	82.290,01
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>667.856,36-</b>	<b>1.150.045,09-</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	1.196,34	118.848,63
+ Einzahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	419.104,33	1.491.371,34
- Auszahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	418.516,60	1.445.803,95
+ Erhaltene Dividenden	156.000,00	143.000,00
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>155.391,39</b>	<b>69.718,76</b>
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	336.489,16	48.908,98-
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	1.000.357,00	1.507.656,00
- Gezahlte Zinsen	97.910,84	108.308,98
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>565.957,00</b>	<b>1.448.256,00</b>

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	53.492,03	367.929,67
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	831.728,17	463.798,50
	<hr/>	<hr/>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>885.220,20</b>	<b>831.728,17</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Zur Entwicklung der Liquidität und der Finanzkraft wird dargestellt, wie sich die Zahlungsmittel (Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten) im Berichtszeitraum durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse verändert haben. Dabei wird zwischen Zahlungsströmen aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Über die Zahlungsströme in der Kapitalflussrechnung werden Informationen getrennt nach den Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit (einschließlich Desinvestitionen) und aus der Finanzierungstätigkeit vermittelt, wobei die Summe der Cashflows aus diesen drei Tätigkeitsbereichen der Veränderung des Finanzmittelfonds in der Berichtsperiode entspricht, soweit diese nicht auf Wechselkurs- oder sonstigen Wertänderungen beruhen.

Ergänzend dazu Forderungen und Verbindlichkeiten:

#### Forderungsspiegel

Art der Forderung zum 31.12.2021	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit	
	TEUR	kleiner 1 Jahr TEUR	größer 1 Jahr TEUR
aus Lieferungen und Leistungen	93,4	93,4	0,0
sonstige Vermögensgegenstände	264,4	264,4	0,0
<b>Summe</b>	<b>357,8</b>	<b>357,8</b>	<b>0,0</b>

#### Verbindlichkeitenspiegel

Art der Verbindlichkeit zum 31.12.2021	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit	
	TEUR	kleiner 1 J. TEUR	größer 1 Jahr TEUR
gegenüber Kreditinstituten	3.259,1	249,0	3.010,1
erhaltene Anzahlungen	368,8	0,0	368,8
aus Lieferungen und Leistungen	416,4	416,4	0,0
sonstige Verbindlichkeiten	923,6	33,3	890,2
<b>Summe</b>	<b>4.967,9</b>	<b>698,7</b>	<b>4.269,1</b>

#### Ertragslage

Die Ertragslage hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

01.01. bis	01.01. bis	Änderung ggü.
------------	------------	---------------

	31.12.2021		31.12.2020		d. Vorjahr in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	558,6	100,0	1.510,3	100,0	-951,7	-63,0
+ sonst.betriebl.Erträge	1.547,7	277,1	1.782,5	118,0	-234,8	-13,2
- Materialaufwand	43,6	7,8	154,2	10,2	-110,6	-71,7
- Personalaufwand	820,4	146,9	925,5	61,3	-105,1	-11,4
- Abschreibungen	150,5	26,9	147,9	9,8	2,6	1,8
- sonst.betriebl.Aufwand	1.216,0	217,7	1.054,7	69,8	161,3	15,3
+ Finanzerträge	156,0	27,9	144,8	9,6	11,2	7,7
- Finanzaufwand	97,9	17,5	108,3	7,2	-10,4	-9,6
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-66,1</b>	<b>-11,8</b>	<b>1.047,0</b>	<b>69,3</b>	<b>-1.113,1</b>	<b>-106,3</b>
- sonstige Steuern	33,8	6,1	32,0	2,1	1,8	5,6
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-99,9</b>	<b>-17,9</b>	<b>1.015,0</b>	<b>67,2</b>	<b>-1.114,9</b>	<b>-109,8</b>

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresergebnis von -99.897,76 EUR (Vorjahr: 1.014.975,10 EUR) ab.

Die Umsatzerlöse betragen im Berichtszeitraum 558.561,46 EUR. Im Vorjahr 2020 wurde demgegenüber ein Betrag von 1.510.328,56 EUR ausgewiesen. Das entspricht einer Minderungsrate von 63,02 %.

Die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren in 2021 betragen 41.102,56 EUR gegenüber 148.608,65 EUR im Vergleichszeitraum 2020. Der relative Rückgang gegenüber dem Vorjahr beträgt damit 72,34 %.

An Aufwendungen für bezogene Leistungen fielen im Berichtszeitraum 2.483,88 EUR an. Im Vorjahr 2020 belief sich der entsprechende Wert auf 5.610,15 EUR. Dies entspricht einer Minderungsrate gegenüber dem Vorjahr von 55,73 %.

Die Löhne und Gehälter 2021 betragen 579.772,36 EUR gegenüber 693.925,15 EUR im Vergleichszeitraum 2020. Die absolute Veränderung beträgt damit -114.152,79 EUR. Dies ergibt eine Minderungsrate von 16,45 %.

An sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung fielen im Berichtsjahr 2021 240.610,43 EUR an. In 2020 belief sich der entsprechende Wert auf 231.556,93 EUR. Der Betrag der absoluten Veränderung beläuft sich auf 9.053,50 EUR. Dies entspricht einer Erhöhungsrate von 3,91 %.

Die Umsatzrentabilität betrug -17,88 %. Im Vorjahr 2020 lag dieser Wert bei 67,20 %.

## BILANZ zum 31. Dezember 2021

Stadtwerke Zeulenroda GmbH, 07937 Zeulenroda

### AKTIVA

	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4,00	1.981,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.709.689,01		3.841.374,01
2. technische Anlagen und Maschinen	2.504,00		3.249,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>33.759,50</u>		<u>50.677,50</u>
		<b>3.745.952,51</b>	<b>3.895.300,51</b>
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		<b>1.345.522,49</b>	1.345.522,49
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	9.117,02		7.578,01
2. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>12.229,58</u>		<u>10.723,43</u>
		<b>21.346,60</b>	<b>18.301,44</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	93.444,80		73.637,98
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>264.429,54</u>		<u>384.402,80</u>
		<b>357.874,34</b>	<b>458.040,78</b>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		<b>885.260,20</b>	832.315,90
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>3.900,60</b>	1.960,00
		<b>6.359.860,74</b>	<b>6.553.422,12</b>

## BILANZ zum 31. Dezember 2021

Stadtwerke Zeulenroda GmbH, 07937 Zeulenroda

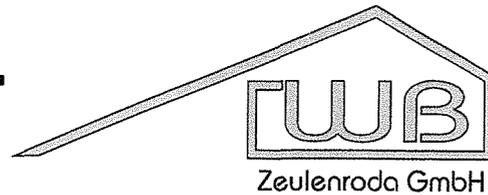
		PASSIVA	
	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		<b>100.000,00</b>	100.000,00
II. Kapitalrücklage		<b>9.429.585,25</b>	9.429.585,25
III. Verlustvortrag		<b>8.096.966,59-</b>	9.111.941,69-
IV. Jahresfehlbetrag		<b>99.897,76-</b>	1.014.975,10
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00		0,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>59.216,64</u>	<b>59.216,64</b>	<u>103.891,30</u> 103.891,30
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.259.142,66		4.110.879,92
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	368.839,25		292.239,28
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	416.365,04		204.635,98
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>923.576,25</u>	<b>4.967.923,20</b>	<u>405.756,44</u> 5.013.511,62
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>0,00</b>	3.400,54
		<hr/> <b>6.359.860,74</b> <hr/>	<hr/> 6.553.422,12 <hr/>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2021 bis 31.12.2021  
 Stadtwerke Zeulenroda GmbH, 07937 Zeulenroda

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	558.561,46	1.510.328,56
2. sonstige betriebliche Erträge	1.547.729,63	1.782.457,46
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	41.102,56	148.608,65
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>2.483,88</u>	<u>5.610,15</u>
	43.586,44	154.218,80
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	579.772,36	693.925,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>240.610,43</u>	<u>231.556,93</u>
	820.382,79	925.482,08
- davon für Altersversorgung EUR 36.361,50 (EUR 34.464,15)		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	150.456,34	147.908,93
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.216.016,34	1.054.707,73
7. Erträge aus Beteiligungen	156.000,00	143.000,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	1.795,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>97.929,84</u>	<u>108.308,98</u>
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	66.080,66-	1.046.954,50
11. sonstige Steuern	33.817,10	31.979,40
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>	<u>99.897,76</u>	<u>1.014.975,10-</u>

**WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT**

der Stadt Zeulenroda mbH



**Beteiligungsbericht 2022 nach § 75 a der Thüringer  
Kommunalordnung für das Geschäftsjahr 2021**

Gegenstand des Unternehmens	Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Gebäude, Gebäudeteile sowie Grundstücke in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke sowie Gebäude erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.
Gesellschafter	100 % Stadt Zeulenroda
Organe der Gesellschaft	Geschäftsleitung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	Bilanzgewinn 106.341,34 € (Vorjahr 64.471,70 € Bilanzverlust)
Grundzüge des Geschäftsverlaufs	Lagebericht, Anhang zum Lagebericht
Erfüllung des öffentlichen Zwecks	Bereitstellung von Wohnraum und Gewerberäumen
Durchschnittliche AK-Zahl	10
Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	Siehe Anlagen VII/1 und VII/2 der Bilanz
Vergütung Geschäftsführer Bezüge Aufsichtsrat	GF: § 286 Abs. 4 HGB Aufsichtsrat gesamt: 1.300,00 € (Vorjahr: 1.500,00 €)
Beteiligungen	Keine

Wohnungsbaugesellschaft  
der Stadt Zeulenroda mbH  
Greizer Str. 49  
07937 Zeulenroda-Triebes  
Tel.: 03 66 28 / 9 89-0 • Fax: 9 89-99

## Betriebliche Kennzahlen

Kennzahl	Entwicklung der Gesellschaft					Branchen- durchschnitt *)
	2 0 1 7	2 0 1 8	2 0 1 9	2 0 2 0	2 0 2 1	
<b>1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	4,50	4,53	4,57	4,64	4,70	4,96
1.2. Durchschnittliche monatliche Ist-Miete insgesamt	3,83	3,87	3,85	3,87	3,94	4,84
1.3. Durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete	4,51	4,55	4,58	4,60	4,64	1,90
1.4. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	1,56	1,61	1,68	1,71	1,88	
<b>2. Vermietungssituation</b>	%	%	%	%	%	%
2.1. Erfolgschmälerungen Sollmiete	14,8	14,8	15,7	16,5	16,2	8,3
2.2. Leerstandsquote	13,5	14,0	14,7	15,5	14,5	10,3
2.3. Verhältnis Mietforderungen/Umsatzerlöse	0,5	0,5	0,4	0,5	0,7	
2.4. Fluktuationsrate	10,8	10,2	10,1	11,9	11,3	10,0
<b>3. Instandhaltung und Investitionen</b>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
3.1. Instandhaltungskostensatz	10,43	13,33	12,04	12,06	13,13	14,48
3.2. Instandhaltung und Investitionen in den Bestand	10,43	14,89	12,69	18,18	22,15	23,93
<b>4. Produktivität und Kosten</b>	%	%	%	%	%	
4.1. Verhältnis des Personalaufwandes zu den Umsatzerlösen	15,5	15,6	14,7	15,5	16,6	
4.2. Verwaltungskostensatz	€/ME	€/ME	€/ME	€/ME	€/ME	€/ME
	396,72	376,40	401,73	426,85	422,97	404
4.3. EBITDA	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
	29,12	24,88	25,42	24,43	22,84	30,75

\*) für Gesellschaften in Thüringen mit einem Wohnungsbestand bis 3.000 Wohneinheiten

Anlage VII  
Seite 2

K e n n z a h l	Entwicklung der Gesellschaft					Branchen- durchschnitt *)
	2 0 1 7	2 0 1 8	2 0 1 9	2 0 2 0	2 0 2 1	
<b>5. Rentabilitätskennzahlen</b>						
5.1. Verhältnis Zinsaufwand/Nettokalmmiete	%	22,7	%	12,1	%	%
5.2. Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokalmmiete		51,5		46,9		9,8
5.3. Eigenkapitalrentabilität		-0,8		-1,5		43,9
	<b>Faktor</b>	<b>8,1</b>	<b>Faktor</b>	<b>7,5</b>	<b>Faktor</b>	<b>Faktor</b>
						8,4
5.4. Mietmultiplikator						
<b>6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</b>						
6.1. Eigenkapitalquote	%	22,5	%	24,0	%	%
6.2. Restbuchwerte der Gebäude	€/m²	323,94	€/m²	294,93	€/m²	407
6.3. Buchwert der Grundstücke und Gebäude		376,40		347,98		458
6.4. Objektverschuldung		301,8		275,19		247
	<b>T€</b>	<b>1.011,2</b>	<b>T€</b>	<b>1.244,5</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
6.5. Cashflow						1.718
	<b>Jahre</b>	<b>16,5</b>	<b>Jahre</b>	<b>14,2</b>	<b>Jahre</b>	<b>Jahre</b>
						10,7
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad	%	7,9	%	7,9	%	%
6.7. Ist Annuität		9,3		8,9		10,9
6.8. Möglicher Kapitaldienst						14,4
	<b>Faktor</b>	<b>1,4</b>	<b>Faktor</b>	<b>1,1</b>	<b>Faktor</b>	<b>Faktor</b>
6.9. Tilgungskraft						1,3
6.10. Monatliche Fremdkapitalzinsen je m²	€/m²	0,91	€/m²	0,48	€/m²	€/m²
						0,41

\*) für Gesellschaften in Thüringen mit einem Wohnungsbestand bis 3.000 Wohneinheiten

# **Beteiligungsbericht 2022 (Wirtschaftsdaten per 31.12.2021)**

## **Zeulenroda-Triebes erneuerbare Energien gGmbH**

Vollzug des §75a der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)

### **Gesellschafter:**

Stadt Zeulenroda-Triebes

### **Geschäftsführung:**

Herr Albrecht Ränger

### **Gesamtbezüge der Geschäftsführung:**

keine

### **Aufsichtsrat:**

Herr Nils Hammerschmidt, Vorsitzender	– Bürgermeister
Herr Rene Spanner, Stellvertreter	– Fraktion PRO Region
Frau Annette Bierlich	– CDU-Fraktion
Frau Kerstin Neuparth	– Fraktion Thür. Vogtland/SPD/FDP
Herr Andreas Stiller	– AfD-Fraktion

### **Gesamtbezüge des Aufsichtsrates:**

keine

### **Gründungsdatum:**

29. Juli 2010

### **Gesellschaftsvertrag:**

letzte Änderung 19.10.2021

### **Handelsregister:**

Handelsregister Jena, HRB 505 744

Eintrag am 11.08.2010

### **Stammkapital:**

€ 50.000,00

Es wurde voll einbezahlt.

### **Beteiligungen des Unternehmens:**

Die Gesellschaft ist an keiner Gesellschaft beteiligt.

### **Abschlussprüfer:**

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Arnstädter Straße 28, 99096 Erfurt

### **Gegenstand/Kurzvorstellung:**

Mittelbeschaffung und Weiterleitung dieser Mittel an ortsansässige steuerbegünstigte gemeinnützige Körperschaften aus den Bereichen Kultur, Sport und Soziales

Die Gesellschaft ist eine Förderkörperschaft i. S. von § 58 Nr. 1 AO, die ihre Mittel ausschließlich zur Förderung der in § 2 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages genannten steuerbegünstigten Zwecke verwendet.

### **Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks:**

Durch die Aufgabe, möglichst kostengünstig zu arbeiten und die Mittel der Gesellschaft zu gemeinnützigen Zwecken zur Verfügung zu stellen, wird der öffentliche Zweck erfüllt.

### **Grundzüge des Geschäftsverlaufs:**

Im Jahr 2021 und bis einschließlich 23.09.2022 wurden keine neuen Photovoltaikanlagen gebaut.

Im Jahr 2021 wurden Mittel in Höhe von T€ 12 für satzungsmäßige Zwecke verwendet sowie weitere T€ 3 als Spenden für gemeinnützige Zwecke. Bei diesen Beträgen handelte es sich um eine Zuwendung aus dem laufenden Geschäftsbetrieb.

### **Wirtschaftliche Lage:** (Vermögenslage, Finanzlage, Ertragslage):

#### Vermögenslage:

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Jahr 2021 geht auf die Abschreibungen in Höhe von T€ 51 und die Investition in Sachanlagen (Modernisierungspaket BHKW) zurück.

#### Finanzlage:

Das Finanzmanagement der Gesellschaft wird im Rahmen der maßgeblichen Gesetze sowie der internen Grundsätze und Regeln ausgeübt. Für die Gesellschaft bedeutet dies, dass eine wichtige Quelle der Finanzierung die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit darstellen. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist auf ein beständiges Liquiditätspolster ausgerichtet.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist stabil. Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit gewährleistet. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen ohne Abstriche nach. Die Liquidität der Gesellschaft ist gut, Engpässe sind nicht zu erwarten.

#### Ertragslage:

Die Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge im Jahr 2021 haben sich verringert. Die Funktionalität aller im Betrieb befindlichen PV-Anlagen war im Jahr 2021 gewährleistet.

### **Kennzahlen der VFE-Lage:**

für 2020

Bilanzsumme zum 31.12.2020:	T€ 784
Anlagevermögen zum 31.12.2020:	T€ 498
Umlaufvermögen (Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände) zum 31.12.2020:	T€ 4

Die genauen Kennzahlen für das Jahr 2021 folgen nach der Prüfung des Jahresabschlusses 2021 im Oktober 2022.

Bankguthaben zum 31.12.2021: T€ 281 (Vj. T€ 281)

Umsatzerlöse zum 31.12.2021: T€ 64 (Vj. T€ 76)

sonstige betriebliche Erträge zum 31.12.2021: T€ 10 (Vj. T€ 10)

betriebliche u. sonstige betrieblichen Aufwendungen

zum 31.12.2021: T€ 47 (Vj T€ 49)

Abschreibungen zum 31.12.2021: T€ 51 (Vj T€ 49)

### **Ausblick, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung:**

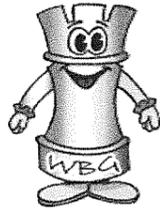
Die voraussichtliche Entwicklung der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist unter der Maßgabe eines gewissenhaft handelnden Kaufmanns als stabil zu bewerten. Für das Jahr 2022 rechnen wir bei vergleichbaren Erlösen und Aufwendungen mit einem Ergebnis auf dem Niveau von 2021.

Die Gesellschaft sieht sich in den folgenden Jahren durch die gesetzlichen Regelungen zu den Erneuerbaren Energien und deren möglichen Änderungen verschiedenen Herausforderungen gegenüber. Ziel ist es, auch in den kommenden Jahren eine stabile Ertragslage der Anlagen der Gesellschaft zu erzielen und eine konstante Auslastung zu erreichen, um so den Gegenstand des Unternehmens realisieren zu können.

Das Risikomanagement der Gesellschaft entspringt dem Bestreben, unangemessene Risiken zu vermeiden. Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Planung und Umsetzung der Geschäftsstrategie. Zur Absicherung gegen ein Liquiditätsrisiko überwacht die Gesellschaft laufend ihre Liquidität.

Zeulenroda-Triebes, den 07.09.2022

gez.  
Albrecht Ränger  
Geschäftsführer



# WBG VOGTLAND mbH

- Schöner Wohnen im Vogtland -

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH  
 Triebes Goethestraße 21a · 07950 Zeulenroda-Triebes

Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes  
 Bürgermeister Herr Nils Hammerschmidt  
 Markt 1  
 07937 Zeulenroda-Triebes

BM	Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes	TZ
WFB	30. Sep. 2022 4206	OT
ÖA		GA
NA	<del>EXV</del>	BA, BH

Zeulenroda-Triebes, 27.09.2022

## Zuarbeit für den Beteiligungsbericht WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH, Zeulenroda-Triebes, Goethestr. 21a für das Geschäftsjahr 2021

Sehr geehrter Herr Hammerschmidt,

für die Berichterstattung gegenüber der Unteren Staatlichen Verwaltungsbehörde und dem Stadtrat Zeulenroda-Triebes erhalten Sie im folgenden Aussagen zum Gegenstand des Unternehmens, den Gesellschaftern sowie der Organe der Gesellschaft im Jahr 2021 und zu Beteiligungen des Unternehmens.

Der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021 der WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH, geprüft durch die HKMS Treuhand GmbH Plauen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungs-gesellschaft wurde Ihnen bereits zugesandt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.  
 Ansprechpartner: Frau Schöne; ☎ 036622 / 5670

Mit freundlichen Grüßen

i.A.   
 Andreas Junghanns  
 Geschäftsführer

**WBG**  
**Wohnungsbaugesellschaft**  
**Vogtland mbH**  
 Triebes Goethestraße 21 a  
 07950 Zeulenroda-Triebes  
 Tel. 036622 / 567 - 0  
 Fax 036622 / 567 - 21  
 info@wbg-vogtland.de  
 www.wbg-vogtland.de

### Wohnungsangebote

**Auma**  
**Hohenleuben**  
**Langenwetzendorf**  
**Mühltruff**  
**Pausa**  
**Triebes**  
 Wenigenauma  
 Brückla  
 Daßlitz  
 Nitschareuth  
 Ranspach  
 Thierbach  
 Unterreichenau

### Sprechzeiten

Dienstag  
 09.00 - 12.00 Uhr und  
 13.00 - 18.00 Uhr  
 Donnerstag  
 09.00 - 12.00 Uhr

### Geschäftszeiten

Montag - Freitag  
 7.30 - 12.00 Uhr  
 Montag - Donnerstag  
 13.00 - 16.00 Uhr  
 Dienstag  
 13.00 - 18.00 Uhr  
**Havariendienst**  
 Montag - Donnerstag  
 16.00 - 22.00 Uhr  
 Freitag  
 12.30 Uhr - 22.00 Uhr  
 Samstag, Sonntag, Feiertag  
 07.00 - 22.00 Uhr

### Registergericht Jena

Registernummer:  
 HRB 204180  
 USt.Id Nr.: 161/122/08392

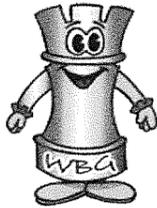
### Geschäftsführer

Andreas Junghanns  
 Aufsichtsratsvorsitzender  
 Torsten Braun

### Bankverbindung

Deutsche Kreditbank  
 AG Berlin  
 IBAN:  
 DE93 1203 0000 0001 0152 13  
 BIC: BYLADEM1001





# WBG VOGTLAND mbH

- Schöner Wohnen im Vogtland -

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH  
Triebes Goethestraße 21a · 07950 Zeulenroda-Triebes

## Allgemeine Angaben

Das Unternehmen wird nach der Verschmelzung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften von Auma, Langenwetzendorf, Mühltruff und Pausa mit der Triebeser Wohnungsbaugesellschaft zum 01. Januar 2005 unter der Firma Triebeser Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Sitz in Zeulenroda-Triebes, Goethestr. 21a, 07950 Zeulenroda-Triebes beim Amtsgericht Jena unter HRB 204180 geführt.

Auf einstimmigen Beschluss der Gesellschafter am 20. Oktober 2010 wurde der bisherige Firmenname Triebeser Wohnungsbaugesellschaft mbH in WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH geändert, Urkunde des Notar Uwe Lang in Zeulenroda-Triebes; Urkundenrolle Nr.991/2010.

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 23. Dezember 1993, zuletzt geändert laut Beschluss der Gesellschafter am 26. August 2014. Die Eintragung erfolgte am 30. Dezember 2014 beim Amtsgericht Jena HRB 204180.

## Gegenstand des Unternehmens:

Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

## Stammkapital:

Die WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH wurde am 23. Dezember 1993 gegründet. Das Stammkapital wurde mit der Fusion der Wohnungsbaugesellschaften auf insgesamt 172.000,00 Euro erhöht und ist voll bezahlt.

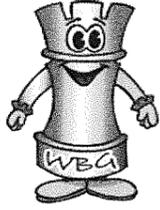
Das Stammkapital wurde in Form von Stammeinlagen von der

Stadt Auma-Weidatal	in Höhe von 26.000,00 € (15,12 %)
Stadt Hohenleuben	in Höhe von 13.600,00 € (7,9 %)
Gemeinde Langenwetzendorf	in Höhe von 26.000,00 € (15,12 %)
Stadt Pausa-Mühltruff	in Höhe von 52.000,00 € (30,24 %)
Stadt Zeulenroda-Triebes	in Höhe von 54.400,00 € (31,62 %)

übernommen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Auf Beschluss der Gesellschafter wurde mit der Allgemeinen Wohnungsbaugenossenschaft „Frohe Zukunft“ eG Triebes am 15. September 2005 ein neuer Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der laut Beschluss des Aufsichtsrates am 09. September 2009 um weitere fünf Jahre verlängert wurde. Er verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von sechs Monaten vor seinem jeweiligen Ablauf von einer der Parteien schriftlich gekündigt wird.



# WBG VOGTLAND mbH

- Schöner Wohnen im Vogtland -

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH  
Triebes Goethestraße 21a · 07950 Zeulenroda-Triebes

## **Organe der Gesellschaft:**

Die Organe der Gesellschaft sind:

- die Geschäftsführung
- der Aufsichtsrat
- die Gesellschafterversammlung.

Seit 01. Januar 2010 ist Herr Andreas Junghanns Geschäftsführer der WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH. Er ist einzelvertretungsberechtigt.

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehören an:

Torsten Braun, Vorsitzender des Aufsichtsrates (Hohenleuben), Hartmut Strobel (Zeulenroda-Triebes), Dirk Förster (Pausa-Mühltruff), Hermann Bretz (Auma-Weidatal) und Gerd Schenderlein (Langenwetzendorf).

## **Gesellschafter:**

Die Städte und Gemeinden Auma-Weidatal, Hohenleuben, Langenwetzendorf, Pausa-Mühltruff und Zeulenroda-Triebes sind Gesellschafter der WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH.

Die Bürgermeister von Auma-Weidatal, Hohenleuben, Langenwetzendorf, Pausa-Mühltruff und Zeulenroda-Triebes als gesetzliche Vertreter der Gemeinden und Kommunen üben die ihnen in Angelegenheiten der Gesellschaft zustehenden Rechte gemeinschaftlich in der Gesellschafterversammlung durch Beschlussfassung aus.

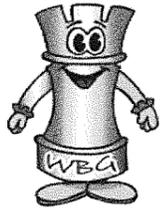
Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat bis spätestens zum 31. August eines jeden Jahres stattzufinden.

Die WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH ist organisatorisch, wirtschaftlich und rechtlich selbstständig. Sie ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Die Aufgaben und Kompetenzen der Organe der Gesellschaft regeln das HGB, das GmbH-Gesetz und sind im Gesellschaftsvertrag, sowie in den Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und die Geschäftsführung festgelegt.

## **Beteiligungen:**

Die WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH ist an keinem anderen Unternehmen beteiligt. Sonstige Rechtsverhältnisse bestehen nicht.



# WBG VOGTLAND mbH

- Schöner Wohnen im Vogtland -

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH  
Triebs Goethestraße 21a · 07950 Zeulenroda-Triebs

## Beschlüsse der Gesellschafterversammlung:

Der 18. ordentlichen Gesellschafterversammlung der WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH, welche am 24.08.2022 stattgefunden hat, wurden folgende Beschlüsse vorgeschlagen:

### **Beschluss 01/202**

Die Gesellschafter stellen den seitens des Geschäftsführers vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 mit der darin ausgewiesenen Bilanzsumme in Höhe von 7.928.512,97 € und den erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 82.440,31 € fest.

Der Beschluss wurde mit 5 Ja-Stimmen einstimmig gefasst.

### **Beschluss 02/2022**

Die Gesellschafter beschließen, von dem in der Bilanz ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 82.440,31 € gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrages vom 26. August 2014 einen Betrag in Höhe von 1.021,76 € in die satzungsmäßige Rücklage einzustellen und den übersteigenden Betrag in Höhe von 81.418,55 € nebst Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von 764.804,03 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Beschluss wurde mit 5 Ja-Stimmen einstimmig gefasst.

### **Beschluss 03/2022**

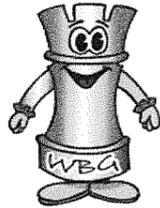
Dem Geschäftsführer, Herrn Andreas Junghanns, wird für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

Der Beschluss wurde mit 5 Ja-Stimmen einstimmig gefasst.

### **Beschluss 04/2022**

Die Gesellschafter stimmen dem vom Aufsichtsrat vorgelegten Bericht zum Geschäftsjahr 2021 zu. Die Gesellschafter beschließen, dem Aufsichtsrat für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Beschluss wurde mit 5 Ja-Stimmen einstimmig gefasst.



# WBG VOGTLAND mbH

- Schöner Wohnen im Vogtland -

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH  
Triebes Goethestraße 21a · 07950 Zeulenroda-Triebes

## Grundzüge des Geschäftsverlaufs:

Im Bestand der Gesellschaft befanden sich zum 31. Dezember 2021 insgesamt 408 Wohnungen (Vorjahr 424) und 13 Gewerbe (Vorjahr 14). Es ergibt sich somit folgender Bestand zum 31. Dezember 2021:

	Wohnungen		Gewerbe		Gesamt m <sup>2</sup>
	WE	m <sup>2</sup>	GE	m <sup>2</sup>	
Auma-Weidatal	49	2.728,66	4	309,40	3.038,06
Hohenleuben	37	2.256,01	1	146,49	2.402,50
Langenwetzendorf	91	4.984,19	4	764,13	5.748,32
Mühltruff	50	2.747,79	1	216,96	2.964,75
Pausa	72	3.982,98	0	0,00	3.982,98
Triebes	109	5.814,23	3	1.603,87	7.284,10
	408	22.379,86	3	3.040,85	25.420,71

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Rahmenbedingungen sind die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2021 zufriedenstellend.

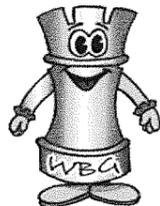
Die Vermietungssituation hat sich in allen Bereichen der Wohnungsbaugesellschaft etwas verschlechtert. Nach wie vor ist im Territorium ein erhebliches Überangebot an Wohnungen vorhanden. Wie in den vergangenen Jahren ist auch im Geschäftsjahr 2021 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung festzustellen.

31 Wohnungen (Vorjahr: 35 Wohnungen) konnten im Jahr 2021 neu vermietet werden. Auch im laufenden Geschäftsjahr sind Vermietungsschwierigkeiten in Mühltruff, Thierbach und Ranspach erkennbar. Ebenso hat sich bei den öffentlich geförderten Wohnungen in Auma, Hohenleuben und Triebes die Situation zur Anschlussvermietung nicht verändert. Dort erschwert erheblich die Kombination von Kostenmiete, Wohnungsgröße und Bezugsberechtigung die Nachfrage.

Am Stichtag 31. Dezember 2021 hat die Wohnungsbaugesellschaft in den einzelnen Orten insgesamt 76 (Vorjahr 88) Wohnungen mit 4.118,55 m<sup>2</sup> (Vorjahr 4.954,73 m<sup>2</sup>) Wohnfläche Leerstand. Die Leerstandsquote beträgt 18,5% und ist gegenüber dem Vorjahr um 2,3 %-Punkte gefallen.

Bei den Gewerbeeinheiten sind unverändert 10 (Vorjahr 10) Leerstände mit 2.379,19 m<sup>2</sup> (Vorjahr 2.194,77 m<sup>2</sup>) Nutzfläche zu verzeichnen.

Von diesen leerstehenden Einheiten befanden sich in Auma-Weidatal acht Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten, in Mühltruff 12 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit, in Pausa 17 Wohnungen, in Hohenleuben 14 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit, in Langenwetzendorf sechs Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten sowie in Triebes 19 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten.



# WBG VOGTLAND mbH

- Schöner Wohnen im Vogtland -

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH  
Triebes Goethestraße 21a · 07950 Zeulenroda-Triebes

Im Jahr 2021 wurde eine aktivierungsfähige Investition durchgeführt. Es handelt sich hierbei um den Kauf einer Eigentumswohnung zuzüglich Miteigentumsrecht am Grundstück in Langenwetzendorf, Parkstraße 21.

Für Instandhaltungen wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt € 426.565,27 (Vorjahr € 191.040,31) finanzielle Mittel aufgewandt.

Ein Vergleich der Ausgaben (einschließlich Instandhaltungsrücklage der eigenen Eigentumswohnungen) nach Bereichen sieht wie folgt aus:

	2019	2020	2021
Auma-Weidatal	14.424,96	17.005,41	18.960,21
Hohenleuben	34.728,23	13.311,38	17.429,38
Langenwetzendorf	19.124,86	19.421,56	16.670,47
Mühltruff	8.330,49	19.420,42	176.526,07
Pausa	80.549,88	1.097,25	12.079,13
Triebes	5.976,08	16.954,77	15.864,96
	163.134,50	97.210,79	257.530,22

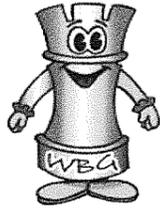
Für Wohnungsneubezüge wurden im Jahr 2021 für Instandhaltungen insgesamt € 159.101,47 (Vorjahr € 93.829,52) ausgegeben.

Die Ausgaben betragen in den Beständen:

- Auma-Weidatal € 5.174,33
- Hohenleuben € 4.307,36
- Langenwetzendorf € 59.990,97
- Mühltruff € 3.527,97
- Pausa € 29.225,53
- Triebes € 56.875,31

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die laufenden Kredite planmäßig mit € 333.897,26 getilgt. Zinsaufwendungen für die langfristigen Finanzierungen durch Kredite und Fördermittel des Landes fielen in Höhe von € 52.050,24 an. Die laufenden Verwaltungskostenbeiträge 2021 einschließlich für die Darlehen der BayernLabo betragen € 23.961,96. Die Zinsaufwendungen sind zum Vorjahr um € 10.496,38 gesunken. Die Ausgaben 2021 für Tilgung, Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge betragen insgesamt € 409.909,46 (Vorjahr: € 461.391,60) und sind damit € 55.482,14 geringer als im Vorjahr.

Die Liquidität war im Geschäftsjahr 2021 gesichert. Die Guthaben an flüssigen Mittel bei den Kreditinstituten haben sich zum Vorjahr um € 57.182,68 verringert und betragen zum Jahresende 2021 € 589.075,31.



# WBG VOGTLAND mbH

- Schöner Wohnen im Vogtland -

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH  
Triebs Goethestraße 21a · 07950 Zeulenroda-Triebs

Die durchschnittliche Grundmiete für Wohnungen wurde in 2021 mit € 4,09 pro m<sup>2</sup> ermittelt. Das Mietniveau liegt damit unter dem Branchendurchschnitt 2020 in Thüringen (4,78 €/m<sup>2</sup>). Die Sollmiete 2021 für Wohnungen betrug € 1.128.161,12 (Vorjahr € 1.139.283,32).

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugesellschaft ist durch eine knappe Eigenkapitalausstattung geprägt.

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2021 um € 221.440,11 auf € 7.928.512,97 verringert.

Das Eigenkapital der Gesellschaft mit € 2.701.022,93 (Vorjahr € 2.618.582,62) beträgt 34,1% (Vorjahr 32,1%) der Bilanzsumme.

Die Berechnungen der Finanzlage der Gesellschaft ergeben eine angemessene, zufriedenstellende Finanzreserve zum 31. Dezember 2021.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

## Kennzahlen:

Die ausgewählten Kennzahlen wurden auf der Basis der betriebswirtschaftlichen Kennziffern aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Finanz- und Ertragslage entwickelt.

		2021	2020
Wohneinheiten	Anzahl	408	424
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	25.421	26.403
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	4,20	4,07
Fluktuationsrate	%	1,2	6,6
Leerstandsquote	%	18,6	20,8
Verwaltungskosten	€/VE	294	329
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	16,37	7,24
Betriebskosten	€/m <sup>2</sup>	1,86	1,70
Kapitaldienstdeckung	%	34,8	48,3
Durchschnittliche Verschuldung	€/m <sup>2</sup>	158,68	182,35
Mietenmultiplikator	%	6,9	7,1

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.  
Ansprechpartner: Frau Schöne; ☎ 036622/5670

Mit freundlichen Grüßen

  
Andreas Junghanns  
Geschäftsführer

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH,  
Zeulenroda-Triebes

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse Aus Hausbewirtschaftung	1.431.988,52	1.408.203,14
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<u>18.344,61</u>	<u>9.530,68</u>
3. <b>Gesamtleistung</b>	1.450.333,13	1.417.733,82
4. Sonstige betriebliche Erträge	113.104,74	52.026,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	983.992,20	728.901,78
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.508,00	7.008,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>942,98</u>	<u>927,24</u>
	6.450,98	7.935,24
- davon für Altersversorgung € 0,00 (€ 0,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	237.303,11	383.668,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen € 0,00 (€ 140.000,00)		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	177.239,07	160.107,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,24	23,82
- davon Zinserträge aus Abzinsung € 0,00 (€ 22,52)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>76.012,44</u>	<u>86.505,70</u>
- davon gegenüber Gesellschafter € 13.046,67 (€ 16.530,24)		
11. Ergebnis nach Steuern	<u>82.440,31</u>	<u>102.666,10</u>
12. Jahresüberschuss	82.440,31	102.666,10
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	764.804,03	672.404,54
14. Einstellungen in satzungsmäßige Rücklage	1.021,76	10.266,61
15. Bilanzgewinn	<u><u>846.222,58</u></u>	<u><u>764.804,03</u></u>

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH,  
Zeulenroda-Triebes

BILANZ

zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

PASSIVA

	€	31.12.2021 €	Vorjahr €		€	31.12.2021 €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		172.000,00	172.000,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.391.465,39		6.560.500,02	II. Kapitalrücklage		1.524.723,44	1.524.723,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	88.563,41		89.156,41	III. Gewinnrücklagen			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	132.589,97		132.589,97	1. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	72.076,91		72.076,91
4. Technische Anlagen und Maschinen	58.638,00		78.057,00	2. Satzungsmäßige Rücklagen	<u>86.000,00</u>		<u>84.978,24</u>
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>3.286,00</u>		<u>4.352,00</u>			158.076,91	157.055,15
		6.674.542,77	6.864.655,40	IV. Bilanzgewinn		846.222,58	764.804,03
<b>B. Umlaufvermögen</b>						<u>2.701.022,93</u>	<u>2.618.582,62</u>
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Unfertige Leistungen	477.524,07		459.179,46	Sonstige Rückstellungen		80.123,57	122.557,79
2. Andere Vorräte	95.123,96		72.713,63				
3. Geleistete Anzahlungen	<u>21.497,40</u>		<u>20.779,80</u>	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
		594.145,43	552.672,89	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.967.486,87		4.272.671,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Erhaltene Anzahlungen	535.729,34		529.969,73
1. Forderungen aus Vermietung	21.913,60		35.896,76	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.440,37		25.538,56
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		2.500,00	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.655,83		33.434,06
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>48.440,78</u>		<u>47.584,92</u>	5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	510.921,02		541.842,52
		70.354,38	85.981,68	6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,00</u>		<u>657,00</u>
III. Flüssige Mittel						5.142.233,43	5.404.113,70
Guthaben bei Kreditinstituten		589.075,31	646.257,99	- davon aus Steuern € 0,00 (€ 0,00)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (€ 0,00)			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		395,08	385,12	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		5.133,04	4.698,97
		<u>7.928.512,97</u>	<u>8.149.953,08</u>			<u>7.928.512,97</u>	<u>8.149.953,08</u>

Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes  
Herrn Nils Hammerschmidt  
Markt 1  
07937 Zeulenroda-Triebes

Ihre Zeichen

Unsere Zeichen  
Dür

Telefon  
036628/720-11

Zeulenroda-Triebes,  
16. September 2022

## **Vollzug des § 75 a der Thüringer Kommunalordnung (ThürKo) – Beteiligungsbericht 2021 der Energiewerke Zeulenroda GmbH**

Sehr geehrter Herr Hammerschmidt,

die nachfolgend vorgenommene Einschätzung erfolgt auf der Grundlage des testierten Jahresabschlusses des Geschäftsjahrs 2021 der Energiewerke Zeulenroda GmbH (EWZ).

### **Gegenstand des Unternehmens und allgemeine Angaben**

Gegenstand des Unternehmens ist unverändert zu den Vorjahren die Versorgung der Bevölkerung, der öffentlichen Einrichtungen, von Industrie und Gewerbe im Netzbereich von Zeulenroda-Triebes und Umgebung mit Gas, Elektrizität und Wärme einschließlich der Erzeugung und des Vertriebes von Energie und der Errichtung und Unterhaltung aller hierzu erforderlichen Versorgungsanlagen. Im Bereich der Wärmelieferungen betreibt die EWZ Contractinganlagen im Geschäftsfeld Wärme.

Als kleines Unternehmen mit weniger als 15.000 Verbrauchsstellen Strom und Gas halten wir uns auf Basis der so genannten De-minimis-Regeln an die Einhaltung der gesetzlichen Entflechtungsvorgaben und Unbündlingvorschriften.

Ziel der Energiewerke Zeulenroda GmbH ist es, sich dauerhaft mit seinen Produkten, sicheren Versorgungsnetzen und Leitungen als zuverlässiger, kostengünstiger Dienstleister zu positionieren.

Wichtiger Differenzierungsaspekt bleibt die regionale Verbundenheit und damit die Nähe zu unseren Kunden. In der Kommunikation besetzt die EWZ insbesondere das Thema Regionalität und Servicequalität.

Im Rahmen der geschäftlichen Tätigkeit ist die Energiewerke Zeulenroda GmbH Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Regulatorische und politische Maßnahmen führen zu einem anhaltenden Kostendruck. Aufgrund der politischen Entwicklung seit Anfang 2022 sehen sich die EWZ außerdem Risiken ausgesetzt, die aus nicht beeinflussbaren Rahmenbedingungen resultieren.

Die Organisationsabläufe im Unternehmen sind der aktuellen Lage entsprechend laufend zu überprüfen und zu aktualisieren. Den Risiken in den Informations- und Kommunikationstechnologien kommt weiterhin eine besondere Bedeutung bei der Steuerung und Abwicklung der Geschäftsprozesse zu. Im Unternehmen gelten verbindliche Regeln zur Nutzung der Informations- und Kommunikationstechnik. Datensicherungsmaßnahmen minimieren das Ausfallrisiko der IT-Systeme.

Durch ein konsequentes Mahn- und Sperrwesen wird das Forderungsausfallrisiko begrenzt. Forderungsverluste im Bereich der Sondervertragskunden sind durch Überwachung des Zahlungsverhaltens kaum vorhanden. Forderungsverluste aufgrund Privatinsolvenzen und pfändungssicheren Konten der Schuldner waren im Jahr 2021 im normalen Rahmen gegeben.

Die Senkung von Absatzmengen aufgrund der prognostizierten Mangellage im Gas sowie aufgrund der Energiepreisentwicklung wird den Unternehmenserfolg möglicherweise kurzfristig mindern. Gleichzeitig werden die Erlöse aus dem regulierten Netzgeschäft durch regulatorische Maßnahmen weiter reduziert.

Die Chancen in neuen Segmenten der Geschäftsfelder, wie insbesondere in der einsetzenden Elektromobilität, waren auch im Jahr 2021 weiterhin niedrig. Der für spätestens 2022 zu vollziehende Rollout wurde von den zuständigen Behörden ausgesetzt. Trotzdem werden die EWZ die ersten intelligenten Messsystem verbauen, um die neue Technik zu testen. Planmäßig werden außerdem herkömmliche Zähler gegen moderne, digitale Zähler so genannte MME getauscht. Diese Zähler sind nach regulatorischen Maßgaben nicht mehr dem Netzbetrieb zuzurechnen, sondern werden in der neuen Marktrolle „Messwesen“ erfasst.

Marktpreisrisiken bestehen im laufenden Jahr aus den negativen Abweichungen der prognostizierten Marktpreisentwicklung von den Ist-Preisen. Auf der Beschaffungsseite sind die Kosten seit Anfang 2022 massiv angestiegen. Da diese Preise politisch bedingt sind, ist unklar, in welchem Umfang die Preise weiter steigen und wie lange diese Entwicklung anhält. Um Marktpreisrisiken zu begegnen beschaffen die EWZ entsprechend ihrer Beschaffungsrichtlinie in mehreren Tranchen pro Jahr. Die Beschaffung wird durch ein internes Risiko-Komitee überwacht. Die hohe Volatilität der Energiepreise erhöht aber die Risiken enorm.

Die Energiewerke Zeulenroda GmbH sieht keine Risiken für das laufende Geschäftsjahr. Die weitere Entwicklung der Energiemärkte erfordert jedoch eine laufende Risikoabschätzung und belastet voraussichtlich die Liquidität der Gesellschaft in der Zukunft.

## Gesellschafter

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 2.000.000,- EUR.

Gesellschafter sind:

Stadtwerke Zeulenroda GmbH	520.000,- €	26,0 %
TEAG Thüringer Energie AG, Erfurt	1.480.000,- €	74,0 %

Es gilt der Gesellschaftervertrag in der Fassung vom 27. August 2015.

Abweichend von der kapitalmäßigen Beteiligung haben die Stadtwerke Zeulenroda GmbH, befristet bis zum 31.12.2025, Stimmrechte in Höhe von 51%, d.h. die einfache Mehrheit.

Das Stammkapital ist voll erbracht durch Sacheinlagen, Umwandlungen von Rücklagen und Einzahlungen.

Die Gesellschaft wurde 1992 gegründet. Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 27. August 2015.

## Organe der Gesellschaft im Jahr 2021

Die Organe der Gesellschaft sind:

### a) die Gesellschafterversammlung

Der Geschäftsführer der Stadtwerke Zeulenroda GmbH bevollmächtigt den Bürgermeister mit der Wahrnehmung der Gesellschafterrechte in der Gesellschaft Stadtwerke Zeulenroda GmbH, insbesondere in der Gesellschafterversammlung zu vertreten und die Stimmrechte für die Stadtwerke Zeulenroda GmbH auszuüben. In dieser Funktion ist er weiterhin bevollmächtigt, alle von ihm in diesem Zusammenhang erforderlichen bzw. angemessenen Erklärungen im Namen der Stadtwerke Zeulenroda GmbH abzugeben bzw. entgegenzunehmen.

Der Vorsitzende der Gesellschafterversammlung war der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Hammerschmidt – Bürgermeister der Stadt Zeulenroda-Triebes

Bis 31.08.2021 war Stellvertretender Vorsitzender Herr Rampf – Mitglied des Vorstandes der Thüringer Energie AG, gleichzeitig stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates. Ab 01.09.2021 hat diese Aufgabe Herr Michael Veit, Mitglied des Vorstandes der Thüringer Energie AG übernommen.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet satzungsgemäß in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahres statt. Im Geschäftsjahr 2021 fand eine Sitzung statt.

## b) Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der EWZ besteht aus 5 Mitgliedern. Die Gesellschafter bestellen die Mitglieder des Aufsichtsrates durch Entsendung (schriftliche Mitteilung) an die Gesellschaft.

Die Stadtwerke Zeulenroda GmbH stellt den Vorsitzenden und die TEAG Thüringer Energie AG den stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Mitglieder des Aufsichtsrats 2021:

Herr Nils Hammerschmidt	Bürgermeister Zeulenroda-Triebes Vorsitzender
Herr Wolfgang Rampf	Mitglied des Vorstandes der TEAG Thüringer Energie AG, Erfurt, stellv. Vorsitzender (bis 31.08.2021)
Herr Michael Veit	Mitglied des Vorstandes der TEAG Thüringer Energie AG, Erfurt, stellv. Vorsitzender (ab 01.09.2021)
Herr Ulf Unger	Geschäftsführer der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG, Erfurt
Herr Sandro Kirst	Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes
Herr Hennings Rasym	Leiter Hauptamt Stadt Zeulenroda-Triebes

Die Amtszeit des Aufsichtsrats endet mit Ablauf der jeweiligen Wahlperiode des Stadtrates der Stadt Zeulenroda-Triebes. Im Geschäftsjahr 2021 fanden zwei Sitzungen statt.

## c) Die Geschäftsführung

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer.

Herr Dipl.-Kaufmann Markus Dürr, Zeulenroda-Triebes

## **Grundsätzliches**

Die EWZ erfüllt die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft. Unsere Unternehmensaktivitäten dienen der Sicherung und dem Ausbau der Geschäfte im liberalisierten Energiemarkt. Die EWZ konzentrieren sich dabei vor allem auf die Kundenbindung im eigenen Netzbereich.

Die Anforderungen an das Rechnungswesen im liberalisierten Energiemarkt hinsichtlich Ordnungsmäßigkeit, Transparenz und des Unbundling sind hoch. Ein Schwerpunkt der Tätigkeit ist weiterhin die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Prozesse.

## **Geschäftsverlauf**

Geschäftsverlauf und Lage sind insgesamt als zufriedenstellend zu beurteilen. 2021 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 12.556 T€ (Vorjahr 12.776 T€) erzielt. Die etwas niedrigeren Erlöse sind dem Verlust eines Großkunden im Strom geschuldet.

Nach Berücksichtigung von Ertragssteuern ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021 ein Jahresüberschuss in Höhe von 756 T€ (Vorjahr 724 T€).

## **Finanzlage**

Die Liquidität des Unternehmens war im Jahr 2021 jederzeit gesichert.

Zum Jahresende bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 784 T€ (Vorjahr 1.115 T€). Die Kreditaufnahmen für die Netzkäufe in Triebes werden über eine Laufzeit von 10 Jahren getilgt, daraus resultiert eine erneute Abnahme der Verbindlichkeiten in 2021 und dann planmäßig auch in den Folgejahren.

## **Ergebnis und Gewinnverwendung**

Mit einem Ergebnis vor Ertragssteuern von 1.083 T€ erzielte das Unternehmen ein – gegenüber dem Vorjahr - höheres Ergebnis (Vorjahr 911 T€). Nach Steuern verbleibt ein Jahresüberschuss von 756 T€. Die im Verhältnis höheren Steuern gegenüber dem Vorjahr entspringen einem steuerlichen Effekt im Vorjahr.

Vom Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung wurde eine Ausschüttung in Höhe von 600.000,- Euro beschlossen. Die Ausschüttung an die Gesellschafter erfolgt entsprechend der kapitalmäßigen Beteiligung.

## **Absatzentwicklung**

Der Stromabsatz fiel durch den Verlust eines Großkunden auf 21.825 MWh. (Vorjahr 27.795 MWh).

Im Gasbereich führten gegenläufige Effekte im Ergebnis zu einem leicht gestiegenen Absatz von 92.351 MWh (Vorjahr 88.284 MWh).

## **Netznutzung**

Die Energiewerke Zeulenroda GmbH betreiben keine eigenen Bilanzkreise, die Bilanzierung erfolgte für Strom über die Thüringer Energie AG und bei Gas über die SachsenEnergie AG.

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Energiewerke Zeulenroda GmbH wird wesentlich durch die Regulierung beeinflusst werden. Hier werden sich insbesondere die Festlegungen der Bundesnetzagentur zu niedrigeren Eigenkapitalzinssätzen bemerkbar machen.

## **Investitionen**

Im Strom- und Gasnetz wurden im gesamten Netzbereich Investitionen vorgenommen.

Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit wird dabei das Mitteldrucknetz im Gas abschnittsweise erneuert. In der Stromversorgung wird in den innerstädtischen Gebieten das Thema Erdverkabelung vorangetrieben sowie Trafostationen ersetzt bzw. erneuert. Die Investitionen in die Strom- und Gasnetze betragen 591 T€ (Vorjahr 599 T€).

## **Personal**

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag bei 27 Beschäftigten, einschließlich der Geschäftsführung. Der Zuwachs um zwei Mitarbeiter resultiert aus der Aufnahme von zwei neuen Auszubildenden zum 1.9.2021.

## **Beteiligungen**

Die Energiewerke Zeulenroda GmbH ist seit 1. April 2016 als Kommanditist an der TMZ Thüringer Mess- und Zählwesen GmbH & Co. KG mit Sitz in Erfurt beteiligt.

## **Jahresabschluss**

Für den Jahresabschluss 2021 erhielt die Gesellschaft seitens des Wirtschaftsprüfers GPP Treuhandgesellschaft Ost mbh am 03. Juni 2022 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2021 im elektronischen Bundesanzeiger erfolgt im Herbst 2022.

## Bilanz zum 31. Dezember 2021 (Aktiva)

	€	€	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Rechte		69.548,00	60.416,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	417.555,02		430.837,02
2. Verteilungsanlagen	5.478.688,93		5.460.401,21
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	640.241,00		680.439,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	15.772,45		0,00
		6.552.257,40	6.571.676,23
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	112.500,00		112.500,00
2. Sonstige Ausleihungen	111.305,12		158.905,33
		223.805,12	271.405,33
		<b>6.865.610,52</b>	<b>6.903.497,56</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		478.316,43	64.216,43
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.617.089,24		1.564.967,54
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	79.339,52		53.802,55
3. Sonstige Vermögensgegenstände	217.210,33		275.228,54
		2.913.639,09	1.893.998,63
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
		201.472,62	1.189.724,51
		<b>3.593.428,14</b>	<b>3.147.941,57</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>10.393,09</b>	<b>40.875,96</b>
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>10.469.431,75</b>	<b>10.092.315,09</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2021 (Passiva)

	€	€	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
II. Kapitalrücklage		7.413,70	7.413,70
III. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklagen	200.000,00		200.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	2.022.266,92		2.022.266,92
		2.222.266,92	2.222.266,92
IV. Gewinnvortrag		320.705,92	196.493,08
V. Jahresüberschuss		756.321,27	724.212,84
		<u>5.306.707,81</u>	<u>5.150.386,54</u>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>		268.703,43	306.503,94
<b>C. Empfangene Baukostenzuschüsse</b>		1.015.789,54	998.463,29
<b>D. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	40.555,00		38.696,00
2. Steuerrückstellungen	42.428,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	910.288,19		687.010,48
		<u>993.271,19</u>	<u>725.706,48</u>
<b>E. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	784.200,00		849.400,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.039.813,90		1.183.124,09
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	116.285,86		1.674,58
4. Sonstige Verbindlichkeiten	944.660,02		877.056,17
- davon aus Steuern:			
€ 489.491,41 (Vj. € 329.294,52)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€ 2.420,61 (Vj. € 2.608,61)			
		<u>2.864.959,78</u>	<u>2.911.254,84</u>
<b>Summe der Passiva</b>		<u>10.469.431,75</u>	<u>10.092.315,09</u>

## Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		12.556.866,99	12.776.381,35
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		37.961,08	52.936,83
3. Sonstige betriebliche Erträge		221.515,58	418.444,22
		<u>12.816.343,65</u>	<u>13.247.762,40</u>
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-5.786.377,46		-6.292.513,26
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-2.924.383,41</u>		<u>-3.020.619,15</u>
		-8.710.760,87	-9.313.132,41
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.303.280,49		-1.211.032,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-276.394,16		-256.935,01
- davon für Altersversorgung: € 2.965,60 (Vj. € 2.707,60)			
		<u>-1.579.674,65</u>	<u>-1.467.967,12</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-698.539,66	-725.510,10
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-725.478,50	-765.142,76
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.679,43	3.525,62
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-13.378,45	-21.262,68
- davon aus der Aufzinsung: € 1.175,93 (Vj. € 3.499,68)			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-327.271,57</u>	<u>-197.085,09</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>762.919,38</b>	<b>771.187,86</b>
12. Sonstige Steuern		<u>-6.598,11</u>	<u>-46.975,02</u>
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b><u>756.321,27</u></b>	<b><u>724.212,84</u></b>

## Sonstiges

Die Gesellschaft wird für Körperschafts-, Gewerbe- und Umsatzsteuer beim Finanzamt Gera, Steuer-Nummer 161/108/04796 geführt; Lohn- bzw. Kfz-Steuern werden beim Finanzamt Altenburg angezeigt und abgeführt. Die Abgaben für die Strom- und Mineralölsteuer werden durch das Hauptzollamt Erfurt begetrieben.

Gemäß den gesetzlichen Regelungen werden die Abgaben für KWKG und EEG bei der 50Hertz Transmission GmbH auf der Grundlage von WP-Testaten abgerechnet.

Auf der Grundlage des § 286 Abs. 4 HGB unterbleiben die Auskünfte zur Vergütung der Geschäftsführung. Die Vergütung des Aufsichtsrates betrug 6,0 T€ im Berichtszeitraum. Zur systematischen Identifizierung der definierten Risiken wird in den Dienstberatungen der Gesellschaft Stellung bezogen. Im Mittelpunkt stehen dabei die Marktrisiken.

Durch systematische Wartung unserer technischen Einrichtungen gewährleisten wir weiterhin eine hohe Versorgungssicherheit.

## Risiken

Die Energiewirtschaft und damit auch die Energiewerke Zeulenroda GmbH unterliegen unverändert starken politischen und gesellschaftlichen Einflüssen. Die EWZ sehen aktuell Risiken aufgrund der geopolitischen Entwicklung in Europa, die den Fortbestand der Gesellschaft in der Zukunft gefährden könnten. Diese Risikoeinschätzung betrifft jedoch nicht die EWZ im Speziellen, sondern beschreibt die Risiken der Energiewirtschaft im Allgemeinen.

Den Marktpreis- und Absatzrisiken können die EWZ vor der Unsicherheit der politischen Rahmenbedingungen nur bedingt begegnen. Die EWZ intensivieren daher das interne Risikomanagement, um so möglichst kurzfristig reagieren zu können. Deutlich steigende Beschaffungskosten und in der Folge höhere Verkaufspreise führen in Zukunft zu einer massiven Umsatzsteigerung bei sinkenden Margen. Die Umlage der höheren Beschaffungskosten auf die Kunden wird nach Einschätzung der EWZ außerdem ab 2023 zu einer Zunahme im Bereich der Forderungsausfälle führen.

Aufgrund der geschilderten Risiken ist insbesondere die Liquidität der Gesellschaft für 2023 gefährdet.

## Entwicklung

Neben Ertragseinbußen im Netzbereich durch regulatorische Maßnahmen erwarten die EWZ, dass die insgesamt hohe Inflation im Allgemeinen und die hohen Energiepreise im Besonderen negative Auswirkungen auf unseren Absatz haben werden.

Anhaltende Kostensteigerungen im Lohnbereich, bei Dienstleistern und bei der Energiebeschaffung sowie sinkende Absatzmengen bei steigenden Forderungsausfällen werden zu einer Schwächung der Erlöslage führen.

Insgesamt sind wir trotzdem zuversichtlich, dass wir uns als lokaler Energieversorger in Zeulenroda-Triebes behaupten können. Alle Aktivitäten dienen dem Ziel, die Eigenständigkeit der Energiewerke Zeulenroda GmbH als kommunal-privatwirtschaftliches Energieunternehmen zu erhalten. Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Ergebnis erwartet, das weitgehend den Planungen entspricht.

Die aktuellen politischen Unsicherheiten führen zu hohen Volatilitäten an den Energiemärkten. Die Mittelfristplanung für die Jahre 2023 und 2024 ist daher weitgehend hinfällig und wird aktuell überarbeitet. Insgesamt ist die Entwicklung in den Folgejahren von hohen Risiken geprägt, die bereits dargestellt wurden und sich voraussichtlich auch auf die Ergebnisse der Gesellschaft auswirken werden.

Zeulenroda-Triebes, 16.09.2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Dürr', written over a faint blue line.

Markus Dürr  
Geschäftsführer