

STADT EHRENFRIEDERSDORF



# BETEILIGUNGSBERICHT

zu

kommunalen Beteiligungsgesellschaften

und

Zweckverbänden

für das Geschäftsjahr

2021

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.1. Vorwort der Bürgermeisterin .....	4
1.2. Beteiligungsübersicht .....	5
1.3. Darstellung der Finanzbeziehungen zwischen der Stadt und den Unternehmen .....	8
1.4. Lagebericht der Beteiligungen insgesamt .....	10
 Teil II Städtische Gesellschaften (verbundene Unternehmen)	
Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf .....	17
Campingpark Greifensteine GmbH .....	35
Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH .....	56
 Teil III Zweckverbände	
A    Zweckverbände mit einer Beteiligung von über 25 %	
1. Abwasserzweckverband "Wilischthal" .....	71
 B    Zweckverbände mit einer Beteiligung bis zu 25 %	
1. Beteiligungsbericht des Zweckverbandes Gasversorgung in Südsachsen .....	90
2. Beteiligungsbericht des Trinkwasser-Zweckverbandes „Mittleres Erzgebirge“ .....	138
3. Beteiligungsbericht des Zweckverbandes „Sächsisches Industriemuseum“ .....	188
4. Beteiligungsbericht des Zweckverbandes Studieninstitut für kommunale Verwaltung Südsachsen .....	197 - 203

STADT EHRENFRIEDERSDORF

## Beteiligungsbericht

(Geschäftsjahr 2021)

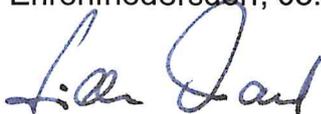
über die Eigenbetriebe und die Unternehmen  
in einer Rechtsform des privaten Rechts

---

### Gesetzliche Grundlage:

§ 99 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der aktuell geltenden Fassung.

Ehrenfriedersdorf, 03.03.2023



Silke Franzl  
Bürgermeisterin

## 1.1. Vorwort der Bürgermeisterin zum Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2021

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
sehr geehrte Mitglieder des Stadtrates, liebe Leserinnen und Leser,

die Stadt Ehrenfriedersdorf hat neben ihren klassischen Verwaltungstätigkeiten ein weites Spektrum an Aufgaben, die der Erfüllung des öffentlichen Zwecks dienen. Diese Aufgaben wurden von der Stadt Ehrenfriedersdorf auf Einrichtungen und Unternehmen mit öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Rechtsformen übertragen. Diese Einrichtungen und Unternehmen werden als „Beteiligungen“ geführt.

Nach § 99 der Gemeindeordnung hat jede Kommune jährlich einen Bericht über ihre Beteiligung an Unternehmen in Privatrechtsform zu erstellen. In Ausübung dieser gesetzlichen Vorschrift erstellt das Beteiligungsmanagement der Stadt Ehrenfriedersdorf einmal im Jahr einen Beteiligungsbericht, der für die Mitglieder des Stadtrates als wesentliche Informationsquelle über die kommunalen Beteiligungen dient, gleichzeitig aber auch interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen transparenten Einblick in die Unternehmensstruktur ihrer Stadt ermöglicht.

Grundlage des aktuellen Beteiligungsberichtes bilden die Bilanzen und Gewinn- und Verlust-Rechnungen der geprüften Jahresabschlüsse der einzelnen Beteiligungen für das Geschäftsjahr 2021.

Die Stadt Ehrenfriedersdorf bietet seinen Bürgerinnen und Bürgern eine hohe Lebensqualität mit einer gut ausgebauten Infrastruktur an einem Zukunfts-gerichteten Wirtschaftsstandort. Um dieser „Daseinsfürsorge“ gerecht zu werden, hat die Stadt Ehrenfriedersdorf einen Teil dieser vielfältigen Aufgaben auf Unternehmen übertragen, an denen sie unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

Die Anzahl der Gesellschaften, an denen die Stadt Ehrenfriedersdorf unmittelbar und mittelbar beteiligt ist, blieb konstant (10 unmittelbare Beteiligungen und 8 mittelbare Beteiligungen). Die Stadt Ehrenfriedersdorf ist alleiniger Gesellschafter und somit unmittelbar beteiligt an

- der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf
- der Campingpark Greifensteine GmbH und
- der Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH.

Mit dem unvorhersehbaren Ausbruch der Corona-Pandemie im Jahr 2020 und deren Auswirkungen auch im Jahr 2021 wurden unsere Gesellschaften, insbesondere die touristisch geprägten Unternehmen Campingpark Greifensteine GmbH und die Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH, vor bisher nie dagewesene Herausforderungen gestellt. Deswegen freut es mich umso mehr, dass es zwei unserer städtischen Gesellschaften unter diesen Rahmenbedingungen gelingen konnte, das abgelaufene Geschäftsjahr trotz aller Schwierigkeiten mit einem Jahresüberschuss abschließen zu können.

Zusammenfassend sind gegenwärtig bei den kommunalen Gesellschaften keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Gesellschaft haben können.

Wie in der Vergangenheit werden sich die kommunalen Unternehmen auch weiterhin zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger einsetzen. Für die kontinuierliche Weiterentwicklung zu einer zukunftsfähigen Stadt Ehrenfriedersdorf und für die nachhaltige Sicherung der Lebensqualität.

Für den engagierten Einsatz und die erfolgreiche Arbeit danke ich ganz herzlich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Mitgliedern der Gesellschafterversammlungen und Geschäftsführern der städtischen Beteiligungen sowie der Verwaltung der Stadt Ehrenfriedersdorf.

Für das Beteiligungsmanagement und die Erstellung des Beteiligungsberichts bedanke ich mich bei der Kämmerei und dem Stadtkämmerer.

Der Beteiligungsbericht wird öffentlich bekannt gemacht und liegt zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ehrenfriedersdorf in der Stadtkämmerei zur Einsicht aus. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, den Beteiligungsbericht auf der Homepage der Stadt Ehrenfriedersdorf (<http://www.stadt-ehrenfriedersdorf.de>) einzusehen.

Ehrenfriedersdorf, im März 2023



Silke Franzl  
Bürgermeisterin

## 1.2. Beteiligungsübersicht über unmittelbare Beteiligungen 2021

<b>Unmittelbare Beteiligungen</b>
<b>Konto 101401</b> Stadtbau GmbH Campingpark Greifensteine GmbH Zinngrube Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH
<b>Konto 111401</b> AZV „Wilischthal“ Gelenau ZV Gasversorgung Trinkwasserzweckverband ZV Sächsisches Industriemuseum ZV Studieninstitut
<b>Sonstiges</b> Tourismusverband Erzgebirge e. V. Zwönitztal Greifensteinregion e. V.

### 1.2.1.1. Beteiligungsübersicht städtische Gesellschaften (verbundene Unternehmen)

Unternehmen	Rechtsform	Unternehmensgegenstand	Stammkapital	Beteiligung der Stadt insgesamt	als Finanzanlagevermögen		Zuschreibungen (Z) Abschreibungen (A)
					Bewertung im Jahresabschluss der Stadt Ehrenfriedersdorf		
					2021	2020	
Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf	GmbH	Einrichtung, Sanierung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwahrung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Erwerb und Veräußerung von Grundstücken	76.693,78 EUR	100 %	5.623.045,95 EUR	5.609.490,96 EUR	13.554,99 EUR (Z)
Campingpark Greifensteine GmbH	GmbH	Betreibung eines Erholungsgebietes am Greifenbachstauweiher und Umgebung	128.000,00 EUR	100 %	782.741,55 EUR	808.852,70 EUR	26.111,15 EUR (A)
Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH	GmbH	Erweiterung und Betreuung des Besucherbergwerkes und des Mineralogischen Museums sowie die Einrichtung und Betreuung einer Station zur Therapie von Atemwegserkrankungen unter Tage	25.000,00 EUR	100 %	52.914,68 EUR	45.515,36 EUR	7.399,32 EUR (Z)
<b>Summe:</b>					<b>6.458.702,18 EUR</b>	<b>6.463.859,02 EUR</b>	

Zuschreibungen: 20.954,31 EUR  
Abschreibungen: 26.111,15 EUR  
saldierter Abschreibungsbetrag: 5.156,84 EUR

### 1.2.2. Mitgliedschaft in Zweckverbänden

Unternehmen	Rechtsform	Beteiligung der Stadt	Bewertung im Jahresabschluss der Stadt Ehrenfriedersdorf		Zuschreibungen (Z) Abschreibungen (A)
			2021	2020	
Abwasserzweckverband "Wilischthal"	Zweckverband	~ 30,5 %	2.344.996,60 EUR	2.221.191,47 EUR	123.805,13 EUR (Z)
Zweckverband Studieninstitut	Zweckverband	~ 0,55 %	5.457,41 EUR	1.432,56 EUR	4.024,85 EUR (Z)
Zweckverband Gasversorgung	Zweckverband	~ 1,18008 %	3.688.154,62 EUR	3.696.077,86 EUR	7.923,24 EUR (A)
Trinkwasserzweckverband „Mittleres Erzgebirge“	Zweckverband	~ 3,26 %	1.260.251,31 EUR	1.235.907,36 EUR	24.343,95 EUR (Z)
Zweckverband „Sächsisches Industriemuseum“	Zweckverband	~ 4,88 %	198.132,73 EUR	162.447,11 EUR	35.685,62 EUR (Z)
<b>Summe:</b>			<b>7.496.992,67 EUR</b>	<b>7.317.056,36 EUR</b>	

Zuschreibungen: 187.859,55 EUR  
Abschreibungen: 7.923,24 EUR  
saldierter Zuschreibungsbetrag: 179.936,31 EUR

### 1.3. Darstellung der Finanzbeziehungen zwischen der Stadt und den Unternehmen

---

#### 1.3.1. Summe der Gewinnabführungen

Bei der überörtlichen Prüfung der Jahre 2010 bis 2016 wurde vom Staatlichen Rechnungsprüfungsamt unter den Pkt. 6.6.3 und 6.7.3 hingewiesen, dass die Eigengesellschaften gemäß § 94a, Abs. 4. Halbsatz 2 SächsGemO n. F. so zu führen sind, dass sie einen Ertrag für den Haushalt abwerfen, ohne die Erfüllung des öffentlichen Zwecks zu gefährden. Der Abwägungsprozess ist zu dokumentieren.

Deshalb wurden mit der Beschlussfassung des Stadtrates am 09.09.2019 die Gesellschafterversammlungen der CPG und Stadtbau GmbH verpflichtet, einen solchen Abwägungsprozess zur Gewinnverwendung bei der Beratung über die Jahresabschlüsse ab 2018 zu führen und zu dokumentieren. Im Ergebnis dieser Abwägungsprozesse beschlossen die Gesellschafterversammlungen der Stadtbau GmbH am 26.11.2019 und der CPG GmbH am 28.11.2019 jeweils einen Teil des Gewinnes in Höhe von 5.000 EUR an den Gesellschafter, die Stadt Ehrenfriedersdorf, auszuschütten und den verbleibenden Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Für die Jahresabschlüsse 2019, 2020 und 2021 erfolgten im Ergebnis der Abwägungsprozesse keine Gewinnabführungen an die Stadt aufgrund des Finanzbedarfes der Gesellschaften für Instandhaltungen und der Risiken der Gesellschaften wegen den Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges ab 2022.

#### 1.3.2. Summe der Verlustabdeckungen

Verlustabdeckungen mussten bisher noch nicht finanziert werden. Es sind in den Haushaltsplänen 2021, 2022, 2023 und 2024 auch keine geplant.

#### 1.3.3. Summe der Zuschüsse

Die Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH erhielt Bewirtschaftungszuschüsse einschließlich einer Verwaltungsumlage an den Zweckverband Sächsisches Industriemuseum, die vom Freistaat Sachsen ohne Verwaltungsumlage nochmals gefördert wurden.

Der Freistaat Sachsen leistet für den Zweckverband Sächsisches Industriemuseum ebenfalls eine Förderunterstützung.

- Bewirtschaftungszuschuss Verwaltungsumlage  
der Stadt im Jahr 2021: 95.000 EUR

An die CPG GmbH wurden Zuschüsse für die Bewirtschaftungen des Freibades unverändert in Höhe von 15.800 EUR gezahlt.

An den AZV „Wilischthal“ Gelenau wurden 2021 lt. Umlagebescheid 34.057,23 EUR für Straßenentwässerung gezahlt. Der Betrag 2021 setzt sich zusammen aus 23.782,07 EUR Straßenentwässerungsumlage (Vorjahr: 21.189,64 EUR) und 10.275,16 EUR Umlage für die Verlegung des Wasserkanals am Siedlerberg.

An andere Zweckverbände wurde keine Umlage gezahlt.

#### 1.3.4. Forderungsverzichte der Stadt bzw. der Gesellschaften

Es gab beiderseits keine Forderungsverzichte.

#### 1.3.5. Nichteinziehen von Forderungen

Dies trat nicht auf. Auch diverse Stundungen wurden nicht vorgenommen.

#### 1.3.6. Sonstige Vergünstigungen (z. B. Rabatte bei Lieferung und Leistungen, unentgeltliche Übernahme von Leistungen etc.)

Unter Berücksichtigung der Ausführungen des Rechnungsprüfungsamtes (Seiten 29/30 zu Pkt. 6.2 und Seiten 47 - 49 zu 6.7.4) sind hier zu nennen die Übernahme der Versicherungskosten für Museumsgut in Höhe von 724 EUR sowie die unentgeltliche Nutzungsüberlassung von Grundstücken, Gebäuden und Inventar für die Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH. Der bis 2018 zu tiefe Erbbauzins der Campingpark Greifensteine GmbH wurde ab 2019 lt. VA-Beschluss 03/2019 vom 11.02.2019 angepasst.

#### 1.3.7. Summe der von der Stadt übernommenen Bürgschaften, Gewährleistungen etc.

Bürgschaften und Anerkennnisse:

Stadtbau GmbH

- Schuldanerkenntnis für Altschulden über 3.046.298,98 EUR vom 25.10.1994 (Deutsche Kreditbank AG Berlin)

Teilentlastung zum 31.12.2002:	1.878.268,07 EUR
Stand 31.12.2021:	652.737 EUR (Vorjahr: 752.333 EUR)
voraussichtlich zum 31.12.2022:	404.351 EUR

Im Dezember 2022 ist die Zinsbindung eines Altschuldendarlehens der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf mit städtischer Bürgschaft ausgelaufen. Es wurde durch ein Gesellschafterdarlehen über 145.108 EUR mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren und 9 Monaten ersetzt. Der deutlichere Rückgang der Anerkennnisse von Altschulden 2022 ist darauf zurückzuführen.

Rangrücktritte hinter Banken:

Bei den folgenden Gesellschafterdarlehen an die CPG GmbH verpflichtete sich die Stadt, mit ihren Darlehensforderungen einschließlich der Zinsen in der jeweiligen Höhe hinter sämtliche andere (bestehende und künftige) Gläubigerforderungen gegen die CPG GmbH zurückzutreten, so dass die genannten Forderungen von der Stadt nur aus einem die sonstigen Schulden der CPG GmbH übersteigenden Vermögen (z. B. Jahres- und Liquiditätsüberschüsse) zu erhalten sind. Im Falle der Insolvenz wird die Stadt diese Forderungen nicht geltend machen.

- a) Gesellschafterdarlehen über 31.955,74 EUR, ausgereicht am 24.09.2001 (ursprünglich übernommen von der Stadt Geyer, 2002 von der Stadt Ehrenfriedersdorf abgelöst im Rahmen der Übernahme der Anteile von der Stadt Geyer)
- b) Gesellschafterdarlehen über 31.955,74 EUR, ausgereicht am 25.09.2001

c) Gesellschafterdarlehen über 76.693,78 EUR, ausgereicht am 21.01.2002

Der Stadtrat hat am 30.11.2009 die Tilgungsaussetzung des Darlehens bis zum 31.12.2014 beschlossen. Somit valutierten alle drei Darlehen zum 31.12.2014 noch in voller Höhe mit 140.605,26 EUR.

Lt. Stadtratsbeschluss vom 01.09.2014 wird ab 2015 mit einer jährlichen Tilgung von 10.000 EUR begonnen. In Summe valutieren somit alle drei Darlehen zum 31.12.2021 in Höhe von 70.605,26 EUR.

#### *1.3.8. Gewährte Darlehen der Stadt*

Die Darlehen an die CPG GmbH valutierten am 31.12.2021 wie dargestellt in Höhe von 70.605,26 EUR.

Die Stadt hat im Jahr 2010 der Stadtbau GmbH ein Tilgungsdarlehen im Nennbetrag von 350.000 EUR zum Zweck der Teilfinanzierung des Bauvorhabens „Komplettsanierung ehemaliger Ratskeller Markt 15“ ausgezahlt.

Der Festzins beträgt 3,5 % für die gesamte Laufzeit, die Tilgung erfolgt seit 2011 und ist bis 2033 vorgesehen. Die Tilgung beträgt 3 % jährlich zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen. 2021 wurden 14.871,66 EUR durch die Stadtbau GmbH getilgt. Der Darlehensstand zum 31.12.2021 beträgt 216.996,16 EUR.

Die Stadtbau GmbH hat 2016 ein weiteres Darlehen lt. Beschluss Nr. 36/2016 des Stadtrates vom 04.07.2016 über 250.000 EUR erhalten zum Kauf des Hotels am Markt. Die Darlehenstilgung erfolgt ab 2017. Die Tilgung beträgt 6 % jährlich zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen. Im Jahr 2021 wurden 16.144,42 EUR getilgt. Als Tilgungszeitraum sind 15 Jahre vorgesehen. Der Darlehensstand am 31.12.2021 beträgt 171.875,34 EUR.

Die Stadtbau GmbH hat 2017 planmäßig ein weiteres Darlehen für das Gebäude Wet-  
tinstraße 8 in Höhe von 200.000 EUR erhalten lt. Stadtratsbeschluss 48/2017 vom 14.08.2017. Die Tilgung begann nach Darlehensausreichung mit Abschluss der Sanierung des Gebäudes. Die Tilgung beträgt 6 % jährlich zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen. Im Jahr 2021 wurden 12.774,32 EUR getilgt. Als Tilgungszeitraum sind 15 Jahre vorgesehen. Der Darlehensstand am 31.12.2021 beträgt 146.134,27 EUR.

Alle drei Darlehen stehen somit in Summe am 31.12.2021 mit 535.005,77 EUR zu Buche.

#### **1.4. Lagebericht der Beteiligungen insgesamt**

Die wirtschaftliche Lage der Stadtbau GmbH ist 2021 im Kontext der Lage der Branche immer noch vergleichsweise stabil.

Nach sieben Jahren in Folge bis 2009 mit einem Jahresüberschuss standen 2010 bis 2012 Fehlbeträge zu Buche (2010: 74 TEUR, 2011: 121,5 TEUR, 2012: 74 TEUR).

Ab 2013 standen wieder Jahresüberschüsse zu Buche, 2013 in Höhe von 19,3 TEUR, 2014 von 50,6 TEUR, 2015 von 30,7 TEUR, 2016 von 10,2 TEUR, 2017 von 162,2 TEUR, 2018 von 222,2 TEUR, 2019 von 23,6 TEUR, 2020 von 12,6 TEUR und 2021 von 16,9 TEUR.

Der Geschäftsverlauf 2021 entsprach im Wesentlichen den prognostizierten Geschäftszahlen. Der Leerstand hat sich Ende 2021 auf fast 18 % erhöht. Der Mietausfall verursacht einschließlich Betriebskosten für den Leerstand wieder einen erheblichen Schaden im Jahr 2021. Instandhaltungsaufwendungen erfolgten im Jahr 2021 für 295,4 TEUR (Vorjahr: 230,8 TEUR).

Die Stadtbau GmbH repräsentiert auch alle Probleme der ostdeutschen Wohnungswirtschaft wie finanzieller Druck durch Leerstand, Überalterung der Mieterschaft, Bevölkerungsrückgang, ruinöser Wettbewerb um Mieter auf den Teilmärkten, bei dem die Kosten höher als die Einnahmen sind und fehlende Mittel zur dringend notwendigen Altbausanierung.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und die Finanzlage ist stabil.

Der Schuldenstand gegenüber Kreditinstituten beträgt zum 31.12.2021 4.342 TEUR (31.12.2018: 5.610 TEUR, 31.12.2019: 5.205 TEUR, 31.12.2020: 4.771 TEUR). Die Verringerung resultiert aus den Tilgungen 2021.

Der Leerstand ist Ende 2021 erheblich angestiegen, dadurch kann für das Unternehmen wegen der hohen Kapitaldienstbelastung eine Beeinträchtigung seiner wirtschaftlichen Entwicklung nicht ausgeschlossen werden.

Notwendig wird die Kooperation von regionalen Wohnungsunternehmen zum gegenseitigen Vorteil und Vorteil für die Kunden.

Grundsätzlich sind keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken mittelfristig erkennbar.

Die wirtschaftlichen Daten der Stadtbau GmbH der Jahre 2014 bis 2016 wurden der B & P Kommunalberatung zur Erstellung einer Masterarbeit zum Vergleich sächsischer Wohnungsgesellschaften zur Verfügung gestellt. Das Ziel der Untersuchung war, ein Instrument zur vereinfachten Übersicht über die wirtschaftliche Lage der kommunalen Wohnungsunternehmen im Rahmen der Beteiligungssteuerung zu entwickeln. Den kommunal bezogenen Auswertungsbericht haben wir im November 2018 erhalten. Das entwickelte Kennzahlen-Set soll für die Dokumentation und Berichterstattung zur Steuerung auf wirtschaftliche Herausforderungen mit angewandt werden.

Die B & P Kommunalberatung wurde im Jahr 2019 mit der Wirtschaftlichkeits- und Strukturuntersuchung der Stadtbau GmbH und der CPG GmbH beauftragt. Wesentliche Ergebnisse der Untersuchung sind in der Präsentation vom August 2019 zusammengefasst unter Pkt. 5, Weiterentwicklung der Beteiligungsstrukturen und unter Pkt. 6, Zukunftskonzept für die Beteiligungen der Stadt Ehrenfriedersdorf. Die dargestellten und beschriebenen Handlungsfelder und Maßnahmen sollten weiter auf Aktualität überprüft und der Umsetzungsstand analysiert und nach Dringlichkeit die Umsetzung fortgeführt werden.

Nach Ansicht des Gesellschafters Stadt ist dies 2021 und auch danach noch nicht ausreichend erfolgt und sollte 2023 von der Geschäftsführung dringend bearbeitet werden.

Auch über die im Zukunftskonzept empfohlene Bildung einer Bergbau- und Kulturlandschaft Ehrenfriedersdorf GmbH als Alternative zur Eingliederung der Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH in das sächsische

Industriemuseum sollte weiter beraten und alsbald eine Entscheidung gefunden werden.

Im Ergebnis des Geschäftsverlaufs der Campingpark Greifensteine GmbH entstand 2019 erstmals seit vielen Jahren ein negatives Jahresergebnis. Aufgrund der 2002 eingeleiteten Maßnahmen zur Erhöhung der Einnahmen (Dauercamping, Parken) und der Senkung der Kosten (Personal, Verwaltung), zur Qualitätsverbesserung (Ferienbungalows) und Verbesserung des Außenmarketings wurden bis 2018 immer Jahresüberschüsse erwirtschaftet.

Nach dem negativen Jahresergebnis 2019 in Höhe von 50,4 TEUR steht 2020 wieder ein Überschuss von 20,3 TEUR zu Buche; im Jahr 2021 aber nun erneut ein Fehlbetrag von 26,1 TEUR.

Den laufenden Zahlungsverpflichtungen konnte im Berichtsjahr jederzeit nachgekommen werden. Es muss beachtet werden, dass die Einnahmen der Gesellschaft witterungsabhängig stark schwanken. Die Liquidität ist weiterhin gesichert, 2019 aber stark gesunken (Bestand am liquiden Mitteln 31.12.2018: 666.376,21 EUR und am 31.12.2019: 335.476,89 EUR).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 haben sich die liquiden Mittel wieder stabilisiert bei einer Höhe von 553.468,14 EUR. Die Schwankungen waren auch bedingt durch einen zeitversetzten Fördermitteleingang. Im Jahr 2021 stehen diese am 31.12. in Höhe von 478.009,35 EUR zu Buche. Die liquiden Mittel sind 2021 aufgrund des Jahresfehlbetrages und der Tilgung von Verbindlichkeiten gesunken.

Das Hauptrisiko der künftigen Entwicklung besteht im hohen Instandhaltungs- und Investitionsrückstau in den Bereichen Abwasserentsorgung, Straßen/Wege und Komfort-Stellplätze für Wohnmobile sowie im Eigenmittelbedarf für die notwendige Investitionsmaßnahme „Ablaufgraben“. Diese Maßnahme soll nach vielen Verschiebungen nun 2023 umgesetzt werden.

Das Dauercamping wird auch in Zukunft das wichtigste und umsatzstärkste Segment bleiben. In Zukunft müssen hier schrittweise vor allem Verbesserungen im Abwasserbereich sowie beim Straßen- und Wegenetz greifen.

Insgesamt ist das Unternehmen wirtschaftlich stabil, und es ist keine existenzgefährdende Entwicklung ersichtlich. Für den Gesellschafter besteht mittelfristig kein Risiko.

Hinsichtlich der Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH bewegten sich die Umsatzerlöse zwischen 2011 bis 2017 zwischen 183 und 213 TEUR, mit 265 TEUR wurde im Jahr 2018 ein außergewöhnlich guter Wert erreicht. 2019 lag der Wert mit 185 TEUR am unteren Ende der Werte zwischen 2011 und 2017, 2020 betragen die Umsatzerlöse 110 TEUR wegen den Einschränkungen aufgrund der Corona-Situation, im Jahr 2021 wurden 105 TEUR Umsatzerlöse realisiert, bedingt wiederum durch die Einschränkungen wegen der Corona-Situation.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 352 TEUR um 9 TEUR höher als im Vorjahr durch die staatlichen Ausgleichs- und Unterstützungsmaßnahmen. Sie betreffen weiterhin im Wesentlichen die Zuschüsse des Landes und des Gesellschafters über das Sächsische Industriemuseum.

Zusätzliche ungeplante Zuschüsse des SIM, die insgesamt 60 TEUR höher waren gegenüber dem Vorjahr, kompensieren 2021 die Mindereinnahmen durch Besucher und gewährleisten im Jahr 2021 die Umsetzung der notwendigen Investitionen und Instandsetzungsarbeiten.

Die Gesamtleistung der Gesellschaft liegt bei 457 TEUR und ist gegenüber dem Vorjahr nur um 4 TEUR gestiegen.

Der Personalaufwand hat mit 259 TEUR weiterhin den weitaus größten Aufwandsanteil. 2017 waren es 307,9 TEUR, 2018 waren es 350 TEUR, 2019 und 2020 waren es 336 TEUR bzw. 260 TEUR. Der Personalaufwand ist gegenüber 2020 nahezu unverändert. Die Vergütung der Beschäftigten erfolgt außertariflich.

Verbindlichkeiten aus Krediten und Darlehen bestehen nicht; das Unternehmen ist schuldenfrei.

Mitentscheidend für die weitere Entwicklung des Unternehmens ist, dass der Freistaat Sachsen und die Stadt Ehrenfriedersdorf das Sächsische Industriemuseum weiter mit Zuschüssen unterstützt und weitere Zuschussgeber gefunden werden.

Die Stadt Ehrenfriedersdorf wird sich zu einem Zuschuss auch über 2021 hinaus bekennen. Das Besucherbergwerk soll mit der erforderlichen Qualität gesichert werden. Das erfordert aber auch vom Unternehmen die Umsetzung eines schlüssigen Konzeptes.

Die Geschäftsführung und der Gesellschafter Stadt erhoffen sich durch die Ernennung der Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří zum UNESCO-Weltkulturerbe im Jahr 2019, dass sich das Interesse der Öffentlichkeit am Besucherbergwerk erhöhen könnte.

Aufgrund der Feststellungen der überörtlichen Prüfung zu den komplizierten Eigentumsverhältnissen und zur Umsetzung eines schlüssigen Konzeptes wurde im Jahr 2018 die B & P Kommunalberatung beauftragt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden durch die B & P Kommunalberatung am 10.12.2018 im Stadtrat vorgestellt, mit der Umsetzung des Konzeptes wurde 2019 begonnen und seit 2020 fortgesetzt.

Eigentumsverhältnisse:

Museumsgebäude und Schachthaus des Sauberger Haupt- und Richtschachtes befinden sich im Eigentum der Stadt Ehrenfriedersdorf und wurden der Gesellschaft zur Nutzung überlassen. Teile des Museumsgebäudes (Schlosserei, neue Küche) sind seit März 2009 durch den Eigentümer an einem gewerblichen Nutzer für den Betrieb einer Gaststätte vermietet worden.

Das Gebäude „Kaue 3“ (Besucherkaue, Therapiestation über Tage und E-Werkstatt) gehört der Zinnerz Ehrenfriedersdorf GmbH und ist angemietet. Für das genutzte Berggebäude auf der 2. Sohle besteht ein Pachtvertrag zwischen der Zinnerz Ehrenfriedersdorf GmbH und der Stadt Ehrenfriedersdorf. Eine Klärung der Eigentumsverhältnisse erfolgte 2020 durch Gebäudeerwerb und langfristigem Pachtvertrag.

Im Jahr 2021 waren durchschnittlich 7 Arbeitnehmer festangestellt wie im Vorjahr.

Anhand der Spezifika dieses Besucherbergwerkes (u. a. Seilfahrt) sind mindestens sechs fest angestellte Arbeitnehmer notwendig. Überprüfungen sollten in der Verwaltung stattfinden.

Die Besucherzahlen schwankten im Bergwerk in den vergangenen Jahren zwischen 12.000 und 14.000, im Jahr 2017 waren es 13.317 Besucher, im Geschäftsjahr 2018 gab es einen leichten Rückgang; 2019 lagen die Besucherzahlen leider wieder am unteren Ende der Schwankungsbreite der letzten Jahre.

Der Besucherrückgang 2020 und 2021 ist hauptsächlich ausgelöst durch die Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen.

Insgesamt hat in den Anfängen das 2003 eingerichtete städtische Beteiligungsmanagement bereits mit dazu beigetragen, die Zusammenarbeit mit den städtischen GmbHs noch enger zu gestalten, das Controlling zu verbessern, um die wirtschaftliche Situation jederzeit überschaubar zu gestalten und bei eintretenden Problemen vorausschauend sofort gemeinsam reagieren zu können.

Der Prüfbericht der überörtlichen Prüfung der Stadt Ehrenfriedersdorf der Jahre 2010 bis 2016 befasst sich unter Punkt 6, Seiten 27 bis 50 sehr intensiv mit der Beteiligungsverwaltung und zeigt dabei viele Punkte auf, die zu verbessern sind. Deshalb muss der Beteiligungsverwaltung und dem Beteiligungsmanagement eine größere Bedeutung geschenkt und das Zeitvolumen für diesen Aufgabenbereich entsprechend seiner Bedeutung erhöht werden.

Mit der Umsetzung wurde 2018 begonnen, deshalb haben sich der Zeitanteil und die Personalkosten des Fachbediensteten für Finanzen im Produkt gegenüber 2017 schon um das Vierfache erhöht. Es wurde begonnen, die steuerungsrelevanten Informationen unterjährig zu erfassen und auszuwerten. Alle Gesellschaftsverträge der städtischen Gesellschaften wurden unter Vollzug von § 102, Abs. 1 der Sächsischen Gemeindeordnung mit Stadtratsbeschluss vom 15.01.2018 aktualisiert und neu gefasst sowie von der Kommunalaufsicht genehmigt. Auch alle anderen für die Unternehmen relevanten Daten, wie zum Beispiel die monatlichen BWA und die Protokolle aller Gesellschafterversammlungen, werden jetzt vollständig beim Fachbediensteten für Finanzen erfasst. Eine ausreichende Besetzung der Beteiligungsverwaltung wird ab 2018 gewährleistet.

Der 2019 im System erfasste Zeitanteil des Fachbediensteten für Finanzen ist wegen Krankheit von August bis Jahresende nicht relevant und aussagefähig. Die Ausführungen des Rechnungsprüfungsamtes zum Beteiligungsmanagement erlangen 2020 eine neue, größere Bedeutung wegen des altersbedingten Eintritts in das Rentenalter des Geschäftsführers der Stadtbau GmbH und CPG GmbH, Herrn Baltrusch.

Herr Baltrusch verfügte über ein umfangreiches Wissen auf finanziellen Gebiet beider Gesellschaften, was nur durch ein verbessertes Beteiligungsmanagement des Gesellschafters Stadt in Zusammenarbeit mit dem neuen Geschäftsführer ersetzt werden kann, um beide Gesellschaften erfolgreich weiterzuführen.

Ab 2020 erfolgten halbjährlich Beteiligungsbesprechungen zwischen dem Gesellschafter Stadt und den Geschäftsführern der städtischen Gesellschaften. Nach dem Geschäftsführerwechsel bei der Stadtbau GmbH und CPG GmbH erfolgten auch Wirtschaftsprüferwechsel 2020 für die Abschlüsse 2019 beider Gesellschaften.

Dabei kam es zu Problemen bei der Fertigstellung der geprüften Abschlüsse sowie bei der Bereitstellung der Gesellschafterversammlungsprotokolle, Beschlüsse und vorläufigen Abschlusswerte für den Gesellschafter Stadt. Im Ergebnis der Auswertungen dieser Mängel erfolgte 2021 ein erneuter Wirtschaftsprüferwechsel und die Berufung eines finanzsachverständigen Bürgers (Steuerberater) als beratendes Mitglied in die Gesellschafterversammlungen beider Gesellschaften.

Auf die nachfolgenden Ausführungen im Rechenschaftsbericht (Seite 19) der Stadt zum Jahresabschluss 2021 wird auch verwiesen:

Die seit dem Geschäftsführerwechsel 2019 bestehenden Probleme in der kaufmännischen Geschäftsführung der CPG GmbH und der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf (keine kontinuierlichen Gesellschafterversammlungen, mangelhafte und verspätete Wirtschaftsplanerstellungen und verspätete Jahresabschlusserstellungen) bedürfen eines strengen und kontinuierlichen Controllings durch Gesellschafterversammlungen und Beteiligungsmanagement der Stadt, damit kein finanzielles Risiko der Stadt daraus entsteht.

In dieser Richtung sind auch die Mitglieder der Gesellschafterversammlungen mehr denn je gefragt und gefordert.

Entscheidend ist das Ergebnis „Konzern Stadt Ehrenfriedersdorf“.

Der Gesamtschuldenstand weist ohne Gesellschafterdarlehen und Darlehen Zweckverband folgendes Ergebnis aus:

<i>(in EUR)</i>	<i>zum 31.12.2020</i>	<i>zum 31.12.2021</i>	<i>Abweichung</i>
Stadt Ehrenfriedersdorf	0	0	0
CPG GmbH	0	0	0
Stadtbau GmbH	4.771.160	4.341.957	./429.203
Zinngrube Ehrenfr.	0	0	0
Summe:	<u>4.771.160</u>	<u>4.341.957</u>	<u>./429.203</u>

Das ist bei einer Einwohnerzahl von 4.567 per 31.12.2021 eine Verschuldung zum 31.12.2021 von

950,72 EUR pro Einwohner.

(Vergleichsweise zum 31.12.2018: 1.174,15 EUR/EW,  
zum 31.12.2019: 1.107,89 EUR/EW und  
zum 31.12.2020: 1.023,20 EUR/EW.)

Während die städtische Verschuldung aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2021 bei 0,00 EUR/EW liegt, beträgt sie bei den städtischen Gesellschaften 950,72 EUR/EW. Die Eigengesellschaften übersteigen den sächsischen Durchschnitt gravierend. Der Richtwert der Gesamtverschuldung, welches gemäß VwV KomHWi in Kommunen mit 3.000 - 5.000 Einwohnern bei 1.000 EUR je Einwohner liegt, wird von der Stadt dennoch überschritten bei Einbeziehung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Bilanzstichtag. Das ist laut statistischem Meldeverfahren so vorgesehen.

Der Verbindlichkeitenbestand aus Lieferungen und Leistungen der Stadt betrug zum 31.12.2021 insgesamt 982.978 EUR.

Die Höhe ist bedingt verursacht im Wesentlichen durch den aktuellen Breitbandausbau.

Der Gesamtschuldenstand des „Konzern Stadt Ehrenfriedersdorf“ zum 31.12.2021 beträgt somit 1.165,96 EUR / Einwohner.

Die Minderung der Gesamtverschuldung der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf gegenüber 2020 ist auf die Darlehenstilgungen der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf 2021 zurückzuführen.

Allerdings ist das im Verhältnis zum Wohnungsbestand und Vermögen der Stadtbau GmbH zu sehen und damit zu relativieren.

Hauptursache sind natürlich die Altschulden der Stadtbau GmbH. Positiv ist der Abbau zu 2002 zu werten. Jede Tilgung mindert das Risiko für den städtischen Haushalt.

Die Stadt haftet zum 31.12.2021 durch Bürgschaften bzw. Schuldanerkenntnis für die Stadtbau GmbH in Höhe von 652.737 EUR (Vorjahr: 752.333 EUR). Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.