



BETEILIGUNGSBERICHT

zu

kommunalen Beteiligungsgesellschaften

und

Zweckverbänden

für das Geschäftsjahr

2 0 2 3

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	11
Teil II Städtische Gesellschaften (verbundene Unternehmen)	
Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf	17
Campingpark Greifensteine GmbH	42
Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH	64
Teil III Zweckverbände	
A Zweckverbände mit einer Beteiligung von über 25 %	
1. Abwasserzweckverband "Wilischthal"	74
B Zweckverbände mit einer Beteiligung bis zu 25 %	
1. Beteiligungsbericht des Zweckverbandes Gasversorgung in Südsachsen	95
2. Beteiligungsbericht des Trinkwasser-Zweckverbandes „Mittleres Erzgebirge“	148
3. Beteiligungsbericht des Zweckverbandes „Sächsisches Industriemuseum“	198
4. Beteiligungsbericht des Zweckverbandes Studieninstitut für kommunale Verwaltung Südsachsen	205 - 211

STADT EHRENFRIEDERSDORF

Beteiligungsbericht

(Geschäftsjahr 2023)

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, 10.04.2025



Silke Franzl
Bürgermeisterin

1.1. Vorwort der Bürgermeisterin zum Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2023

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 2023.

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 bis 31.12.2023.

Mit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges 2022 kamen auch für unsere städtischen Gesellschaften unkalkulierbare Risiken mit nicht einschätzbaren Auswirkungen vor allem bezüglich der Energiepreise in der Stadtbau GmbH und der Kostensteigerungen durch die anhaltend hohe Inflation in allen drei Gesellschaften hinzu. Deswegen freut es mich umso mehr, dass es unter diesen Rahmenbedingungen zwei städtischen Gesellschaften gelingen konnte, das abgelaufene Jahr trotz aller Schwierigkeiten mit Jahresüberschüssen abschließen zu können.

Bei der Stadtbau GmbH und der Campingpark Greifensteine GmbH sind zwar Rückstaus bei Instandhaltungen und eine strategische Ausrichtung aufzuarbeiten, insgesamt sind gegenwärtig aber 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.

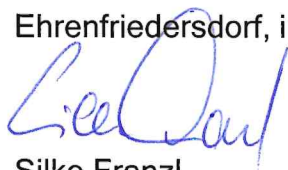
Wie in der Vergangenheit werden sich die kommunalen Unternehmen auch weiterhin zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger einsetzen. Für die kontinuierliche Weiterentwicklung zu einer zukunftsfähigen Stadt Ehrenfriedersdorf und für die nachhaltige Sicherung der Lebensqualität.

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.

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 April 2025



Silke Franzl
Bürgermeisterin

1.2. Beteiligungsübersicht über unmittelbare Beteiligungen 2023

Unmittelbare Beteiligungen
Konto 101401 Stadtbau GmbH Campingpark Greifensteine GmbH Zinngrube Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH
Konto 111401 AZV „Wilischthal“ Gelenau ZV Gasversorgung Trinkwasserzweckverband ZV Sächsisches Industriemuseum ZV Studieninstitut
Sonstiges 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		
					2022	2023	
Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf	GmbH	Einrichtung, Sanierung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Erwerb und Veräußerung von Grundstücken	76.693,78 EUR	100 %	5.735.472,18 EUR	6.080.854,42 EUR	345.382,24 EUR*
Campingpark Greifensteine GmbH	GmbH	Betreibung eines Erholungsgebietes am Greifenbachstauweiher und Umgebung	128.000,00 EUR	100 %	783.726,22 EUR	782.743,33 EUR	-982,89 EUR (A)
Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH	GmbH	Erweiterung und Betreibung des Besucherbergwerkes und des Mineralogischen Museums sowie die Einrichtung und Betreibung einer Station zur Therapie von Atemwegserkrankungen unter Tage	25.000,00 EUR	100 %	55.678,80 EUR	79.621,84 EUR	23.943,04 EUR (Z)
Summe:					6.574.877,20 EUR	6.943.219,59 EUR	

Abschreibungen: 21.590,42 EUR
Zuschreibungen: 23.943,04 EUR

* Die 345.382,24 EUR setzen sich wie folgt zusammen:

- ergebnisneutrale Eröffnungsbilanzberichtigung über 365.989,77 EUR
- Ergebnisberichtigung des Jahres 2022 von 230,00 EUR (A)
- Jahresfehlbetrag 2023 i. H. v. 20.377,53 EUR (A)

Nach der örtlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2023 der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf beträgt das Jahresergebnis +23.465,15 EUR. Der Abweichungsbetrag von 43.842,68 EUR wird im Jahresabschluss 2024 der Stadt korrigiert.

1.2.2. Mitgliedschaft in Zweckverbänden

Unternehmen	Rechtsform	Beteiligung der Stadt	Bewertung im Jahresabschluss der Stadt Ehrenfriedersdorf		Zuschreibungen (Z) Abschreibungen (A)
			2022	2023	
Abwasserzweckverband "Wilischthal"	Zweckverband	~ 30,48 %	2.481.622,30 EUR	2.639.747,20 EUR	158.124,90 EUR (Z)*
Zweckverband Studieninstitut	Zweckverband	~ 0,55 %	6.189,02 EUR	7.207,43 EUR	1.018,41 EUR (Z)
Zweckverband Gasversorgung	Zweckverband	~ 1,18008 %	3.687.474,19 EUR	3.712.683,43 EUR	25.209,24 EUR (Z)
Trinkwasserzweckverband „Mittleres Erzgebirge“	Zweckverband	~ 3,26 %	1.323.613,31 EUR	1.316.675,19 EUR	-6.938,12 EUR (A)
Zweckverband „Sächsisches Industriemuseum“	Zweckverband	~ 5,55 %	202.286,00 EUR	221.375,00 EUR	19.089,00 EUR (Z)
Summe:			7.701.184,82 EUR	7.897.688,25 EUR	196.503,43 EUR

Zuschreibungen: 203.441,55 EUR
 Abschreibungen: -6.938,12 EUR
 saldierter Zuschreibungsbetrag: 196.503,43 EUR

* Nach der örtlichen Prüfung beträgt der Anteil am Eigenkapital 2.637.791,56 EUR.
 Die Korrektur erfolgt im Jahresabschluss 2024 der Stadt Ehrenfriedersdorf.

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, 2021, 2022 und 2023 erfolgten im Ergebnis der Abwägungsprozesse keine Gewinnabführungen an die Stadt aufgrund des Finanzbedarfes der Gesellschaften für Instandhaltungen und der allgemeinen wirtschaftlichen Lage.

1.3.2. Summe der Verlustabdeckungen

Verlustabdeckungen mussten bisher noch nicht finanziert werden. Es sind in den Haushaltsplänen 2023, 2024 und 2025 auch keine geplant.

1.3.3. Summe der Zuschüsse

Die Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH erhielt Bewirtschaftungszuschüsse einschließlich einer Verwaltungsumlage vom 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 2023:	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 2023 lt. Umlagebescheid 26.838,84 EUR für Straßenentwässerung gezahlt.

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, 897 EUR für Gebäudeversicherung der Gebäude der Stadt sowie die unentgeltliche Nutzungsüberlassung dieser Gebäude und Grundstücke 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 31.12.2023: 363.211 EUR (Vorjahr: 404.351 EUR)

voraussichtlich zum 31.12.2024: 321.124 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 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 31.12.2023 in Höhe von 50.605,26 EUR.

1.3.8. Gewährte Darlehen der Stadt

Die Darlehen an die CPG GmbH valutierten am 31.12.2023 wie dargestellt in Höhe von 50.605,26 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“ ausbezahlt.

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. 2023 wurden 15.948,34 EUR durch die Stadtbau GmbH getilgt. Der Darlehensstand zum 31.12.2023 beträgt 185.647,22 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 2023 wurden 16.685,68 EUR getilgt. Als Tilgungszeitraum sind 15 Jahre vorgesehen. Der Darlehensstand am 31.12.2023 beträgt 138.776,85 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 2023 wurden 13.202,61 EUR getilgt. Als Tilgungszeitraum sind 15 Jahre vorgesehen. Der Darlehensstand am 31.12.2023 beträgt 119.944,95 EUR.

Die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf hat 2022 zwei weitere Gesellschafterdarlehen aufgenommen.

Ein Darlehen über 50.000 EUR zur Sanierung der Bücherei wurde im Februar 2022 ausgereicht lt. Stadtratsbeschluss Nr. 08/2022 vom 10.01.2022. Es erfolgt eine jährliche Tilgung von 2.500 EUR. Als Tilgungszeitraum sind 20 Jahre vorgesehen. Der Darlehensstand am 31.12.2023 beträgt 45.000,00 EUR.

Das zweite Darlehen über 145.108 EUR zur Ablösung eines DKB-Darlehens mit städtischer Bürgschaft wurde im Dezember 2022 ausgereicht lt. Stadtratsbeschluss Nr. 71/2022 vom 05.09.2022. Die Tilgung beginnt im Januar 2023. Als Tilgungszeitraum sind 2 Jahre und 9 Monate analog der Restlaufzeit des abgelösten DKB-Darlehens vorgesehen. 2023 wurden 51.708,76 EUR durch die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf getilgt. Der Darlehensstand am 31.12.2023 beträgt 93.399,24 EUR entsprechend der ausgereichten Darlehenssumme.

Alle fünf Darlehen stehen somit in Summe am 31.12.2023 mit 633.373,52 EUR zu Buche.

1.4. Lagebericht der Beteiligungen insgesamt

Die wirtschaftliche Lage der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf ist 2023 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, 2022 von 112,2 TEUR sowie 2023 von 23,5 TEUR.

Der Geschäftsverlauf 2023 entsprach im Wesentlichen den prognostizierten Geschäftszahlen. Der Leerstand hat sich 2023 leicht auf 16,5 % verschlechtert. Der Mietausfall verursacht einschließlich Betriebskosten für den Leerstand wieder einen erheblichen Schaden im Jahr 2023. Die Mittel für Instandhaltungen sind 2023 deutlich gestiegen und liegen mit 337,9 TEUR deutlich höher als im Vorjahr mit 223,9 TEUR. Das Anlagevermögen verringert sich von 11.684,9 TEUR auf 11.173,9 TEUR.

Die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf 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 aber weiterhin geordnet, und die Finanzlage ist stabil.

Der Schuldenstand gegenüber Kreditinstituten beträgt zum 31.12.2023 3.390 TEUR (31.12.2018: 5.610 TEUR, 31.12.2019: 5.205 TEUR, 31.12.2020: 4.771 TEUR, 31.12.2021: 4.342 TEUR, 31.12.2022: 3.760 TEUR). Die Verringerung resultiert aus den jährlichen Tilgungen.

Der Leerstand ist in 2023 leicht gestiegen, und mit 16,5 % immer noch hoch, 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 2023 noch nicht ausreichend erfolgt. Zur fehlenden strategischen Ausrichtung der Gesellschaft besteht dringender Handlungsbedarf.

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 erneut ein Fehlbetrag von 26,1 TEUR, im Jahr 2022 ein Jahresüberschuss von 984,67 EUR sowie ein Jahresfehlbetrag von 982,71 EUR in 2023.

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. Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 betragen die liquiden Mittel 301.536,88 EUR. Im Vergleich zum Vorjahr sank der Bestand um 193.239,19 EUR. Ursächlich dafür waren getätigte Investitionen für das Großprojekt „Sanierung Ablaufgraben Greifenbachstauweiher“.

Das Hauptrisiko der künftigen Entwicklung besteht im hohen Instandhaltungs- und Investitionsrückstau in den Bereichen Abwasserentsorgung, Straßen/Wege und Komfort-Stellplätze für Wohnmobile sowie die Energiekosten. Dafür sollen Photovoltaikanlagen gebaut werden, um ein autarkes Konzept zu schaffen.

Die Pachtverhältnisse stellen für die Gesellschaft immer ein Risiko dar. Mittelfristig ist das Risiko jedoch durch längerfristige Verträge abgemildert.

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 betrugen 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.

2022 betrugen die Umsatzerlöse 201 TEUR. Im aktuellen Berichtsjahr 2023 werden Umsatzerlöse in Höhe von 235 TEUR ausgewiesen. Die Eintrittsgelder sind auch in 2023 mit 169 TEUR die wesentlichste Einzelposition.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 547 TEUR um 128 TEUR höher als im Vorjahr. Sie betreffen im Wesentlichen die Zuschüsse des Landes und des Gesellschafters über das Sächsische Industriemuseum in Höhe von 378 TEUR, Zuschüsse des Sächsischen Oberbergamtes in Höhe von 43 TEUR, den Zuschuss des Zweckverbandes Kulturräum Erzgebirge in Höhe von 11 TEUR sowie mehrere andere Zuwendungen / Spenden, Erstattungen und den Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens von insgesamt 115 TEUR.

Im Jahr 2023 war die Umsetzung der notwendigsten Investitionen und Instandsetzungsarbeiten durch die Zuschüsse des Zweckverbandes Sächs. Industriemuseum gewährleistet.

Die Gesamtleistung der Gesellschaft liegt bei 782 TEUR und ist gegenüber dem Vorjahr um 162 TEUR gestiegen.

Der Personalaufwand hat mit 433 TEUR weiterhin den weitaus größten Aufwandsanteil. 2021 waren es 259 TEUR und im Jahr 2022 waren es 358 TEUR. Die Steigerung in Höhe von 75 TEUR ist vor allem durch die notwendige Neueinstellung eines Mitarbeiters sowie durch weitere Lohnsteigerungen bedingt. Die Vergütung der Beschäftigten erfolgt außertariflich.

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

Zum 01.01.2024 erfolgte die vollständige Integration der Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH in den Zweckverband Sächsisches Industriemuseum. Die Übertragung der Betreibung und des Personals an den Zweckverband ist ein strategischer Schritt, der die langfristige Erhaltung und Entwicklung des kulturellen Erbes der Region sichern soll. Die noch verbliebene Hülle der Zinngrube ist zum 01.01.2024 mit der Campingpark Greifensteine GmbH verschmolzen worden.

Die Stadt Ehrenfriedersdorf wird sich zu einem Zuschuss auch über 2023 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 sowie durch die Eingliederung in den ZV Sächs. Industriemuseum die wachsende, überregionale Bedeutung dieser Institution zu unterstreichen.

Aufgrund der Feststellungen der überörtlichen Prüfung zu den komplizierten Eigentumsverhältnissen und zur Umsetzung eines schlüssigen Konzepts 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 Konzepts 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 2023 waren durchschnittlich 1 Vollzeitbeschäftigte, 9 Teilzeitbeschäftigte und 8 kurzfristig Beschäftigte angestellt.

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. Bedingt durch die Corona-Pandemie waren die Besucherzahlen 2020 und 2021 rückläufig. Im Jahr 2023 wurden mit knapp 15.000 Besuchern das beste Ergebnis seit 21 Jahren erreicht.

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, 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.

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.

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 erfolgte auch ein 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.

Seit dem aktuellen Geschäftsführerwechsel 2024 in der Geschäftsführung der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf und der CPG GmbH werden kontinuierlich Gesellschafterversammlungen abgehalten. Fristgerecht werden die Wirtschaftspläne und Protokolle erstellt.

Die strategische Ausrichtung der beiden Gesellschaften ist neu festgelegt worden. Es findet eine enge Zusammenarbeit mit dem Gesellschafter statt. Nur so können Ziele verwirklicht und Neues vorangetrieben werden. Deshalb ist es wichtig auch von den Mitgliedern der Gesellschafterversammlung vieles kritisch zu hinterfragen, damit die früheren Probleme nicht wieder auftreten.

Entscheidend ist das Ergebnis „Konzern Stadt Ehrenfriedersdorf“.

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

<i>(in EUR)</i>	<i>zum 31.12.2022</i>	<i>zum 31.12.2023</i>	<i>Abweichung</i>
Stadt Ehrenfriedersdorf	0	0	0
CPG GmbH	0	0	0
Stadtbau GmbH	3.760.348	3.390.313	-370.035
Zinngrube Ehrenfr.	0	0	0
Summe:	<u>3.760.348</u>	<u>3.390.313</u>	<u>-370.035</u>

Das ist bei einer Einwohnerzahl von 4.537 per 31.12.2023 eine Verschuldung zum 31.12.2023 von

747,26 EUR pro Einwohner.

(Vergleichsweise zum 31.12.2019: 1.107,89 EUR/EW,
zum 31.12.2020: 1.023,20 EUR/EW,

zum 31.12.2021: 950,72 EUR/EW und
zum 31.12.2022: 824,10 EUR/EW.)

Während die städtische Verschuldung aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2023 bei 0,00 EUR/EW liegt, beträgt sie bei den städtischen Gesellschaften 747,26 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 31.12.2023 insgesamt 2.049.873 EUR.

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

Der Gesamtschuldenstand des „Konzern Stadt Ehrenfriedersdorf“ zum 31.12.2023 beträgt somit 1.199,07 EUR / Einwohner.

Die Minderung der Gesamtverschuldung der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf gegenüber 2022 ist auf die Darlehenstilgungen der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf 2023 zurückzuführen.

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

Hauptursache sind natürlich die Altschulden der Stadtbau GmbH. Jede Tilgung mindert das Risiko für den städtischen Haushalt.

Die Stadt haftet zum 31.12.2023 durch Bürgschaften bzw. Schuldanerkenntnis für die Stadtbau GmbH in Höhe von 363.211 EUR (Vorjahr: 404.351 EUR). Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

Die deutliche Minderung der Haftung der Stadt durch Bürgschaften und Schuldanerkenntnisse 2023 ist die planmäßige Tilgung von Darlehen mit städtischer Bürgschaft. In 2022 erfolgte die Übernahme eines DKB-Darlehens als Gesellschafterdarlehen in Höhe von 145.108 EUR.

Teil II - Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

2.1.1. Darstellung der Tätigkeit des Unternehmens

Wohnungsbaugesellschaft mit dem Unternehmensgegenstand Errichtung, Sanierung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie Übernahme aller im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben. Sie kann Grundstücke erwerben, belasten und veräußern und Gemeinschaftsanlagen, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen errichten und andere Unternehmen erwerben, gründen und sich an solchen beteiligen. Sie darf auch sonstige Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar fördern.

Das Stammkapital beträgt 76.693,78 EUR. Davon hält die Stadt Ehrenfriedersdorf 100 %.

2.2.1. Angabe der Organe des Unternehmens, die Zusammensetzung der Organe unter namentlicher Nennung von Geschäftsführung, Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die Anzahl der Mitarbeiter sowie den Namen des bestellten Abschlussprüfers

Organe der Gesellschaft sind

- die Geschäftsführung
- die Gesellschafterversammlung

Ein Aufsichtsrat ist nicht vorgesehen und auch nicht bestellt.

Alleiniger und alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer war im Berichtsjahr 2023 Herr Dipl.-Ing. Jörg Tottewitz, Annaberg-Buchholz. Mit Gesellschafterbeschluss vom 14.12.2023 wurde Herr Tottewitz mit Wirkung zum 30.06.2024 als Geschäftsführer abberufen. Mit Gesellschafterbeschluss vom 08.04.2024 wurde Herr Apostolopoulos mit Wirkung zum 01.07.2024 zum Geschäftsführer bestellt.

Mitglieder der Gesellschafterversammlung waren

- | | |
|--|------------------------------|
| - Bürgermeisterin Silke Franzl (Vorsitzende) | Bürgerforum |
| - Stadtrat Hartmut Decker | CDU - Pastor a. D. / Rentner |
| - Stadtrat Herbert Schönherr | Die Linke - Lehrer i. R. |
| - Stadtrat Alexander Heßmann | FWBF - Angestellter |
| - Stadtrat Norbert Adamietz | FWBF - Rechtsanwalt |
| - Prof. Dr. Alexander Lohschmidt | beratender Sachverständiger |

Im Jahr 2023 wurden 5 Gesellschafterversammlungen am 02.01.2023, 04.04.2023, 14.07.2023, 14.11.2023 sowie 14.12.2023 durchgeführt.

Als Abschlussprüfer wurde von der Gesellschafterversammlung bestellt
Martin Herrmann, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Anzahl der Mitarbeiter:

3 Beschäftigte einschließlich Geschäftsführer (Vorjahr: 3)

2.3.1. Aktuelle Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Wirtschaftsplan, Stellenplan

- siehe nachfolgende Seiten

Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf
Bilanz zum 31. Dezember 2023

[illegible]

Stadtbau GmbH
Ehrenfriedersdorf
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

	EUR	EUR	TEUR (Vorjahr)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.163.266,59		1.177
b) aus Betreuungstätigkeit	4.080,22		4
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>27.754,95</u>		<u>27</u>
		1.195.101,76	1.208
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen		586.690,12	526
3. Sonstige betriebliche Erträge		126.909,37	115
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Leistungen	<u>-1.006.624,47</u>		<u>-818</u>
		-1.006.624,47	-818
5. Rohergebnis		902.076,78	1.031
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-138.913,97		-149
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-33.476,73</u>		<u>-33</u>
		-172.390,70	-182
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		-508.243,53	-510
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-84.732,72	-91
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.282,92		3
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-117.111,17</u>		<u>-137</u>
		-112.828,25	-137
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		0,28	0
12. Ergebnis nach Steuern		23.881,86	114
13. Sonstige Steuern		<u>-416,71</u>	<u>-2</u>
14. Jahresüberschuss		<u>23.465,15</u>	<u>112</u>

III. Erfolgsplan für die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

Der Erfolgsplan für die Jahre 2024 bis 2030 ist in der Anlage I dargestellt.

Erläuterungen zum Erfolgsplan

1. Umsatzerlöse

a) Erlöse aus der Hausbewirtschaftung

Erlöse aus Sollmieten und Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand

Die Erlöse aus Sollmieten beinhalten die erzielbaren Sollmieten je Objekt.

Die Grundlage für die Ermittlung der Sollmieten bildet die Sollmietenliste aus 2023. Diese Werte wurden für 2024 ff. fortgeschrieben. Außer in den Objekten Lange Gasse 46 und 48 sowie Goethestraße 7 und 9 und Schillerstraße 43 wird für 2025 mit einer Anhebung der Nettokaltmieten um durchschnittlich 6,5 % und für 2028 mit einer Anhebung der Nettokaltmieten um durchschnittlich 5 % geplant. Für die vorgenannten Objekte wird keine Mietpreisanpassung einkalkuliert.

Von den Sollmieten werden die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand offen abgesetzt. Es wird von einem durchschnittlichen Anstieg der Leerstandskosten um 2,5 % p.a. ausgegangen.

Aufgrund des steigenden Leerstandes ergibt sich bei den Umsatzerlösen aus Sollmieten abgesehen von den Jahren der Mieterhöhungen ein leicht rückläufiger Trend.

Erlöse aus Betriebskostenabrechnung

Der Posten beinhaltet jeweils die Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten aus dem Vorjahr, welche im Folgejahr gegenüber den Mietern abgerechnet werden.

b) Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken

Es werden mangels Verkaufsabsichten zum Planungszeitpunkt keine Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken geplant. Derzeit werden mögliche Desinvestitionen geprüft.

c) Erlöse aus Betreuungstätigkeit

Der Posten beinhaltet Entgelte für die WEG-Betreuung sowie Fremdverwaltung in Höhe von TEUR 5 p.a.

d) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen im Wesentlichen die Erlöse für die Verpachtung des Hotels in der Rathausstraße 1 (TEUR 26) sowie Erlöse aus der Vermietung von Ferienwohnungen (TEUR 3).

Es werden in den Folgejahren keine wesentlichen Veränderungen bei diesen Einnahmen erwartet.

2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Der Posten beinhaltet die Veränderung der umlagefähigen Betriebskosten, die über die unfertigen Leistungen abgegrenzt werden (Differenz aus den umlagefähigen Betriebskosten des laufenden Jahres und den umlagefähigen Betriebskosten des Vorjahres).

Die umlagefähigen Betriebskosten ergeben sich im Wesentlichen aus dem Materialaufwand. Von den im Materialaufwand ausgewiesenen umlagefähigen Betriebskosten wird ein Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt, welcher die auf den Leerstand umzulegenden Betriebskosten abbildet. Insgesamt wird aufgrund der inflationären Entwicklungen mit einem Anstieg der Betriebskosten um 3 % p.a. gerechnet.

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

Es werden keine anderen aktivierten Eigenleistungen ausgewiesen.

4. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich aus der Auflösung der Sonderposten der in der Vergangenheit geförderten Objekte (Markt 15, Wettinstraße 8, Untere Kirchstraße 19 und Bücherei Markt 15) in Höhe von TEUR 45 und der sonstigen betrieblichen Erträge, wie z. B. der Geschäftsbesorgung für die Campingpark Greifensteine GmbH (TEUR 30 p.a.).

5. Materialaufwand

a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren

Aufwendungen für Betriebskosten

Ausgewiesen werden alle Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, darunter zählen Aufwendungen für Wasser, Abwasser, Fernwärme und Erdgas, Strom, Versicherungen, Hausmeisterdienste, Grundsteuern etc.

Grundlage für die Planung bilden die voraussichtlichen Ist-Zahlen für das Jahr 2023. Im Planungszeitraum wurde eine Kostensteigerung in Höhe von durchschnittlich 3 % p.a. angenommen.

Aufwendungen für Instandhaltungen

Der Posten Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren beinhaltet darüber hinaus nicht auf die Mieter umlagefähige Instandhaltungskosten. Diese setzen sich im Planungszeitraum wie folgt zusammen (Angaben in TEUR):

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Gebäude	40	200	223	65	120	115	120
Wohnungen	200	72	21	164	169	174	179
Unvorhergesehene Reparaturen	50	52	53	55	56	58	60
Summe	290	324	297	284	345	347	359

Die für 2024 geplanten Instandhaltungsaufwendungen für Gebäude betreffen in voller Höhe die Entfernung der Zisterne am Hotel in der Rathausstraße 1.

Für 2025 sind die Erneuerung der Heizungen in der Thomas-Mann-Straße 21 und der Goethestraße 7 und 9 sowie Schillerstraße 43 mit jeweils TEUR 20 und die Dachsanierung, die Erneuerung der Wechselsprechanlagen und die Erneuerung des Außenputzes in der Max-Wenzel-Straße 11 bis 25 mit TEUR 160 geplant.

Wohnungssanierungen werden mit TEUR 30 für eine Komplettanierung und mit TEUR 10 für eine Teilsanierung veranschlagt. Für 2024 sind sechs Komplett- und zwei Teilsanierungen geplant. Das Jahr 2025 berücksichtigt zwei Komplett- und eine Teilsanierung.

Darüberhinausgehend wird eine Pauschale von TEUR 50 p.a. für unvorhergesehene Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen berücksichtigt. Dieser Wert beruht auf Erfahrungswerten.

Insgesamt wird mit einer Kostensteigerung von 3 % p.a. gerechnet.

b) Aufwendungen für bezogene Leistungen

Es werden keine Aufwendungen für bezogene Leistungen geplant.

6. Personalaufwand

Der Personalaufwand wurde auf Basis der voraussichtlichen Gehälter für 2024 geplant. Die gesetzlichen sozialen Abgaben und Lohnnebenkosten werden im Planungszeitraum mit durchschnittlich 24,1 % kalkuliert. Insgesamt berücksichtigt die Planungsrechnung Kostensteigerungen im Personalbereich von 2 % p.a.

Ab dem Wirtschaftsjahr 2025 wird zudem mit einer neuen Stelle „Sachbearbeiter Bauwesen“ gerechnet. Diese ergibt sich aufgrund der voraussichtlich gesteigerten Instandhaltungs- und Investitionstätigkeit.

7. Abschreibungen

Die Abschreibungen erfolgen auf der Basis der aktuellen Werte aus der Anlagenbuchhaltung für die in der Vergangenheit getätigten Investitionen und berücksichtigt die Abschreibungen für Investitionen in den Planjahren. Das Anlagevermögen wird entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Bei den einzelnen Planungsansätzen wurden grundsätzlich zur Kompensation allgemeiner Preissteigerungen jährliche Kostensteigerungen von 3 % p.a. berücksichtigt. Die Planungsansätze basieren auf den voraussichtlichen Ist-Zahlen für das Jahr 2023.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen die Verwaltungs- und Vertriebsaufwendungen der Gesellschaft, wie z.B. Kosten für externe Abrechnungen, Rechts- und Beratungskosten, Prüfungskosten, Büromaterial, Porto, Telefongebühren, Werbekosten, Haftpflichtversicherung usw.

Wesentliche Kostenpositionen sind Rechts- und Beratungskosten mit TEUR 21 für 2024, Kfz-Kosten mit einem Planansatz von TEUR 14 für 2024 und fremde Dienstleistungen mit TEUR 14 für 2024.

9. Betriebsergebnis

Es ergeben sich für den gesamten Planungszeitraum positive Betriebsergebnisse.

10. Sonstige Zinserträge

Es werden keine Zinserträge geplant.

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen beinhalten Zinsen für Altschulden, Sanierungs- und Gesellschafterdarlehen und ergeben sich aus den vorliegenden Zins- und Tilgungsplänen.

12. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beinhaltet im Planungszeitraum, ausschließlich die Zinsaufwendungen.

13. Ergebnis vor Steuern

Es ergeben sich für den gesamten Planungszeitraum positive Ergebnisse vor Steuern.

14. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Im Planungszeitraum fallen wegen der vorhandenen Verlustvträge keine Steuern an.

16. Sonstige Steuern

Hierbei handelt es sich um Grundsteuern und Kfz-Steuern.

17. Jahresüberschuss

Es ergeben sich im Planungszeitraum ausschließlich positive Jahresergebnisse.

Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf
Wirtschaftsplan 2024 ff.

Erfolgsplan 2024-2030

	Ist 2022		V-Ist 2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
1. Umsatzerlöse	1.740	94,1	1.776	98,4	1.880	94,7	1.966	94,6	1.974	94,7	1.991	94,8	2.066	94,8	2.089	94,9	2.113	95,0
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.703	92,1	1.695	84,4	1.846	93,0	1.932	92,9	1.940	93,1	1.957	93,1	2.032	93,1	2.055	93,4	2.079	93,4
Sollmieten	1.177	63,7	1.170	58,3	1.356	68,3	1.440	69,3	1.428	68,5	1.428	68,0	1.496	68,7	1.496	68,0	1.496	67,2
Leerstandskosten (Erlösschmälerung)					-187	-9,4	-202	-9,7	-207	-9,9	-212	-10,1	-227	-10,4	-227	-10,3	-227	-10,2
Erlöse aus Betriebskostenabrechnung	526	28,4	525	26,1	677	34,1	694	33,4	719	34,5	741	35,3	763	35,0	786	35,7	810	36,4
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0	0,0	47	2,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Restbuchwert Grundstück und Gebäude	0	0,0	-143	-7,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Erzielbare Erlöse aus dem Verkauf	0	0,0	190	9,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	4	0,2	3	0,1	5	0,3	5	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2
Betreuungstätigkeit	4	0,2	3	0,1	5	0,3	5	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	33	1,8	31	1,5	29	1,5	29	1,4	29	1,4	29	1,4	29	1,3	29	1,3	29	1,3
Einnahmen aus Ferienwohnungen	3	0,2	3	0,1	3	0,2	3	0,1	3	0,1	3	0,1	3	0,1	3	0,1	3	0,1
Pachterlöse	24	1,3	24	1,2	26	1,3	26	1,3	26	1,2	26	1,2	26	1,2	26	1,2	26	1,2
sonstige Einnahmen	6	0,3	4	0,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	16	0,9	152	7,6	17	0,9	25	1,2	22	1,1	22	1,0	23	1,1	24	1,1	24	1,1
Bestandsveränderung unfertige Leistungen	16	0,9	152	7,6	17	0,9	25	1,2	22	1,1	22	1,0	23	1,1	24	1,1	24	1,1
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	93	5,0	80	4,0	88	4,4	88	4,2	88	4,2	88	4,2	88	4,0	88	4,0	88	4,0
Auflösung Sonderposten	43	2,3	45	2,2	45	2,3	45	2,2	45	2,2	45	2,2	45	2,1	45	2,0	45	2,0
Sachbezüge	4	0,2	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4	8	0,4
Geschäftsbesorgung CPG	42	2,3	23	1,1	30	1,5	30	1,4	30	1,4	30	1,4	30	1,4	30	1,4	30	1,4
Sonstige	4	0,2	4	0,2	5	0,3	5	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2
Betriebsleistung	1.849	100,0	2.008	100,0	1.985	100,0	2.079	100,0	2.084	100,0	2.101	100,0	2.177	100,0	2.201	100,0	2.225	100,0
5. Materialaufwand	816	44,1	934	46,5	1.083	54,5	1.140	54,9	1.138	54,6	1.150	55,2	1.238	56,9	1.266	57,5	1.306	58,7
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	816	44,1	934	46,5	1.083	54,5	1.140	54,9	1.138	54,6	1.150	55,2	1.238	56,9	1.266	57,5	1.306	58,7
Wasser und Abwasser	145	7,8	106	5,3	109	5,5	112	5,4	116	5,6	119	5,7	123	5,6	127	5,8	130	5,9
Heizkosten und Wärmestrom, Schornsteinfeger	245	13,3	222	11,1	229	11,5	236	11,3	243	11,6	250	11,9	257	11,8	265	12,0	273	12,3
Milliarblür	34	1,8	20	1,0	21	1,0	21	1,0	22	1,0	23	1,1	23	1,1	24	1,1	25	1,1
Beleuchtung	8	0,4	12	0,6	12	0,6	13	0,6	13	0,6	14	0,6	14	0,6	14	0,6	15	0,7
Versicherungen	22	1,2	21	1,0	22	1,1	22	1,1	23	1,1	24	1,1	24	1,1	25	1,1	26	1,2
Haushaltsleistungen	79	4,3	64	3,2	66	3,3	68	3,3	70	3,4	72	3,4	74	3,4	76	3,5	79	3,5
Grundsteuer	36	1,9	38	1,9	39	2,0	40	1,9	42	2,0	43	2,0	44	2,0	45	2,1	47	2,1
Werbung	0	0,0	38	1,9	39	2,0	40	2,0	42	2,1	43	2,0	44	2,0	45	2,1	47	2,1
bauliche Instandhaltung	224	12,1	164	8,2	290	14,6	324	15,6	297	14,2	284	13,5	345	15,9	347	15,8	359	16,1
Stromkosten Leerverbahrungen	5	0,3	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2
Reparaturleistungen	0	0,0	220	11,0	227	11,4	233	11,2	240	11,5	248	11,8	255	11,7	263	11,9	271	12,2
Wohnfeld Instandhaltung	13	0,7	13	0,6	13	0,6	14	0,7	14	0,7	15	0,7	15	0,7	16	0,7	16	0,7
Sonstiges	234	12,7	180	9,0	306	15,4	341	16,4	314	15,1	302	15,2	364	18,0	366	18,0	378	18,3
davon nicht umlagefähig	52	2,8	72	3,6	78	3,9	76	3,6	78	3,7	81	4,1	83	4,2	85	4,3	88	4,4
Anteil Leerstand an Betriebskosten	10%		10%		10%		10%		10%		10%		10%		10%		10%	
davon umlagefähig	530	28,7	682	34,1	699	35,3	724	34,9	746	35,8	763	37,1	786	39,4	810	40,4	834	41,9
davon umlagefähig abzgl. Anteil Stadtbau	525	28,4	677	33,9	694	35,0	719	34,6	741	35,1	763	37,1	786	39,4	810	40,4	834	41,9
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Rohertag	1.033	55,9	1.074	53,5	902	45,4	939	45,1	946	45,4	951	45,3	939	43,1	935	42,5	919	41,3

Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf
Wirtschaftsplan 2024 ff.

	Ist 2022		V-Ist 2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
6. Personalaufwand	182	9,8	178	8,9	176	8,9	217	10,4	222	10,7	226	10,8	231	10,6	236	10,7	241	10,8
a) Löhne und Gehälter	149	8,1	143	7,1	135	6,8	169	8,1	172	8,3	175	8,3	179	8,2	182	8,3	186	8,4
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	33	1,8	35	1,7	41	2,1	49	2,4	50	2,4	51	2,4	52	2,4	54	2,5	55	2,5
7. Abschreibungen	510	27,6	508	25,3	529	26,6	539	25,9	549	26,3	556	26,5	566	26,0	584	25,6	599	25,1
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	93	5,0	135	6,7	79	4,0	82	3,9	84	4,0	87	4,1	89	4,1	92	4,2	95	4,3
KFZ-Kosten	15	0,8	14	0,7	14	0,7	15	0,7	15	0,7	16	0,7	16	0,7	17	0,8	17	0,8
Wartung, Reparatur, Instandhaltung	1	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1
Fremde Dienstleistungen	16	0,9	14	0,7	14	0,7	15	0,7	15	0,7	16	0,7	16	0,7	17	0,8	17	0,8
Rechts- und Beratungskosten	27	1,5	70	3,5	21	1,0	21	1,0	22	1,0	23	1,1	23	1,1	24	1,1	25	1,1
Versicherungen und Beiträge	3	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2
Bürobedarf	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1
Werbe-, Reise-, Fortbildungskosten	3	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2	5	0,2
Telefon und Porto	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1
Abschreibungen auf Forderungen	10	0,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Verluste aus Abgang AV	0	0,0	8	0,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sonstiges	14	0,8	15	0,7	15	0,8	16	0,8	16	0,8	17	0,8	17	0,8	18	0,8	18	0,8
9. Betriebsergebnis	248	13,4	253	12,6	118	6,0	101	4,8	91	4,4	82	3,9	53	2,4	43	1,9	24	1,1
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	0,2	2	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	137	7,4	142	7,1	107	5,4	92	4,4	78	3,7	65	3,1	41	1,9	30	1,4	13	0,6
12. Finanzergebnis	-134	-7,9	-140	-7,0	-107	-5,4	-92	-4,4	-78	-3,7	-65	-3,1	-41	-1,9	-30	-1,4	-13	-0,6
13. Ergebnis vor Steuern	114	6,2	113	5,6	11	0,6	9	0,4	13	0,6	17	0,8	12	0,6	13	0,6	11	0,5
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
KSt - Verlustvortrag	5.405		5.293		5.180		5.169		5.160		5.148		5.131		5.118		5.106	
KSt - Bemessungsgrundlage	0		0		0		0		0		0		0		0		0	
KSt (15 % zzgl. 5,5 % Soli)	0		0		0		0		0		0		0		0		0	
GewSt - Verlustvortrag	3.027		2.913		2.895		2.884		2.875		2.863		2.846		2.833		2.821	
GewSt - Bemessungsgrundlage	0		0		0		0		0		0		0		0		0	
GewSt (3,5 % * 380 % Ehrenfriedersdorf)	0		0		0		0		0		0		0		0		0	
15. Ergebnis nach Steuern	114	6,2	113	5,6	11	0,6	9	0,4	13	0,6	17	0,8	12	0,6	13	0,6	11	0,5
16. Sonstige Steuern	2	0,1	1	0,0	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1
17. Jahresüberschuss (+) / fehlbetrag (-)	112	6,1	112	5,6	9	0,5	7	0,4	11	0,5	15	0,7	10	0,5	11	0,5	9	0,4

V. Liquiditätsplan für die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

Der Liquiditätsplan für die Jahre 2024 bis 2030 ist in der Anlage III dargestellt.

Für das Jahr 2024 werden Liquiditätszuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 582 und Liquiditätsabflüsse aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 50 geplant. Der Liquiditätsabfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt planmäßig TEUR 591.

Für den Stichtag 31. Dezember 2024 ergibt sich planmäßig ein positiver Liquiditätsbestand in Höhe von TEUR 337.

Erläuterungen zum Liquiditätsplan

Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen

Es werden für die kommenden Jahre Investitionen in Höhe von TEUR 50 p.a. eingeplant, die vor allem für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes eingesetzt werden sollen.

Derzeit wird geprüft, welche darüberhinausgehenden Maßnahmen insbesondere mit der ab 2028 zur Verfügung stehenden Liquidität umgesetzt werden können.

Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen

Die Tilgungszahlungen stammen aus Altschulden, Sanierungs- und Gesellschafterdarlehen und ergeben sich aus den vorliegenden Zins- und Tilgungsplänen.

VI. Investitionsplan der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf

Je Jahresscheibe sind TEUR 50 aus Eigenmitteln vor allem für Maßnahmen zur Ausgestaltung von barrierearmen Wohnungen, Zugängen und der Verbesserung des Wohnumfeldes vorgesehen.

Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf
Wirtschaftsplan 2024 ff.

Liquiditätsplan 2024-2030

	Ist 2022	V-Ist 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Periodenergebnis	112	112	9	7	11	15	10	11	9
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	510	508	529	539	549	556	566	564	559
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	70	0	0	0	0	0	0	0	0
4. +/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge									
5. +/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-60	-236	-44	-47	-24	-26	-43	-30	-30
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	56	2	26	23	19	20	27	23	24
7. +/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-47	0	0	0	0	0	0	0
8. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	134	140	107	92	78	65	41	30	13
9. - Sonstige Beteiligungserträge									
10. +/- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	-43	-45	-45	-45	-45	-45	-45	-45	-45
11. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. + Einzahlungen aus außerordentlichen Posten									
13. - Auszahlungen aus außerordentlichen Posten									
14. +/- Ertragsteuereinzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 14)	779	434	582	569	588	585	556	553	530
16. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens									
17. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	190	0	0	0	0	0	0	0
19. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12	-172	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50
20. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens									
21. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen									
22. + Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis									
23. - Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis									
24. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition									
25. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition									
26. + Einzahlungen aus außerordentlichen Posten									
27. - Auszahlungen aus außerordentlichen Posten									
28. + Erhaltene Zinsen	3	2	0	0	0	0	0	0	0
29. + Erhaltene Dividenden									
30. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 16 bis 29)	-9	20	-50	-50	-60	-50	-50	-50	-50

Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf
Wirtschaftsplan 2024 ff.

	Ist 2022	V-Ist 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
31. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern									
33. - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens									
34. - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter									
35. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-582	-371	-382	-395	-407	-420	-361	-207	-61
37. - Auszahlungen aus der Tilgung von Gesellschafterdarlehen	147	-100	-102	-91	-52	-63	-54	-55	-56
38. + Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39. + Einzahlungen aus außerordentlichen Posten									
40. - Auszahlungen aus außerordentlichen Posten									
41. - Gezahlte Zinsen	-137	-142	-107	-92	-78	-65	-41	-30	-13
42. - Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens									
43. - Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter									
44. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 31 bis 42)	-572	-613	-591	-578	-537	-548	-456	-292	-130
45. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 15, 30, 43)	198	-159	-59	-69	1	-13	50	211	350
46. +/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds									
47. +/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds									
48. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	357	555	396	337	278	279	266	316	527
49. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 44 bis 47)	555	396	337	278	279	266	316	527	877

VII. Stellenübersicht

Für den Planungszeitraum ergibt sich folgender Stellenplan (Angaben in VZÄ):

	Plan 2023	Ist 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Geschäfts- führer	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sachbear- beiterin Mieten- buchhal- tung	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sachbear- beiterin Be- wirtschaft- tung	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sachbear- beiter Bau- wesen	0	0	0	1	1	1	1	1	1
Summe	3	3	3	4	4	4	4	4	4

Aufgrund anstehender umfangreicher Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen soll ab dem Planjahr 2025 ein Sachbearbeiter im Bereich Bauwesen eingestellt werden.

Darüber hinaus sind keine personellen Veränderungen geplant.

Der Geschäftsführer der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf ist gleichzeitig in Personalunion für die Campingpark Greifensteine GmbH tätig.

2.4.1. Kennzahlen, Vergleiche und Bewertungen

A Angabe der wichtigsten Bilanz- und Leistungskennziffern

<i>Kennzahl</i>	<i>Ist 2021</i>	<i>Plan 2022</i>	<i>Ist 2022</i>	<i>Plan 2023</i>	<i>Ist 2023</i>	<i>Plan 2024</i>
1. Investitionsdeckung %	11	10	11,1	34,7	29,1	9,5
2. Sachanlagenintensit. %	91	87,2	89	90,2	86,8	87,6
3. Fremdkapitalquote %	45,4	44,7	54	43,5	38,6	35,0
4. Eigenkapitalquote %	54,6	55,3	46	56,5	61,4	65,0
5. Effektivverschuldung TEUR	4.846	4.405	4.349	3.961	3.264	2.767
6. Eigenkapitalrendite %	0,3	0,3	1,84	0,6	0,3	0,1
7. Gesamtkapitalrendite %	1,3	1,1	1,9	1,5	0,2	0,1
8. Pro-Kopf-Umsatz TEUR	402	391	405	386	573	627
9. Cash-Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit TEUR	465	487	622	549	682	582

Die Vermögenslage der Gesellschaft hat sich wenig verändert. Neue Bankkredite zur Deckung des Kapitalbedarfs mussten nicht aufgenommen werden.

B Plan-Ist-Vergleich der Erträge und Aufwendungen

<i>Position</i>	<i>Plan 2023</i>	<i>Ist 2023</i>	<i>Abweichung</i>	<i>Ist 2022</i>	<i>Ist 2021</i>
Erträge					
	(Angaben in TEUR)				
Einnahmen aus Verm. u. Verp.	1.130	1.163	33	1.177	1.177
Bestandserhöh. unfertige Leistung.	550	587	37	526	527
Vergütung aus Betreuungstätigkeit	4	4	0	4	4
Andere Lieferungen und Leistungen	25	27	2	27	27
Sonstige Erträge	145	127	-18	115	95
Summe Erträge	1.854	1.908	54	1.849	1.830
Aufwendungen					
Materialaufwand	920	1.007	87	818	906
Personal	176	172	-4	182	158
Abschreibungen	504	508	4	510	507
sonstige betr. Aufw. / sonst. Steuern	135	85	-50	91	90
Zinsen und sonst. Aufwendungen	121	113	-8	134	152
Summe Aufwendungen	1.856	1.885	29	1.735	1.813
Ergebnis	-1	23	24	114	17

Wie im Vorjahr steht ein positives Jahresergebnis zu Buche, was für die Gesellschaft verwendet werden muss wegen des bestehenden umfangreichen Instandhaltungsbedarfes.

Gewinnabführungen an den Gesellschafter Stadt waren deshalb nicht möglich und wurden im Rahmen eines Abwägungsprozesses von der Gesellschafterversammlung auch nicht beschlossen.

C Darstellung der Lage aus kaufmännischer Sicht

1. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2023 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember des Vorjahres gegenübergestellt.

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

	2023		2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva						
Anlagevermögen						
Immat. Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sachanlagen	11.174	86,8	11.685	88,9	-511	-4,4
langfristig gebundenes Vermög.	11.174	86,8	11.685	88,9	-511	-4,4
Umlaufvermögen						
Vorräte	590	4,6	527	4,0	63	12,0
Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	405	3,1	370	2,8	35	9,5
Wertpapiere u. liquide Mittel	706	5,5	555	4,2	151	27,2
Rechnungsabgrenzung	0	0,0	1	0,0	-1	-10,0
Gesamtvermögen	12.875	100,0	13.138	100,0	-263	-2,0
Passiva						
Eigenkapital	6.125	47,6	6.101	46,4	24	0,4
Sopo für Investitionszuschüsse	1.785	13,9	1.828	13,9	-43	-2,4
langfristige Verbindlichkeiten	3.476	27,0	3.940	30,0	-464	-11,8
langfristig verfügbares Kapital	11.386	88,4	11.869	90,3	-483	-4,1
kurzfristige Rückstellungen	142	1,1	87	0,7	55	63,2
kurzfristige Verbindlichkeiten	1.340	10,4	1.176	9,0	164	13,9
Rechnungsabgrenzung	7	0,1	6	0	1	16,7
kurzfristig verfügbares Kapital	1.489	11,6	1.269	9,7	220	17,3
Gesamtkapital	12.875	100,0	13.138	100,0	-263	-2,0

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 263 TEUR (2,0 %) verringert.

Das Anlagevermögen vermindert sich um 511 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

Demgegenüber stehen im Berichtsjahr vorgenommene planmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 508 TEUR; Zu- und Abgänge saldieren sich in Höhe von 9,0 TEUR.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich insgesamt um 35 TEUR erhöht.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich um 151 TEUR erhöht.

Auf der Passivseite weist das Eigenkapital eine Steigerung um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe von 24 TEUR aus. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse ist auf Grund der laufenden Auflösung um 43 TEUR gesunken.

Die Rückstellungen haben sich um insgesamt 55 TEUR deutlich erhöht, was im Wesentlichen in der Bildung einer Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 114 TEUR begründet ist.

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten haben insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 300 TEUR abgenommen. Dabei sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 370 TEUR gesunken und die Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen per Saldo um rund 100 TEUR gesunken.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten ist minimal gestiegen.

Bilanzkennzahlen:

Bei der Ermittlung der Bilanzkennzahlen wurde der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 70 % dem Eigenkapital zugerechnet.

	2023	2022
<u>Anlagevermögen x 100</u> Gesamtvermögen Anlagenintensität in %	86,8	88,9
<u>Eigenkapital* x 100</u> Bilanzsumme Eigenkapitalquote in %	57,3	56,2
<u>Fremdkapital x 100</u> Eigenkapital* Verschuldungsgrad in %	74,6	78,0

* Wirtschaftliches Eigenkapital einschl. 70 % Sonderposten f. Investzuschüsse

Die Anlagenintensität (Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen) ist im Vergleich zum Vorjahr wegen des abschreibungsbedingten Rückgangs des Anlagevermögens bei gleichzeitig gesunkener Bilanzsumme zurückgegangen.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote hat sich aufgrund des um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres erhöhten bilanziellen Eigenkapitals bei gleichzeitig leicht gesunkenem Sonderposten für Investitionszuschüsse und verringertem Fremdkapital etwas erhöht. Dementsprechend wurde der Verschuldungsgrad leicht vermindert.

Zusammensetzung des Eigenkapitals

	2023		2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Gezeichnetes Kapital	77	1,3	77	1,3	0	0,0
Kapitalrücklage	810	13,2	444	7,3	366	82,4
Gewinnrücklage	7.960	130,0	8.326	136,5	-366	-4,4
Verlustvortrag	-2.745	-44,8	-2.858	-46,8	113	-4,0
Jahresüberschuss	23	0,4	112	1,8	-89	-79,5
	6.125	100,0	6.101	100,0	24	0,4

Das Eigenkapital hat sich absolut um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe von rund 24 TEUR erhöht.

2. Finanzlage

Die finanzwirksamen Vorgänge der Gesellschaft sind in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung für das Berichtsjahr und das Vorjahr dargestellt:

	2023 (in TEUR)	2022 (in TEUR)
A Laufende Tätigkeit		
Jahresüberschuss	23	112
Abschreibungen auf Anlagevermögen	508	510
Cash Earnings	<u>531</u>	<u>622</u>
Auflösung des Sonderpostens f. Investitionszuschüsse	-43	-42
Veränderung Rückstellungen	56	70
Anlagenabgänge (Buchgewinn)	-49	0
Veränderung der Forderungen sowie anderer Aktiva	-97	-58
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	171	52
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>569</u>	<u>644</u>
B Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	200	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	<u>-148</u>	<u>-12</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>52</u>	<u>-12</u>

	2023 (in TEUR)	2022 (in TEUR)
C Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	55
Ausschüttungen an Gesellschafter	0	195
Auszahlungen z. Tilgung von Finanzkrediten	-370	-637
Auszahlungen z. Tilgung von Finanzkrediten an Gesellschafter	<u>-100</u>	<u>-47</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-470</u>	<u>-434</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	151	198
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	555	357
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>706</u>	<u>555</u>

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit war im Berichtsjahr durch den niedrigeren Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr ein wesentlich um 75 TEUR (11,6 %) geringerer Mittelzufluss zu verzeichnen.

Den Abschreibungen steht die jährliche Verringerung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse gegenüber.

Ein Mittelabfluss in Höhe von 148 TEUR ergab sich aus der Investitionstätigkeit, der deutlich höher als im Vorjahr war. Durch die Höhe der Verkäufe jedoch ergibt sich in Summe ein Mittelzufluss.

Aus der Finanzierungstätigkeit war ein Abfluss von 470 TEUR aus der planmäßigen Tilgung der Bankdarlehen und der Gesellschafterdarlehen zu verzeichnen.

Der Bestand an liquiden Mitteln am Bilanzstichtag ist in Summe um 151 TEUR auf rund 706 TEUR angestiegen.

Kennzahlen zur Finanzlage	2023	2022
<u>Geldwerte x 100</u> Kfr. Fremdkapital Liquidität 1. Grades	47,4	43,7
<u>Finanzumlaufvermögen x 100</u> Kfr. Fremdkapital Liquidität 2. Grades	74,6	72,9
<u>Umlaufvermögen x 100</u> Kfr. Fremdkapital Liquidität 3. Grades	114,2	114,5
UV ./ kfr. Fremdkapital Working Capital in TEUR	212	184

Wegen des Anstiegs der liquiden Mittel bei gleichzeitigem Rückgang der kurzfristigen Verbindlichkeiten hat sich die Liquidität 1. Grades erhöht.

Das Finanzumlaufvermögen hat sich wegen des Anstiegs der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände ebenfalls erhöht, weshalb bei erhöhtem kurzfristigem Fremdkapital auch die Liquidität 2. Grades erhöht ist.

Da sich die Vorräte nur minimal erhöht haben, ist aus diesem Grund auch die Liquidität 3. Grades nahezu gleichgeblieben.

Das Working Capital hat sich um 28 TEUR erhöht, da einem Anstieg des Umlaufvermögens um 248 TEUR ein Zuwachs an kurzfristigen Verbindlichkeiten einschließlich der kurzfristigen Rückstellungen um 220 TEUR gegenübersteht.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

In der folgenden Übersicht sind die Gewinn- und Verlustrechnungen von 2023 und 2022 nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgegliedert dargestellt, wobei die Veränderungen ergebnisbezogen ausgewiesen werden:

	2023		2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse (Gesamtleistung)	1.195	100,0	1.208	100,0	-13	-1,1
Bestandsveränderungen	586	49,0	526	43,5	60	11,4
Rohertrag	1.781	149,0	1.734	143,5	47	2,7
Sonstige betriebliche Erträge	127	10,6	115	9,5	12	10,4
Rohertrag einschließlich sonstige betriebliche Erträge	1.908	159,7	1.849	153,1	59	3,2
Materialaufwand	-1.007	-84,3	-818	-67,7	-189	-23,1
Personalaufwand	-172	-14,4	-182	-15,1	10	5,5
Abschreibungen	-508	-42,5	-510	-42,2	2	0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-85	-7,1	-91	-7,5	6	6,6
Sonstige Steuern	0	0,0	-2	-0,2	2	*
Operatives Ergebnis	136	11,4	246	20,4	-110	-44,7
Finanzergebnis	-113	-9,5	-134	-11,1	21	15,7
Ertragsteuern	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Jahresüberschuss	23	1,9	112	9,3	-89	*

* ohne Aussagekraft

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 13 TEUR bzw. 1,1 % verringert, was in leichten Rückgängen sowohl bei den Wohnungs- wie auch den Gewerbetrieben begründet ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 12 TEUR bzw. 10,4 % angestiegen. Ursache hierfür ist ein einmaliger Ertrag aus einem Anlagenverkauf in Höhe von 50 TEUR.

Der Rohertrag einschließlich der sonstigen betrieblichen Erträge hat sich insgesamt um 59 TEUR oder 3,2 % verbessert.

Der Materialaufwand hat sich absolut um 189 TEUR bzw. 23,1 % erhöht, was vor allem in den um 114 TEUR höheren Kosten der baulichen Instandhaltung und um 43 TEUR höheren Kosten für Beheizung im Berichtsjahr begründet ist. Der Personalaufwand ist um 10 TEUR bzw. 5,5 % gesunken, sein prozentualer Anteil an der Gesamtleistung ist um rund 0,7 % zurückgegangen.

Das operative Ergebnis hat sich um 110 TEUR (44,7 %) verringert.

Dank der laufenden planmäßigen Tilgungen ist der eigene Zinsaufwand um 21 TEUR bzw. 15,7 % recht deutlich gesunken.

Der Jahresüberschuss wird in Höhe von rund 23 TEUR ausgewiesen, er wurde um 89 TEUR verringert.

Kennzahlen zur Ertragslage	2023	2022
Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100 Umsatzerlöse Umsatzrentabilität	11,7	20,4
Ergebnis vor Ertragsteuern x 100 Eigenkapital* Eigenkapitalrentabilität	0,3	1,5
Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100 Gesamtkapital Gesamtkapitalrentabilität	1,1	1,9

*einschließlich 70 % des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Der für das Berichtsjahr ausgewiesene, niedrigere Jahresüberschuss führt zu verschlechterten Rentabilitätskennziffern; sowohl die Umsatz-, Eigenkapital- und die Gesamtkapitalrentabilität sind daher zurückgegangen.

D Prognosebericht und Risikobericht

Prognosebericht

Die frühere Geschäftsführung hat der Gesellschafterin im IV. Quartal 2023 den Wirtschaftsplan für alle Geschäftsbereiche einschließlich des Erfolgsplanes, der Liquiditätsplanung sowie der Investitionsplanung für den Planungshorizont 2024 - 2028 vorgelegt und genehmigt bekommen.

Im Jahr 2024 sind Investitionen im Umfang von 40,0 TEUR geplant.

Im Bereich der Reparaturen soll an Bestandswohnungen durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen die Wiedervermietung gesichert werden. Hierfür sind im Wirtschaftsplan 2024 Mittel in Höhe von 250,0 TEUR berücksichtigt worden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft Max-Wenzel-Straße 11 - 25 hat im Rahmen einer außerordentlichen Wohnungseigentümersammlung vom 28. März 2024 die Dachsanierung bzw. -reparatur des Wärmedämmverbundsystems und die Durchführung von Malerarbeiten an den Giebelseiten beschlossen. Die Kosten für diese Maßnahmen beruhen auf den Angeboten der zu beauftragenden Firmen und betrugen insgesamt 139,4 TEUR. Die Arbeiten sind im Frühjahr und Sommer 2024 durchgeführt worden. Diese Maßnahmen sind abgeschlossen. Die endgültige Kostenaufteilung an die Eigentümer wird im Rahmen der Erstellung der Jahresabrechnung durch den WEG - Verwalter im nächsten Jahr erfolgen. Die Stadtbau GmbH verfügt in der WEG über 857 von 1.000 Miteigentumsanteilen. Den überwiegenden Teil der Kosten hat demzufolge auch die Stadtbau GmbH zu tragen. Im Rahmen der Planung 2024 wurde seinerzeit dieser Sachverhalt nicht als Aufwand geplant. Dieser Sachverhalt wird das Betriebsergebnis 2024 erheblich belasten.

Aus der fortgeschriebenen Prognose des Wirtschaftsplanes und unter Berücksichtigung des o. g. Sachverhaltes geht die Geschäftsführung für das Jahr 2024 derzeit von einem negativen Ergebnis aus.

Die Leerstandentwicklung in 2024 hat sich seit dem 1. Januar 2024 nach Fläche von 3.503,29 m² zum 1. Juli 2024 auf 3.511,80 m² minimal erhöht. Unterjährig ist eine ständige Analyse der Vermietungssituation notwendig, um die Ausgaben dahingehend steuern zu können.

Die zuvor beschriebenen zukunftsorientierten Aussagen und Informationen beruhen auf den heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen der Geschäftsführung. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen eine ganze Reihe außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft liegen, beeinflussen die geschäftlichen Aktivitäten und deren Ergebnis. Diese Faktoren könnten dazu führen, dass die tatsächlichen Umsätze und Ergebnisse der Gesellschaft wesentlich von denjenigen abweichen, über die zukunftsorientierte Aussagen gemacht wurden.

Risikobericht

Die Gesellschaft definiert Risiken als Ereignisse, die eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage haben. Durch diese Gegebenheiten können die angestrebten finanziellen, operativen und strategischen Ziele nicht oder nicht wie geplant erreicht werden. Demgegenüber werden als Chancen diejenigen Ereignisse betrachtet, deren Eintritt eine positive Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage hat.

Zu den wesentlichen Risiken eines Wohnungswirtschaftsunternehmens gehört die starke Abhängigkeit von demografischen Veränderungen und eine sehr schwierige langfristige Planungssicherheit für Investitionen aufgrund der langen Finanzmittelbindungen. Trotzdem zieht die Stadt Ehrenfriedersdorf mit den vielschichtigen Einrichtungen, einer hervorragenden Infrastruktur und interessanten Jobs junge Leute an und verzeichnet eine tendenziell bessere Entwicklung als die Gesamtregion des Erzgebirges. Grundsätzlich ist die Entwicklung der Stadt Ehrenfriedersdorf positiv einzuschätzen. Beispielsweise wird mit dem maßgeblich flächendeckenden Glasfaserausbau in Verantwortung der Stadt Ehrenfriedersdorf eine zukunftsorientierte Grundlage der Daseinsvorsorge geschaffen und es ist einzuschätzen, dass sich diese Investition in den nächsten Jahren sowohl für die industrielle, gewerbliche Entwicklung, aber auch im wohnungswirtschaftlichen Bereich positiv auswirken wird.

Unverändert erschweren die hohen Zinsen die Finanzierung von Projekten erheblich. Eine deutliche Zinssenkung wird für das Jahr 2024 und auch danach nicht erwartet. Strengere Regeln bezüglich der Beleihungswerte und neue Anforderungen der Banken hinsichtlich der energetischen Qualität der Objekte sind zu erwarten. Die Gesellschaft sieht sich mit einem durch Angebotsüberhang geprägten Markt konfrontiert und muss diese Herausforderungen mit gezielten Maßnahmen und einer intelligenten Investitionsstrategie meistern. Weitere Risiken ergeben sich aus der Wirtschaftsplanung insofern, als die dort gemachten Annahmen nicht erreicht werden könnten. Diese betrifft insbesondere die Entwicklung der unterstellten Leerstandquoten, aber auch die angenommene Kostenentwicklung im Bereich der Instandhaltungskosten.

In der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf ist bislang noch kein gesondertes Risikomanagementsystem implementiert worden. Trotzdem wird im operativen Geschäft ständig auf die Vermeidung von risikobehafteten Geschäften hingewirkt und dieses Verständnis auch auf die Mitarbeiter übergeleitet. Die Identifikation und Begrenzung von Risiken und die Einleitung entsprechender Handlungsmaßnahmen obliegt der Geschäftsführung in enger Abstimmung mit der Gesellschafterin.

Instrumente hierfür sind u.a. die Aufstellung eines 5-jährigen Wirtschaftsplanes und dessen laufende Aktualisierung bzw. der Abgleich mit der tatsächlichen Entwicklung und die Auswertung der laufenden betrieblichen Kennzahlen, der aktuellen Personalentwicklung und einer Lieferantenbewertung.

Grundsätzlich ist durch gezielte organisatorische Maßnahmen eine unternehmensseitige Basis für eine grundhafte Neuorientierung der Aufbau- und Ablauforganisation errichtet worden, um die Mitarbeiter verantwortungsbewusst und betriebswirtschaftlich handelnd an die zukünftigen Aufgaben heranzuführen. Durch gezielte Mitarbeitergespräche wurden die zukünftigen Aufgabenstellungen erörtert. Dies wird aber durchaus noch einen längeren Zeitraum des gesamten betrieblichen Denkens und Handelns in Anspruch nehmen.

Als wesentlich und für in der Wohnungswirtschaft tätige Unternehmen typische Risiken sind die demografische Entwicklung, die Entwicklung der Bau- und Handwerkerpreise sowie die regionale Entwicklung von Eigenheimstandorten identifiziert worden. Diese werden ständig beobachtet und bewertet. Die Bevölkerungsentwicklung wird aus den Ehrenfriedersdorfer Stadtnachrichten monatlich ausgewertet. Ferner werden allgemeine gesamtgesellschaftliche Veränderungen in den Nutzergepflogenheiten, wie z. B. die Versiegelung der Haushalte oder Nachfrage nach speziellen Wohnraumtypen und -formen Gegenstand der jährlichen Betrachtung sein.

Um diesen beiden Trends gerecht zu werden, steht in der kurzfristigen Strategie des Unternehmens mit erster Priorität die Attraktivitätserhöhung von leerstehenden Wohnungen im Vordergrund, damit durch Neuvermietung dies positiv auf die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zurückfällt und der Leerstand gesenkt wird. Weiterhin sollen an geeigneten Objekten Aufwertungsmaßnahmen, wie z. B. Anbau von Balkonen, durchgeführt werden. In den nächsten Jahren wird die Gesellschaft sich stärker durch einen verbesserten und gezielten Marktauftritt positionieren und ihr Profil verbessern.

Die Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf ist sehr stark auf serviceorientierte und fachlich versierte Handwerksbetriebe angewiesen, welche den Dienstleistungsgedanken in sich verkörpern. Insofern gilt es, auch zukünftig Schwerpunkte bei der gemeinsamen Entwicklung von Servicestandards zu legen. Der zunehmende Fachkräftemangel bei den Handwerksbetrieben zeigt immer wieder die zukünftigen Beschränkungen auf. Hier gilt es, frühzeitig gegenzusteuern. Zukünftig wird als Alternative der Plan vorbereitet, einen eigenen Handwerkerstamm für Hauptgewerke im Unternehmen zu installieren. Damit könnte man dem Fachkräftemangel und der Kostensituation am Bauplatz eher entgegenwirken. Die Servicequalität sollte dadurch ebenfalls verbessert werden. Mit der Einstellung von mindestens zwei Mitarbeitern ist zu Beginn des nächsten Jahres 2025 zu rechnen.

Aufgrund der bis 2028/2029 noch anstehenden Tilgungen und Zinszahlungen werden beginnend ab 2024 ff. die finanziellen Rahmenbedingungen für die SBG langsam besser, so dass weiterhin das Augenmerk auf die Gesamtentwicklung der Wohnungsbestände gelenkt werden wird. Größere investive Maßnahmen wie die Sanierung der Altbauobjekte Goethestraße 7/9 und Schillerstraße 43, der langen Gasse 46 - 48 oder auch Außenerneuerung in Verbindung mit Balkonanlagen der Objekte selbst, müssen vorerst noch warten. Für die Senkung des CO₂-Ausstoßes hat der Gesetzgeber für alle Vermieter verpflichtende Maßnahmen aufgegeben. Hier ist der derzeitige Fernwärmelieferant gefordert. Die SBG in Verbindung mit der WG „Glück Auf“ Ehrenfriedersdorf wird CO₂-neutrale Heizenergie für die Versorgung im Wohngebiet nutzen.

Darüber hinaus sind die Objekte mit alternativen Technologien, z. B. H2-Technologie bzw. Wärmepumpennutzung, zu entwickeln. Allgemein verfügt die Gesellschaft mit über 2/3 ihres Mietwohnraumes über energieeffiziente Energieklassen (C, teilweise B), die unseren Mietern bereits heute schon zu Gute kommen.

Insgesamt lässt die Einschätzung der Risikolage die Feststellung zu, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken bestanden haben und diese nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch für den mittelfristigen Zeitraum nicht erkennbar sind.

Gesamtaussage

Das Unternehmen hat sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen weiter stabil entwickelt und war in der Lage notwendige Reparaturen und Modernisierungen vorzunehmen, um attraktive Wohnungen anbieten zu können. Die im Berichtsjahr begonnenen Investitionen werden in 2024 abgeschlossen.

Teil II - Campingpark Greifensteine GmbH

2.1.2. Darstellung der Tätigkeit des Unternehmens

Der Unternehmensgegenstand ist die Betreibung eines Erholungsgebietes am Greifenbachstauweiher und Umgebung mit hauptsächlich touristischer Nutzung einschließlich aller Leistungsarten und aller damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben, solche zu gründen und sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Das Stammkapital beträgt 128.000 EUR. Davon hält die Stadt Ehrenfriedersdorf 100 %.

2.2.2. Angabe der Organe des Unternehmens, die Zusammensetzung der Organe unter namentlicher Nennung von Geschäftsführung, Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die Anzahl der Mitarbeiter sowie den Namen des bestellten Abschlussprüfers

Organe der Gesellschaft sind: - die Geschäftsführung
 - die Gesellschafterversammlung

Ein Aufsichtsrat ist nicht vorgesehen und auch nicht bestellt.

Alleiniger und alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer war im Berichtsjahr 2023 Herr Dipl.-Ing. Jörg Tottewitz, Annaberg-Buchholz. Mit Gesellschafterbeschluss vom 14.12.2023 wurde Herr Tottewitz mit Wirkung zum 30.06.2024 als Geschäftsführer abberufen. Mit Gesellschafterbeschluss vom 08.04.2024 wurde Herr Apostolopoulos mit Wirkung zum 01.07.2024 zum Geschäftsführer bestellt.

Mitglieder der Gesellschafterversammlung waren:

- Bürgermeisterin Silke Franzl, Ehrenfriedersdorf	Bürgerforum (Vorsitzende)
- Stadtrat Hartmut Decker, Ehrenfriedersdorf,	CDU Pastor
- Stadtrat Olaf Küttner, Ehrenfriedersdorf,	Bürgerforum Architekt
- Stadtrat Tobias Uhlig, Ehrenfriedersdorf	CDU Krankenpflege und Rettungsassistent
- Stadträtin Monika Pietsch, Ehrenfriedersdorf	FWBF Rentnerin
- Prof. Dr. Alexander Lohschmidt	beratender Sachverständiger

Im Jahr 2023 wurden vier Gesellschafterversammlungen am 23.02., 06.05., 30.08. und 05.12. durchgeführt.

Die Stadt Ehrenfriedersdorf ist seit 01.01.2002 alleiniger Gesellschafter des Unternehmens.

Mit der Prüfung des Jahresabschlusses auf den 31.12.2023 unter Einbeziehung der Buchführung und der Prüfung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 wurde von der Gesellschafterversammlung bestellt

Martin Herrmann, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Im Unternehmen waren zum Stichtag 31.12.2023 neben der Geschäftsführung bei der Gesellschaft 6 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dauerhaft beschäftigt (im Vorjahr: 8 Mitarbeiter).

Zusätzlich waren in der Saison bis zu 19 Beschäftigte gemäß den betrieblichen Notwendigkeiten eingesetzt.

2.3.2. Aktuelle Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Wirtschaftsplan, Stellenplan

siehe folgende Seiten

Campingspark Greifensteine GmbH, Ehrenfriedersdorf
Bilanz zum 31. Dezember 2023

Anlage 1

AKTIVA	EUR	EUR	TEUR	PASSIVA	EUR	EUR	TEUR
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterialle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	128.000,00		128
1. EDV-Software	6.523,00	0	0	II. Gewinnvortrag	856.726,04		655
				III. Jahresfehlbetrag/Überschuss	-982,71		1
					<u>782.743,33</u>		<u>784</u>
II. Sachanlagen				B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	403.494,86	443					
2. Technische Anlagen und Maschinen	5.050,00	9		C. RÜCKSTELLUNGEN			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.039,00	111		1. Sonstige Rückstellungen	18.625,00		16
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.102.948,66	89					
	<u>1.608.532,52</u>	<u>652</u>		D. VERBINDLICHKEITEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.267,29		0
I. Vorräte				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116.837,21		138
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	8.385,50	18		- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 85.542,09			
				(V): EUR 76.981,99			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3. Sonstige Verbindlichkeiten	933.423,08		166
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.100,97	25		- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 50.605,26			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	17.906,23	34		(V): EUR 60.605,26			
	<u>37.007,20</u>	<u>59</u>		- davon aus Steuern EUR 2.224,53			
				(V): EUR 587,43			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	301.536,88	495		- davon im Rahmen der sozial. Sicherheit EUR 0,00			
				(V): EUR 8,85			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	3.543,85	5			2.611,04		1
	<u>1.965.538,95</u>	<u>1.229</u>					
					<u>1.965.538,95</u>		<u>1.229</u>

Anlage 2

**Campingpark Greifensteine GmbH,
Ehrenfriedersdorf
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023**

	EUR	EUR	TEUR (Vorjahr)
1. Umsatzerlöse	1.365.027,78		1.267
2. Sonstige betriebliche Erträge	50.002,50		49
		1.415.030,28	1.316
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-10.109,40		-13
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-639.241,64		-650
		-649.351,04	-663
4. Rohergebnis		765.679,24	653
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-417.361,25		-339
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-99.784,41		-82
		-517.145,66	-421
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		-101.604,46	-96
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-141.167,80		-128
		-141.167,80	-224
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-999,99		-1
		-999,99	-1
9. Ergebnis nach Steuern		4.761,33	7
10. Sonstige Steuern	-5.744,04		-6
		-5.744,04	-6
11. Jahresfehlbetrag/-überschuss		-982,71	1

III. Erfolgsplan für die Campingpark Greifensteine GmbH

Erfolgsplan	Ist 2022	Plan 2023	Plan 2024
	€	€	€
1. Umsatzerlöse	1.266.924	1.269.863	1.382.593
2. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
3. sonstige betr. Erträge			
- LKZ BAA	19.346	0	0
- Ertragszuschuss Freibad	15.800	15.800	15.800
- Auflösung Sonderposten	13.753	13.753	58.414
Gesamterträge	1.315.823	1.299.416	1.456.807
4. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie bezogene Waren	657.546	637.028	657.000
5. Personalaufwand			
5.1 Löhne und Gehälter	338.599	353.669	407.607
5.2 soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	81.852	81.740	84.047
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	96.512	85.347	149.231
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	133.589	120.000	138.000
8. sonstige Zinserträge	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.182	1.000	835
Gesamtaufwand	1.309.280	1.278.784	1.436.720
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.543	20.632	20.087
11. außerordentliche Erträge	0	0	0
12. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
13. außerordentliches Ergebnis	0	0	0
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	3.714	3.616
15. sonstige Steuern (Kfz)	5.558	6.000	6.000
16. Jahresüberschuss(+)/ Jahresfehlbetrag(-)	985	10.918	10.471

IV. Liquiditätsplan für die Campingpark Greifensteine GmbH

Liquiditätsplan	Ist 2022 €	Plan-Ist 2023 €	Plan 2024 €
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	985	10.918	10.471
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	96.512	95.158	149.231
Cash Earnings	97.497	106.076	159.702
Auflösung des Sonderpostens für Invest. Zuschüsse (-)	-13.753	-13.753	-58.414
Veränderung Rückstellungen (+/-)	1.000	0	0
Gewinn/Verlust aus Anlagenabgängen (+/-)	0	0	0
Veränderungen der Ford. sowie anderer Aktiva (+/-)	-2.000	0	0
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva (+/-)	42.000	0	0
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.182	1.000	835
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	125.926	93.323	102.123
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen (+)	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-98.000	-1.101.880	-958.143
erhaltene Zinsen (+)	0	0	0
erhaltene Dividenden (+)	0	0	0
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-98.000	-1.101.880	-958.143
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten an Gesellschafter (-)	-10.000	-10.000	-10.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten (-)	0	0	0
Einzahlungen aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags-/Investitionszuschüsse/Förderung (+)	0	772.056	860.825
gezahlte Zinsen (-)	-1.182	-1.000	-835
gezahlte Dividenden (-)	0	0	0
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.182	761.056	849.990
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1-3)	16.744	-247.501	-6.030
4. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	478.000	494.744	247.243
5. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	494.744	247.243	241.213

Erläuterungen zum Liquiditätsplan

zu Jahresüberschuss / -fehlbetrag

Der Jahresüberschuss 2023 ergibt sich aus der Hochrechnung der Ist-Werte zum 31.12.2023. Der Jahresüberschuss 2024 ergibt sich aus dem Erfolgsplan.

zu Abschreibungen

Die Abschreibungen erfolgen auf der Basis der in den Vorjahren getätigten Investitionen und berücksichtigt die Abschreibungen von Investitionen im Planjahr.

zu Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Diese Position ergibt sich aus dem jährlich aufgelösten geförderten Investitionsanteil für die Maßnahmen „Neubau Themenspielplatz“ sowie „Erneuerung Sanitärgebäude an der Bergstraße“ mit 13,8 T€ sowie die in 2024 beginnende Auflösung der neuen SoPo „HWE Sanierung Ablaufgraben Greifenbachstauweiher“ mit 40,2 T€ und „Digitalisierung Campingparkbetrieb“ mit 4,4 T€.

zu Veränderung Rückstellung, Anlagenabgänge, Veränderung der Forderung sowie anderer Aktiva und Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva.

Diese Positionen werden nicht geplant.

zu Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen

Diese Position trifft im Planjahr nicht zu.

zu Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen

Für die vorgesehenen Investitionsmaßnahmen laufen die letzten Auszahlungen und nach Fertigstellung der Projekte werden diese im Anlagevermögen der Gesellschaft aktiviert.

zu Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten an den Gesellschafter

Hier werden die Tilgungsaufwendungen im Planjahr dargestellt.

zu Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten

Im Planjahr wird keine Kreditaufnahme von Banken geplant.

zu Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten

Es bestehen keine Kredite gegenüber Dritten und werden somit nicht geplant.

zu Einzahlungen aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags-/ Investitionszuschüsse

Hier wird die anteilige Fördermittelgewährung aus der Maßnahme „Sanierung des Ablaufgrabens Greifenbachstauweiher“ geplant.

zu gezahlte Zinsen

Hier sind die Zinszahlungen an den Gesellschafter im Planjahr abgebildet.

zu gezahlte Dividenden

Diese Position wird vorerst nicht geplant und durch den Gesellschafter abgewogen.

zu zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelfonds

Diese Position errechnet sich aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzüglich dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit und zuzüglich dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.

V. Erfolgsplan für die Campingpark Greifensteine GmbH

Erfolgsplan	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €	2028 €
1. Umsatzerlöse	1.269.863	1.382.593	1.410.245	1.438.449	1.467.218	1.496.563
2. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
3. sonstige betriebliche Erträge						
.- LKZ BAA	0	0	0	0	0	0
.- Ertragszuschuss Freibad	15.800	15.800	15.800	15.800	15.800	15.800
.- Auflösung Sonderposten	13.753	58.414	69.264	69.264	69.264	69.264
Gesamterträge	1.299.416	1.456.807	1.495.309	1.523.514	1.552.283	1.581.627
4. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	637.028	657.000	676.710	697.011	717.922	739.459
5. Personalaufwand						
5.1 Löhne und Gehälter	353.669	407.607	415.759	424.074	432.556	441.207
5.2 soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	81.740	84.047	85.728	87.443	89.192	90.975
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	85.347	149.231	156.921	141.984	134.509	122.558
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	120.000	138.000	142.140	146.404	150.796	155.320
8. sonstige Zinserträge	0	0	0	0	0	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.000	835	670	505	340	175
Gesamtaufwand	1.278.784	1.436.720	1.477.928	1.497.421	1.525.314	1.549.695
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	20.632	20.087	17.381	26.092	26.969	31.933
11. außerordentliche Erträge	0	0	0	0	0	0
12. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	0
13. außerordentliches Ergebnis	0	0	0	0	0	0
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.714	3.616	2.700	4.700	4.800	5.700
15. sonstige Steuern	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
16. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	10.918	10.471	8.681	15.392	16.169	20.233

VI. Liquiditätsplan für die Campingpark Greifensteine GmbH

Liquiditätsplan	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	€	€	€	€	€	€
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	10.918	10.471	8.681	15.392	16.169	20.233
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	95.158	149.231	156.921	141.984	134.509	122.558
Cash Earnings	106.076	159.702	165.602	157.376	150.677	142.790
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (-)	-13.753	-58.414	-69.264	-69.264	-69.264	-69.264
Veränderung Rückstellungen (+/-)	0	0	0	0	0	0
Gewinn/Verlust aus Anlagenabgängen (+/-)	0	0	0	0	0	0
Veränderungen der Ford. sowie anderer Aktiva (+/-)	0	0	0	0	0	0
Veränderung der Verb. und anderer Passiva (+/-)	0	0	0	0	0	0
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.000	835	670	505	340	175
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	93.323	102.123	97.007	88.617	81.753	73.701
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen (+)	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-1.101.880	-958.143	-278.123	0	0	0
erhaltene Zinsen (+)	0	0	0	0	0	0
erhaltene Dividenden (-)	0	0	0	0	0	0
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.101.880	-958.143	-278.123	0	0	0
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten an Gesellschafter	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.605
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	0	0	0	0	0	0
Einzahlungen (+) aufgrund von Zugängen passivierter Ertrags-/Investitionszuschüsse/Förderung	772.056	860.825	166.874	0	0	0
gezahlte Zinsen (-)	-1.000	-835	-670	-505	-340	-175
gezahlte Dividenden (-)	0	0	0	0	0	0
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	761.056	849.990	156.204	-10.505	-10.340	-10.780
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 1-3)	-247.501	-6.030	-24.912	78.112	71.413	62.921
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	494.744	247.243	241.213	216.301	294.413	365.826
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	247.243	241.213	216.301	294.413	365.826	428.746

VII. Investitionsplan für die Campingpark Greifensteine GmbH

Investitionsplan 2023 bis 2028

Lfd.-Maßnahme	Investition		Förderung		Anteil steuer- abzugsfähige Ust (63,94% von 19%)	Anteil nicht- steuerabzug- fähige Ust (20% von 36,06% von 19%)	Eigen- anteil CPG
	Brutto	Netto	36,06% von 19% USt	Netto			
246 EG / Leader Förderung Qualitätssteigerung Bistro an der Minigolfanlage am Nordufer		162.138		97.283	Fördersumme 60% der Nettoinvestition gemäß Antrag		64.855
247 EG / Leader Förderung Erweiterung und Qualitätssteigerung Liegewiesenbereiche		115.985		69.591	Fördersumme 60% der Nettoinvestition gemäß Antrag		46.394
248 EG / Leader Förderung Digitalisierung Campingparkbetrieb		73.610		44.166	Fördersumme 60% der Nettoinvestition gemäß Antrag		29.444
Sanierung HWE Ablaufgraben Greifenbachstauweiher	2.241.000		103.220	1.506.554	Fördersumme = 80% der Nettoinvestition zzgl. 80% Nicht-steuerabzugsfähiger Betrag der USt (36,06% von 19% aus 2022)	228.782	25.805
Gesamtsumme	2.241.000	351.733	103.220	1.717.594			517.332
Gesamtinvestition	2.592.733						
Gesamtförderung				1.820.814			
Eigenanteil CPG							517.332

Erläuterungen zum Investitionsplan 2023 bis 2028

In den Jahren 2023 bis 2024 wird die Realisierung der Maßnahme „HWE Sanierung Ablaufgraben Greifenbachstauweiher“ geplant. (Gesamtkosten 2.241 TEUR / Fördermittel 1.609 TEUR). Es liegt eine beantragte 80%ige Förderungsverlängerung bis Juli 2024 seitens der SAB vor. Der im März 2023 abgeschlossene Bauvertrag mit der Baufirma sieht Festpreise für Stahl, Beton und die gesamten Bauleistungen vor. Auch die bislang baubegleitenden archäologischen Untersuchungen werden keine Mehrkosten verursachen. Damit werden die Ansätze der Wirtschaftspläne eingehalten.

Sonstige Investitionen betreffen die Infrastruktur zur Vergrößerung der touristischen Kapazitäten. Hier ergeben sich für die CPG Wachstumspotentiale. Weiterhin werden aufgrund von drei bewilligten Maßnahmen der LEADER-Förderung Investitionen getätigt, welche Qualitätssteigerungen im Bereich Bistro an der Minigolfanlage am Nordufer, Erweiterung der Liegewiesenbereiche und die Digitalisierung des Campingparkbetriebes beinhalten. Diese Maßnahmen werden mit 60 % über die LEADER-Region Zwönitztal / Greifensteine gefördert.

VIII. Stellenübersicht der Campingpark Greifensteine GmbH

	Planstellen Soll zum 30.06.2023	Planstellen Ist zum 30.06.2023	Planstellen Soll zum 30.06.2024
1. Dauerbeschäftigte			
techn. Betriebsleiter / CPL	1	1	1
Betriebshandwerker / stellv. Leiter	1	1	1
Betriebshandwerker	1	1	1
Betriebshandwerker	1	1	1
Betriebshandwerker	1	1	1
kaufm. Leitung / KVL	1	1	1
Rezeption/Verwaltung/FiBu	1	1	1
Rezeption/Verwaltung	1	1	1
Rezeption/Verwaltung	1	1	1
Housekeeping/Reinigung	1	1	1
	10	10	10
2. saisonal Dauerbeschäftigte			
Wachdienst	0,75	0,75	0
Reinigungsdienst	1	1	1
Reinigungsdienst	1	1	1
Reinigungsdienst	1	1	1
Reinigungsdienst	0,75	0,75	0
	4,5	4,5	3
3. saisonal geringfügig Beschäftigte			
Aushilfe Rezeption	0	0	0,25
Platzwart Nord	0,25	0,25	0,25
Kassierer Süd	0,25	0,25	0,25
Kassierer Süd	0,25	0,25	0,25
Kassierer Süd	0,25	0,25	0,25
Kassierer Nord	0,25	0	0,25
Kassierer Nord	0,25	0	0,25
	1,50	1	1,75
4. Freibad			
FB Verwaltung/Kasse	0,25	0,25	0,25
FB Instandhaltung	0,75	0,75	0,75
FB Aufsicht	0,25	0,25	0,25
FB Aufsicht	0,25	0,25	0,25
FB Aufsicht	0,25	0,25	0,25
	1,75	1,75	1,75
			16,5

2.4.2. Kennzahlen, Vergleiche und Bewertungen

A Angabe der wichtigsten Bilanz- und Leistungskennziffern

Kennzahl	2021	2022	2022	2023	2023	2024
	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan
Investitionsdeckung %	69,98	21,90	18,3	23,40	1.044,0	880,48
Sachanlagenintensität %	53,74	53,74	53,0	53,74	82,1	90,69
Fremdkapitalquote %	27,30	27,00	29,1	26,30	56,3	29,36
Eigenkapitalquote %	72,70	73,00	70,9	73,70	43,7	70,64
Kurzfristige Liquidität %	288	288	213	288	-708,0	115
Eigenkapitalrendite %	-2,97	0,14	0,1	1,25	-0,1	0,36
Gesamtkapitalrendite %	-2,16	0,10	0,1	0,90	0	0,26
Pro-Kopf-Umsatz TEUR	108,786	114,945	128,95	115,442	136,5	138
Cashflow aus lfd. GT TEUR	8,871	78,819	97,497	82,512	882	102

Die Vermögenslage der Gesellschaft hat sich wenig verändert, das Gesellschafterdarlehen wurde planmäßig getilgt, neue Kreditaufnahmen zur Deckung des Kapitalbedarfs waren nicht notwendig.

B Plan-Ist-Vergleich der Erträge und Aufwendungen

<i>Erträge</i>	Plan 2023 (TEUR)	Ist 2023 (TEUR)	Abwei- chung (TEUR)	Ist 2022 (TEUR)	Ist 2021 (TEUR)
Einnahmen aus Dauer- camping		442		406	409
Einnahmen aus Parkge- bühren		167		176	159
Einnahmen aus and. Ge- bühren, Vermietung		756		685	493
Zwischensumme Umsatz- erlöse	1.269	1.365	96	1.267	1.061
Sonstige betr. Erträge	30	50	20	49	52
Summe Erträge	1.299	1.415	116	1.316	1.113
<i>Aufwendungen</i>					
Materialaufwand	637	649	12	663	579
Personal	435	517	82	421	334
Abschreibungen	85	102	17	96	105
Sonst. betr. Aufwend. / Sonst. Steuern	131	148	17	135	121
Summe Aufwendungen	1.288	1.416	128	1.315	1.139
Ergebnis	11	-1	12	1	-26

Die Erträge sind im Vorjahresvergleich gestiegen, die Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich auch gestiegen. Es steht 2023 ein leicht negatives Jahresergebnis zu Buche.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 96 TEUR auf 517 TEUR gestiegen. Die Vergütungen der fest und saisonal beschäftigten Mitarbeiter wurde angehoben, um damit die Gefahr der Abwanderung einzudämmen.

C Darstellung der Lage aus kaufmännischer Sicht

1. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2023 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember des Vorjahres gegenübergestellt.

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

	2023		2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva						
Anlagevermögen						
Immat. Vermögensgegenstände	6	0,3	0	0,0	6	*
Sachanlagen	1.609	81,8	652	53,1	957	*
Langfristig gebundenes Vermögen	1.615	82,1	652	53,1	963	*
Umlaufvermögen						
Vorräte	8	0,4	18	1,5	-10	-55,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	37	1,9	59	4,8	-22	-37,3
Wertpapier und liquide Mittel	302	15,4	495	40,3	-193	-39,0
Rechnungsabgrenzung	4	0,2	5	0,4	-1	-20,0
Gesamtvermögen	1.966	100,0	1.229	100,0	737	59,9
Passiva						
Eigenkapital	783	39,8	784	63,8	-1	-0,1
Sopo für Investitionszuschüsse	110	5,6	124	10,1	-14	-11,3
Langfristige Verbindlichkeiten	41	2,1	51	4,1	-10	-19,6
Langfristig verfügbares Kapital	934	47,5	959	78,0	-25	-2,6
Kurzfristige Rückstellungen	19	1,0	16	1,3	3	18,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.010	51,4	253	20,6	757	*
Rechnungsabgrenzung	3	0,2	1	0,1	2	*
Kurzfristig verfügbares Kapital	1.032	52,5	270	22,0	762	*
Gesamtkapital	1.966	100,0	1.229	100,0	737	60,0

* ohne Aussagekraft

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 737 TEUR (60 %) erhöht.

Das Anlagevermögen hat um die Zugänge des Berichtsjahres in Höhe von 1.065 TEUR zugenommen. Demgegenüber stehen im Berichtsjahr vorgenommene planmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 101,6 TEUR, so dass sich das Anlagevermögen zum Bilanzstichtag insgesamt um rund 963 TEUR erhöht hat.

Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Kosten für den im Bau befindlichen Ablaufgraben sowie Anzahlung für neue Software im Rahmen der Digitalisierung.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich insgesamt um 22 TEUR verringert.

Der Bestand an liquiden Mitteln ist um 193 TEUR zurückgegangen.

Auf der Passivseite weist das Eigenkapital eine Verringerung um den Jahresfehlbetrag des Berichtsjahres in Höhe von 1 TEUR aus. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse ist auf Grund der laufenden Auflösung um 14 TEUR gesunken.

Die Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht.

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten haben sich insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 752 TEUR erhöht, was im Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Zuschüssen für das noch nicht abgeschlossene Bauvorhaben Abflussgraben begründet ist.

Bilanzkennzahlen:

Bei der Ermittlung der Bilanzkennzahlen wurde der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 70 % dem Eigenkapital zugerechnet.

	2023	2022
<u>Anlagevermögens x 100</u> Gesamtvermögen Anlagenintensität in %	82,1	53,0
<u>Eigenkapital* x 100</u> Bilanzsumme Eigenkapitalquote in %	43,7	70,9
<u>Fremdkapital x 100</u> Eigenkapital* Verschuldungsgrad in %	128,6	41,2

* Wirtschaftliches Eigenkapital einschl. 70 % Sonderposten f. Investzuschüsse

Die Anlagenintensität (Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der im Berichtsjahr begonnenen Investitionen deutlich erhöht.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote hat sich deutlich verringert, da sich im Wirtschaftsjahr ein Fehlbetrag ergeben und sich das Fremdkapital erhöht hat.

Dementsprechend ist auch der Verschuldungsgrad angestiegen.

Zusammensetzung des Eigenkapitals

	2023		2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Gezeichnetes Kapital	128	16,3	128	16,3	0	0,0
Gewinnvortrag	656	83,8	655	83,5	1	0,2
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	<u>-1</u>	<u>-0,1</u>	<u>1</u>	<u>0,1</u>	<u>-2</u>	*
	<u>783</u>	<u>100,0</u>	<u>784</u>	<u>100,0</u>	<u>-1</u>	<u>-0,1</u>

* ohne Aussagekraft

Das Eigenkapital hat sich um den Jahresfehlbetrag des Berichtsjahres in Höhe von -1 TEUR verringert.

2. Finanzlage

Die finanzwirksamen Vorgänge der Gesellschaft sind in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung für das Berichtsjahr und das Vorjahr dargestellt:

	2023 (TEUR)	2022 (TEUR)
A Laufende Tätigkeit		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1	1
Abschreibungen auf Anlagevermögen	102	97
Cash Earnings	101	98
Veränderung des Sonderpostens f. Investitionszuschüsse	-14	-14
Veränderung Rückstellungen	3	1
Anlagenabgänge (Buchgewinn)	0	0
Veränderung der Forderungen sowie anderer Aktiva	33	-2
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	759	42
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	882	125
B Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.065	-98
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.065	-98
C Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen an Gesellschafter	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-10	-10
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10	-10
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	-193	17
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	495	478
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	302	495

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit war im Berichtsjahr ein hoher Mittelzufluss zu verzeichnen. Ursache dafür, neben der Verringerung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, ist die im Berichtsjahr erfolgte Erhöhung der Verbindlichkeiten. Ursache hierfür sind vor allem die bereits erhaltenen Fördermittel in Höhe von 769 TEUR.

Ein Mittelabfluss in Höhe von 1.065 TEUR ergab sich aus der Investitionstätigkeit.

Aus der Finanzierungstätigkeit war ein Abfluss von 10 TEUR wegen der weiteren planmäßigen Tilgung des Gesellschafterdarlehens zu verzeichnen.

Der Bestand an liquiden Mitteln am Bilanzstichtag ist in Summe um 193 TEUR auf nun rund 302 TEUR gesunken.

Kennzahlen zur Finanzlage:

	2023	2022
<u>Geldwerte x 100</u> Kfr. Fremdkapital Liquidität 1. Grades	28,98	183,3
<u>Finanzumlaufvermögens x 100</u> Kfr. Fremdkapital Liquidität 2. Grades	33,3	205,2
<u>Umlaufvermögen x 100</u> Kfr. Fremdkapital Liquidität 3. Grades	33,7	213,7
UV ./ kfr. Fremdkapital Working Capital in TEUR	-681	307

Wegen der Verringerung der liquiden Mittel und der gleichzeitigen Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten hat sich die Liquidität 1. Grades deutlich verschlechtert.

Das Finanzumlaufvermögen (liquide Mittel und Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände) hat sich im Berichtsjahr ebenfalls verringert. Daher ist die Liquidität 2. Grades deutlich gesunken.

Da sich der Bestand an Vorräten verringert hat, hat sich auch die Liquidität 3. Grades verringert.

Das Working Capital hat sich absolut verschlechtert um 988 TEUR, da neben der Verringerung des Umlaufvermögens eine deutliche Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

In der folgenden Übersicht sind die Gewinn- und Verlustrechnungen von 2023 und 2022 nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgegliedert dargestellt, wobei die Veränderungen ergebnisbezogen ausgewiesen werden:

	2023		2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR*	%
Umsatzerlöse (Gesamtleistung)	1.365	100,0	1.267	100,0	98	7,7
Bestandsveränderungen	0	0,0	0	0,0	0	*
Rohhertrag	1.365	100,0	1.267	100,0	98	7,7
Sonstige betriebliche Erträge	50	3,7	49	3,9	1	2,0
Rohhertrag einschließlich sonstige betriebliche Erträge	1.415	103,7	1.316	103,9	99	7,5
Materialaufwand	-649	-47,5	-663	-52,3	14	2,1
Personalaufwand	-517	-37,9	-420	-33,1	-97	-23,1
Abschreibungen	-102	-7,5	-97	-7,7	-5	-5,2
Sonstige betriebl. Aufwendungen	-141	-10,3	-128	-10,1	-13	-10,2
Sonstige Steuern	-6	-0,4	-6	-0,5	0	0,0
Operatives Ergebnis	0	0,0	2	0,2	-2	*
Finanzergebnis	-1	-0,1	-1	-0,1	0	0,0
Ertragsteuern	0	0,0	0	0,0	0	*
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1	-0,1	1	0,1	-2	*

*ohne Aussagekraft

Die Umsatzerlöse konnten im Vergleich zum Vorjahr um 98 TEUR bzw. 7,7 % gesteigert werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich um 1 TEUR bzw. 2,0 % verringert.

Der Materialaufwand hat sich absolut um 14 TEUR verringert und ist auch im Verhältnis zu den Umsatzerlösen von 52,3 % auf 47,5 % gesunken. Der Personalaufwand ist dagegen wegen der Anpassung des Gehaltsniveaus sowie der im Jahresdurchschnitt etwas höheren Mitarbeiterzahl um 97 TEUR bzw. 23,1 % angestiegen.

Die regulären Abschreibungen auf das abnutzbare Anlagevermögen sind leicht um 5 TEUR erhöht. Hier ist zu beachten, dass seit dem Jahr 2022 erfolgte Investitionen in Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu jeweils 800,00 EUR wahlrechtlich wieder über die Dauer von 5 Jahren abgeschrieben werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich vor allem aufgrund Reparaturen an Sachanlagen um 13 TEUR erhöht.

Das operative Ergebnis hat sich um 2 TEUR verringert.

Der Jahresfehlbetrag wird in Höhe von 1 TEUR ausgewiesen.

Kennzahlen zur Ertragslage:	2023	2022
Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100		
Umsatzerlöse		
Umsatzrentabilität	0,0	0,2

<u>Ergebnis vor Ertragsteuern x 100</u> Eigenkapital*		
Eigenkapitalrentabilität	-0,1	0,1
<u>Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100</u> Gesamtkapital		
Gesamtkapitalrentabilität	0,0	0,2

* einschließlich 70 % des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Der für das Berichtsjahr bilanzierte leichte Jahresfehlbetrag führt zu Null-Ergebnissen bei den Rentabilitätskennziffern.

D Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosen-/Chancenbericht

Die Prognosen der Geschäftsführung für das Wirtschaftsjahr 2023 wurden bezüglich der erwarteten leichten Umsatzsteigerung übertroffen. Da jedoch auch die tatsächlichen Kosten gegenüber den erwarteten deutlich gestiegen sind, konnte das geplante ursprüngliche positive Ergebnis in Höhe von 10,9 TEUR nicht erreicht werden. Die prognostizierten Geschäftszahlen konnten aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen nicht realisiert werden, daher wird ein leichter Jahresfehlbetrag von 1 TEUR bilanziert.

Die Geschäftsführung hat dem Gesellschafter im IV. Quartal des letzten Jahres die Wirtschaftsplanungen für alle Geschäftsbereiche einschließlich Investitionsplanung für 2024 und der mittelfristigen Entwicklungen der Geschäftszahlen im Planungshorizont bis 2028 vorgelegt und genehmigt bekommen. Damit wird die Grundlage für eine schrittweise Ertüchtigung der Baulichkeiten, Anlagen und Technik in den nächsten Jahren geschaffen. Für touristische Campingurlauber und Bungalownutzer wurden ebenso Preiserhöhungen vorgenommen, wie auch die Eintrittspreise für die Liegenwiesen und dem Freibad Ehrenfriedersdorf.

Mit der Umstellung auf ganzjährige Pachtverträge bei den gewerblichen Pächtern am Greifenbachstauweiher wurden Grundlagen für eine ganzjährige Attraktivierung des Erholungsgebietes gelegt.

Im Bereich der geschäftlichen Aktivitäten wird der Fokus in 2024 im weiteren Ausbau der Touristiksparte liegen. Unverändert sind neben den eingangs genannten Aktivitäten die kommunalnahen Aufgabenbereiche, wie der öffentliche Bäderbetrieb des Freibades Ehrenfriedersdorf und den beiden Strandbädern am Greifenbachstauweiher zu realisieren.

Für die Hochwasserschadensbeseitigung mit der Sanierung des Ablaufgrabens wird der Abschluss der Gesamtsanierung der Stauanlage bis zum 31. Mai 2024 erfolgen. Die Maßnahme wurde mit ca. 2.200 TEUR geplant und wird durch die SAB zu 80 % gefördert. Aktuell wird eine Baukostenunterschreitung sich positiv auf die betriebswirtschaftliche Lage der CPG auswirken. Die Gesellschaft hat trotzdem einen nicht unerheblichen finanziellen Eigenanteil aufzubringen.

Weiterhin hat die Campingpark Greifensteine GmbH drei weitere Fördermaßnahmen durch die LEADER-Region Zwönitztal - Greifensteine für die Periode 2022 - 2024 erlangt. Diese dienen ausschließlich der Qualitätssteigerung der Angebote und Verbesserung der betrieblichen Abläufe. Diese 3 LEADER-Maßnahmen wurden aufgrund der verkürzten Realisierung der Baumaßnahme HWE Sanierung Ablaufgraben einer Verlängerung gewährt. Dadurch konnten die betrieblich notwendigen Liquiditätsspielräume geschaffen werden.

Aus der fortgeschriebenen Prognose des Wirtschaftsplanes geht hervor, dass die Geschäftsführung für das Jahr 2024 von erhöhten Umsatzerlösen in Höhe von 1.472 TEUR sowie einem leicht positiven Jahresergebnis in Höhe von ca. 10,2 TEUR ausgeht.

Für die Mittelfristplanung stellen sich ganz neue Anforderungen an die zukünftigen Reparaturen, Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen, um auch weiterhin einen positiven Ertragsverlauf der Gesellschaft realisieren zu können. Dazu wird ein aktualisierter Maßnahmenkatalog weiter fortgeschrieben.

Die zuvor beschriebenen zukunftsorientierten Aussagen und Informationen beruhen auf den heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen der Geschäftsführung. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen eine ganze Reihe außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft liegen, beeinflussen die geschäftlichen Aktivitäten und deren Ergebnis.

Diese Faktoren könnten dazu führen, dass die tatsächlichen Umsätze und Ergebnisse der Gesellschaft wesentlich von denjenigen abweichen, über die zukunftsorientierte Aussagen gemacht wurden.

Risikobericht

Die Gesellschaft definiert Risiken als Ereignisse, die eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage haben. Durch diese Gegebenheiten können die angestrebten finanziellen, operativen und strategischen Ziele nicht oder nicht wie geplant erreicht werden. Demgegenüber werden als Chancen diejenigen Ereignisse betrachtet, deren Eintritt eine positive Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage hat.

Zu den wesentlichen Risiken des touristischen Bereiches gehört, dass die starke Witterungsabhängigkeit keine langfristige Planungssicherheit bietet. Aufgrund des verstärkten Trends zum Campingtourismus lassen sich durch Stellplatzerweiterungen auf nunmehr freigelegten Arealen zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten schaffen. Im Bereich der Dauercamper zeichnet sich immer wieder jährlich eine gleichbleibende Inanspruchnahme ab, so dass dieser Bereich einen etablierten und seit Jahrzehnten positiven Beitrag leistet. Allerdings ist mittelfristig die Neu-Parzellierung notwendig, um mit der damit verbundenen Grundstücksgrößenaufteilung zukünftigen Ansprüchen und Anforderungen gerechter werden zu können.

Beim Verkauf von Brauchwasser und Strom sind die jährlich neben eigenen Aufwendungen für die Beschaffung von Strom und Wasser die fixen betrieblichen Aufwendungen für den Erhalt der Versorgungsleitungen usw., um eine ausgewogene Einnahmensituation herbeizuführen.

In der Sparte Freibad und Strandbäder ergeben sich ebensolche witterungsbehafteten Risiken wie beim touristischen Camping. Die Bäder müssen sich hierbei auf die Bedürfnisse der Gäste und Besucher einstellen. Dies erfordert sehr viel Flexibilität beim Personal.

Bei der betrieblichen Infrastruktur gilt es, in den Folgejahren einige problembehaftete Bereiche durch gezielte Reparaturmaßnahmen im Bereich der Stromversorgung aber auch der Straßenbeleuchtung vorzunehmen.

Die Entwicklung der Kosten wird durch die Geschäftsführung ständig im Blick behalten. Dauerhafte Kostensteigerungen müssen längerfristig wieder in eine Anpassung der Entgelte und Gebühren münden.

Steuerliche Risiken sind nicht bekannt.

In der Campingpark Greifensteine GmbH ist bislang noch kein Risikomanagementsystem implementiert, welches der Identifikation und Begrenzung von Risiken und der Errichtung entsprechender Handlungsmaßnahmen dient. Das noch einzurichtende Risikomanagementsystem wäre gut geeignet, Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen.

Es muss durch gezielte organisatorische Maßnahmen eine unternehmensseitige Basis für eine grundhafte Neuorientierung der Aufbau- und Ablauforganisation geschaffen werden, um die Mitarbeiter verantwortungsbewusst an die zukünftigen kommunalwirtschaftlichen Aufgaben heranzuführen. In gezielten Mitarbeitergesprächen wurden die zukünftigen Aufgabenstellungen bereits erörtert. Dies wird aber einen längeren Zeitraum zum wirtschaftlichen, betrieblichen Denken und Handeln in Anspruch nehmen.

Zur Risikoüberwachung wurden noch keine gesonderten Zuständigkeiten bzw. Kontrollmechanismen festgelegt. Eine Überprüfung der Risikobewertung erfolgt seitens der Geschäftsführung regelmäßig monatlich im Rahmen der GuV-Analyse, Liquiditätsabgleich, Auswertung der OPOS-Listen etc.

Als wesentliches und für ein im Tourismusbereich agierendes Unternehmen typisches Risiko wird die Witterungsabhängigkeit identifiziert, die ständig im laufenden Geschäftsjahr beobachtet und bewertet wird. Ferner sind demographische Veränderungen bei den Kunden sowie Änderungen in den Nutzergepflogenheiten Gegenstand der jährlichen Betrachtung. Der zunehmende Arbeitskräftemangel zeigt Wachstumsbeschränkungen auf, denn die Gesellschaft ist als Dienstleister sehr stark auf serviceorientiertes Personal angewiesen, welches den Dienstleistungsgedanken in sich verkörpern muss. Insofern gilt es, auch zukünftig Schwerpunkte bei der eigenen Entwicklung des Personals zu setzen. Dies betrifft auch die Vergütungsstruktur und -höhe.

Insgesamt lässt die Einschätzung der Risikolage die Feststellung zu, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken bestanden haben und solche nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch für den mittelfristigen Zeitraum nicht erkennbar sind.

Gesamtaussage

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 war grundsätzlich gut, jedoch konnten die Zahlen 2022 wegen der Schlechtwetterperiode im August nicht wieder erreicht werden.

Die Gesamtbetrachtung lässt erkennen, dass die Gesellschaft sich positiv entwickelt hat und in der Zukunft betriebswirtschaftlich in der Lage sein wird, die ausstehenden Reparaturen und Ersatzinvestitionen zu meistern.

Teil II - Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk/ Mineralogisches Museum GmbH

2.1.3. Darstellung der Tätigkeit des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens laut Satzung:

1. Die Gesellschaft wird einen wichtigen Beitrag zur Pflege der Bergbautradition sowie den Erhalt der vorhandenen Bergbausachzeugen zur Förderung der Heimatpflege leisten. Gegenstand des Unternehmens sind die Erweiterung und Betreibung des Besucherbergwerkes Zinngrube Ehrenfriedersdorf und des Mineralogischen Museums.
2. Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke.
3. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte einzugehen, die der Förderung des vorgenannten Gegenstandes des Unternehmens dienen.

Die Bereiche der Geschäftstätigkeit der GmbH

- Besucherbergwerk
- Museum

Die Tätigkeitsbereiche, die sich auf die Untertageanlage und die unmittelbare Umgebung der Seilfahrtsanlage im Übertagebereich erstrecken, stehen unter Bergaufsicht. Die Stadt Ehrenfriedersdorf als alleiniger Gesellschafter ist Mitglied im Zweckverband „Sächsisches Industriemuseum“. Alle Handlungen der Gesellschaft geschehen im Interesse des Zweckverbandes.

Das Besucherbergwerk hat über den Zweckverband Zuschüsse vom Freistaat Sachsen und der Stadt Ehrenfriedersdorf erhalten. Zum 01.01.2024 erfolgte die vollständige Integration in den Zweckverband Sächsisches Industriemuseum sowie die Verschmelzung der Hülle mit der CPG GmbH (sh. Seite 13).

Das Stammkapital beträgt 25.000 EUR. Davon hält die Stadt Ehrenfriedersdorf 100 %.

2.2.3. Angabe der Organe des Unternehmens, die Zusammensetzung der Organe unter namentlicher Nennung von Geschäftsführung, Vorstand- und Aufsichtsratsmitgliedern, die Anzahl der Mitarbeiter sowie den Namen des bestellten Abschlussprüfers

Organe des Unternehmens: - Gesellschafterversammlung
 - Geschäftsführung

Mitglieder der Gesellschafterversammlung waren

Silke Franzl, Bürgermeisterin, Bürgerforum
Hartmut Decker, Stadtrat, CDU
Heiko Martin, Stadtrat, CDU
René Klauß, Stadtrat, Freie Wähler Bürgerforum
Uwe Rößler, Stadtrat, Freie Wähler Bürgerforum

Im Jahr 2023 wurden zwei Gesellschafterversammlungen am 01.06.2023 und 23.11.2023 durchgeführt.

Alleiniger und allein vertretungsberechtigter Geschäftsführer war im Berichtsjahr 2023

Herr Hendrik Konz.

Verantwortliche Person entsprechend Bundesberggesetz § 58:

Silke Franzl, Bürgermeisterin.

Weitere verantwortliche Personen werden von der Bürgermeisterin der Stadt Ehrenfriedersdorf schriftlich berufen und beim Bergamt Chemnitz angezeigt:

Erik Ahner	Betriebsleiter Besucherbergwerk, verantwortlich für den bergmännischen Bereich, Radon- und Wettermessung und Seilfahrtverantwortlicher
------------	--

Reiner Walther	Verantwortlicher E-Anlage
----------------	---------------------------

Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl des Geschäftsjahres 2023, berechnet gemäß § 267, Abs. 5 HGB, betrug 1 vollzeitbeschäftigter, 9 Teilzeitbeschäftigte und 8 kurzfristig Beschäftigte.

Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 wurde von der Gesellschafterversammlung Martin Herrmann, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, bestellt.

2.3.3. Aktuelle Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

siehe nachfolgende Seiten

Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH Ehrenfriedersdorf
Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	EUR	EUR	TEUR	PASSIVA	EUR	EUR	TEUR
	31.12.2023	31.12.2023	(31.12.2022)		31.12.2023	31.12.2023	(31.12.2022)
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00		25
1. EDV-Software		1,00	3	II. Kapitalrücklage	564,59		1
				III. Gewinnvortrag	30.114,21		27
II. Sachanlagen				IV. Jahresüberschuss	23.943,04		3
1. Technische Anlagen und Maschinen	11,00		1		79.621,84		56
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	67,00	78,00	44	B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		0,00	78
			45				
B. UMLAUFVERMÖGEN				C. RÜCKSTELLUNGEN		22.280,00	27
I. Vorräte				1. Sonstige Rückstellungen			
1. fertige Erzeugnisse und Waren	1,00		15				
2. geleistete Anzahlungen	90,42	91,42		D. VERBINDLICHKEITEN			
				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.315,33		23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Sonstige Verbindlichkeiten	2.623,27		7
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.572,12		10		36.938,60		30
2. Sonstige Vermögensgegenstände	16.240,34	33.812,46	18				
			26				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		104.197,50	99				
		660,06	1				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN							
		138.840,44	191			138.840,44	191

**Zinngrube Ehrenfriedersdorf Besucherbergwerk & Mineralogisches Museum GmbH,
Ehrenfriedersdorf
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023**

	EUR	EUR	TEUR (Vorjahr)
1. Umsatzerlöse	235.271,33		201
2. sonstige betriebliche Erträge	546.465,76		419
		781.737,09	620
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-32.471,81		-12
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.232,90		-38
		-37.704,71	-50
4. Rohergebnis		744.032,38	570
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-351.547,16		-287
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-81.696,17		-71
		-433.243,33	-358
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		-75.705,67	-15
- davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR 56.609,00 (Vj.: EUR 0,00)			
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-210.941,83		-194
		-210.941,83	-194
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-86,51		0
		-86,51	0
9 Ergebnis nach Steuern		24.055,04	3
10. Sonstige Steuern		-112,00	0
11. Jahresüberschuss		23.943,04	3

2.4.3. Kennzahlen, Vergleiche und Bewertungen

A Plan-Ist-Vergleich der Erträge und Aufwendungen

	<i>2023 Plan</i>	<i>2023 Ist</i>	<i>2022 Ist</i>	
	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>%</i>
Umsatzerlöse	184	235	201	16,9
Sonstige betriebliche Erträge	379	546	419	30,5
Gesamtleistung	563	781	620	100
Materialaufwand	10	38	50	*
Personalkosten	383	433	359	20,9
Übrige Aufwendungen	160	211	193	8,8
Betriebsergebnis I	10	99	18	*
Abschreibungen	10	75	15	20,9
Jahresüberschuss	0	24	3	*

* ohne Aussagekraft

Wie im Vorjahr steht ein positives Jahresergebnis zu Buche, bei gestiegenen Umsatzerlösen.

Ohne wesentliche Zuschüsse der Stadt und des Industriemuseums ist der Betrieb der musealen Anlage aber nicht möglich.

C Darstellung der Lage aus kaufmännischer Sicht

1. Vermögenslage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2023 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember des Vorjahres gegenübergestellt.

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	<i>TEUR</i>	<i>%</i>	<i>TEUR</i>	<i>%</i>	<i>TEUR</i>	<i>%</i>
AKTIVA						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	2,9	1,5	-3	-100,0
Sachanlagen	0	0,1	45	23,7	-45	-100,0
langfristig gebundenes Vermögen	0	0,1	48	25,2	-48	-100,0

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umlaufvermögen						
Vorräte	0	0,0	15	7,8	-15	-100,0
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	34	24,4	28	14,5	6	23,2
Wertpapiere und liquide Mittel	104	74,8	99	52,0	5	5,1
Rechnungsabgrenzung	1	0,7	1	0,5	0	0,0
Gesamtvermögen	139	100,0	191	100,0	-52	-27,2
PASSIA						
Eigenkapital	80	57,6	56	29,2	24	43,9
Sonderposten für Invest.-Zuschüsse	0	0,0	78	40,9	-78	-100,0
langfristige Verbindlichkeiten	0	0,0	0	0,0	0	0,0
langfristig verfügbares Kapital	80	57,6	134	70,1	-54	-40,1
kurzfristige Rückstellungen	22	15,8	27	14,2	-5	-18,5
kurzfristige Verbindlichkeiten	37	26,6	30,5	15,7	7	23,3
kurzfristig verfügbares Kapital	59	42,4	58	29,92	2	3,5
Gesamtkapital	139	100,0	191	100,0	-52	-27,2

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 52,0 TEUR (27,2 %) verringert.

Das Anlagevermögen wurde trotz der im Berichtsjahr erfolgten Zugänge wegen der Umstrukturierung in voller Höhe auf den Erinnerungswert abgeschrieben.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind insgesamt um 6,0 TEUR angestiegen.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich um 5,0 TEUR erhöht.

Auf der Passivseite weist das Eigenkapital eine Erhöhung um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe von rund 24 TEUR aus. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse wurde vollständig aufgelöst.

Die Rückstellungen haben sich Vergleich zum Vorjahr um 5 TEUR verringert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 7 TEUR erhöht, was ausschließlich dem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 11 TEUR betrifft.

Bilanzkennzahlen:

Bei der Ermittlung der Bilanzkennzahlen wurde der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 70 % dem Eigenkapital zugerechnet.

	2023	2022
<u>Anlagevermögen x 100</u> Gesamtvermögen		
Anlagenintensität in %	0,0	25,2
<u>Eigenkapital* x 100</u> Bilanzsumme		
Eigenkapitalquote in %	57,6	57,6
<u>Fremdkapital x 100</u> Eigenkapital*		
Verschuldungsgrad in %	73,6	73,6

* Wirtschaftliches Eigenkapital einschl. 70 % Sonderposten f. Invest-Zuschüsse

Die Eigenkapitalquote hat sich trotz des Jahresüberschusses 2023 kaum verändert, da der bisher zum Teil dem wirtschaftlichen Eigenkapital zugerechnete Sonderposten entfallen und das echte Fremdkapital der Höhe nach nahezu gleichgeblieben ist.

Dementsprechend ist auch der Verschuldungsgrad nicht verändert.

Zusammensetzung des Eigenkapitals

	2023		2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Gezeichnetes Kapital	25	31,2	25	44,6	0	0,0
Kapitalrücklage	1	1,2	1	1,8	0	0,0
Gewinnvortrag	30	37,6	27	48,2	3	11,5
Jahresüberschuss	24	5,4	3	5,4	21	*
	80	100,0	56	100,0	24	43,0

* ohne Aussagekraft

Das Eigenkapital hat sich um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres in Höhe von 24 TEUR erhöht.

2. Finanzlage

Die finanzwirksamen Vorgänge der Gesellschaft sind in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung für das Berichtsjahr und das Vorjahr dargestellt:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
A. Laufende Tätigkeit		
Jahresüberschuss	24	3
Abschreibungen auf Anlagevermögen	76	15
Cash Earnings	100	18
Veränderung des Sonderpostens f. Investitionszuschüsse	-74	-8
Veränderung Rückstellungen	-5	3
Anlagenabgänge (Buchgewinn)	0	0
Veränderung der Forderungen sowie anderer Aktiva	9	-14
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	7	17
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37	16

	2023	2022
	TEUR	TEUR
B. Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Anlagevermögen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-32	-22
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-32	-22
C. Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen an Gesellschafter	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	5	-6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	99	105
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	104	99

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit war im Berichtsjahr ein wesentlich höherer Mittelzufluss zu verzeichnen. Ursache dafür ist vor allem der verbesserte Jahresüberschuss.

Ein Mittelabfluss in Höhe von 32 TEUR ergab sich aus der Investitionstätigkeit.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich am Bilanzstichtag in Summe um 5 TEUR auf nun rund 104 TEUR erhöht.

Kennzahlen zur Finanzlage:

	2023	2022
<u>Geldwerte x 100</u> Kfr. Fremdkapital		
Liquidität 1. Grades	176,3	173,7
<u>Finanzumlaufvermögen x 100</u> Kfr. Fremdkapital		
Liquidität 2. Grades	233,9	222,8
<u>Umlaufvermögen x 100</u> Kfr. Fremdkapital		
Liquidität 3. Grades	233,9	249,1

Wegen der Erhöhung der liquiden Mittel hat sich die Liquidität 1. Grades verbessert, da sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten in geringem Umfang erhöht haben.

Die Liquidität 2. Grades ist geringfügig gestiegen, wohingegen sich die Liquidität 3. Grades wegen der Abwertung des Waldbestandes verringert hat.

3. Ertragslage

In der folgenden Übersicht sind die Gewinn- und Verlustrechnungen von 2023 und 2022 nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgegliedert dargestellt, wobei die Veränderungen ergebnisbezogen ausgewiesen werden:

	2023		2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse (Gesamtleistung)	235	100,0	201	100,0	34	16,9
Bestandsveränderungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Rohertrag	235	100,0	201	100,0	34	16,9
Sonstige betriebliche Erträge	547	232,8	419	208,5	128	30,5
Rohertrag einschließlich sonstiger betrieblicher Erträge	782	332,8	620	308,5	162	26,1
Materialaufwand	-38	-16,2	-50	-24,9	12	*
Personalaufwand	-433	-184,3	-358	-178,1	-75	-20,9
Abschreibungen	-76	-32,3	-15	-7,5	-61	*
Sonstige betriebl. Aufwendungen	-211	-89,8	-194	-96,5	-17	-8,8
Sonstige Steuern	0	0,0	0	0,0	0	*
Operatives Ergebnis	24	10,2	3	1,5	21	*
Finanzergebnis	0	0,0	0	0,0	0	*
Ertragsteuern	0	0,0	0	0,0	0	*
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	24	10,2	3	1,5	21	*

* ohne Aussagekraft

Die Umsatzerlöse konnten im Vergleich zum Vorjahr um 34 TEUR bzw. 16,9 % gesteigert werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich um 128 TEUR bzw. 30,5 % erhöht. Ursache hierfür sind im Wesentlichen höhere Zuschüsse sowie die vollständige Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse.

Der Materialaufwand hat sich absolut um 12 TEUR verringert und ist auch im Verhältnis zu den Umsatzerlösen deutlich von 24,9 % auf 16,2 % gesunken. Der Personalaufwand ist um 75 TEUR bzw. 20,9 % angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um 17 TEUR erhöht, was vor allem in den gestiegenen Instandhaltungskosten begründet ist.

Das operative Ergebnis hat sich um 21 TEUR verbessert und der Jahresüberschuss wird in Höhe von 24 TEUR ausgewiesen.

Kennzahlen zur Ertragslage:

	2023	2022
<u>Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100</u>		
Umsatzerlöse		
Umsatzrentabilität	10,2	1,4
<u>Ergebnis vor Ertragsteuern x 100</u>		
Eigenkapital*		
Eigenkapitalrentabilität	30,0	2,5
<u>Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand x 100</u>		
Gesamtkapital		
Gesamtkapitalrentabilität	17,3	1,5

* einschließlich 70 % des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Der für das Berichtsjahr bilanzierte Jahresüberschuss führt zu positiven Ergebnissen bei den Rentabilitätskennziffern, die deutlich höher ausfallen als im Vorjahr. Wegen den Besonderheiten im Berichtsjahr sind die Werte aber nicht vergleichbar.