



BETEILIGUNGSBERICHT der Stadt Neustadt an der Orla

für das Jahr 2022

Herausgeber: Stadt Neustadt an der Orla

Erstellung: Bürgermeisterbereich, Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Beteiligungsmanagement und Prozessoptimierung

Stand: 26. September 2022

Alle Angaben ohne Gewähr!

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeiner Teil.....	4
1. Gesetzliche Grundlagen	4
2. Aufbau des Berichtes	4
3. Übersichten, Daten und Kennzahlen der Beteiligungen.....	4
a) Beteiligungsstruktur.....	5
b) Zusammenfassung ausgewählter Daten	6
c) Übersicht über die städtischen Aufsichtsratsmandate.....	7
d) Übersicht über die Wirtschaftsunternehmen.....	7
II. Beteiligungsgesellschaften.....	8
1. Unmittelbare Beteiligungen	8
1.1. Dienstleistungsgesellschaft Neustadt an der Orla mbH (DLG).....	8
1.2. WohnRing AG	16
1.3. KEBT Kommunale Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG.....	26
2. Mittelbare Beteiligungen	35
2.1. Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH (SWN)	35
2.2. ImmoService Neustadt (Orla) GmbH	45
III. Anhang.....	49
Quellenangaben	49

I. Allgemeiner Teil

1. Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 75 a Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) hat jede Gemeinde jährlich einen Beteiligungsbericht über jedes Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an dem sie unmittelbar beteiligt ist, zu erstellen. Das gilt auch im Fall der mittelbaren Beteiligung der Gemeinde an solchen Unternehmen, wenn die Beteiligung mehr als 25 % beträgt oder die Bilanzsumme des Unternehmens 3.438.000,00 Euro überschreitet.

Der Beteiligungsbericht hat die Aufgabe, einen generellen Überblick über die Unternehmen der Gemeinde zu geben, aus welchem die Unternehmensziele, die Leistungskraft und die wirtschaftliche Situation der Beteiligungen hervorgeht. Dabei wird durch einen Mehrjahresvergleich die Entwicklung der Unternehmen aufgezeigt.

Die Stadt Neustadt an der Orla war im Jahr 2021 an drei Unternehmen unmittelbar und an zwei Unternehmen mittelbar beteiligt, auf welche im II. Abschnitt des Berichtes detailliert eingegangen wird. Die Angaben zu den Zweckverbänden erfolgen lediglich informativ.

Nach § 75 a Abs. 3 ThürKO ist der Beteiligungsbericht jährlich bis spätestens 30.09. sowohl dem Stadtrat als auch der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

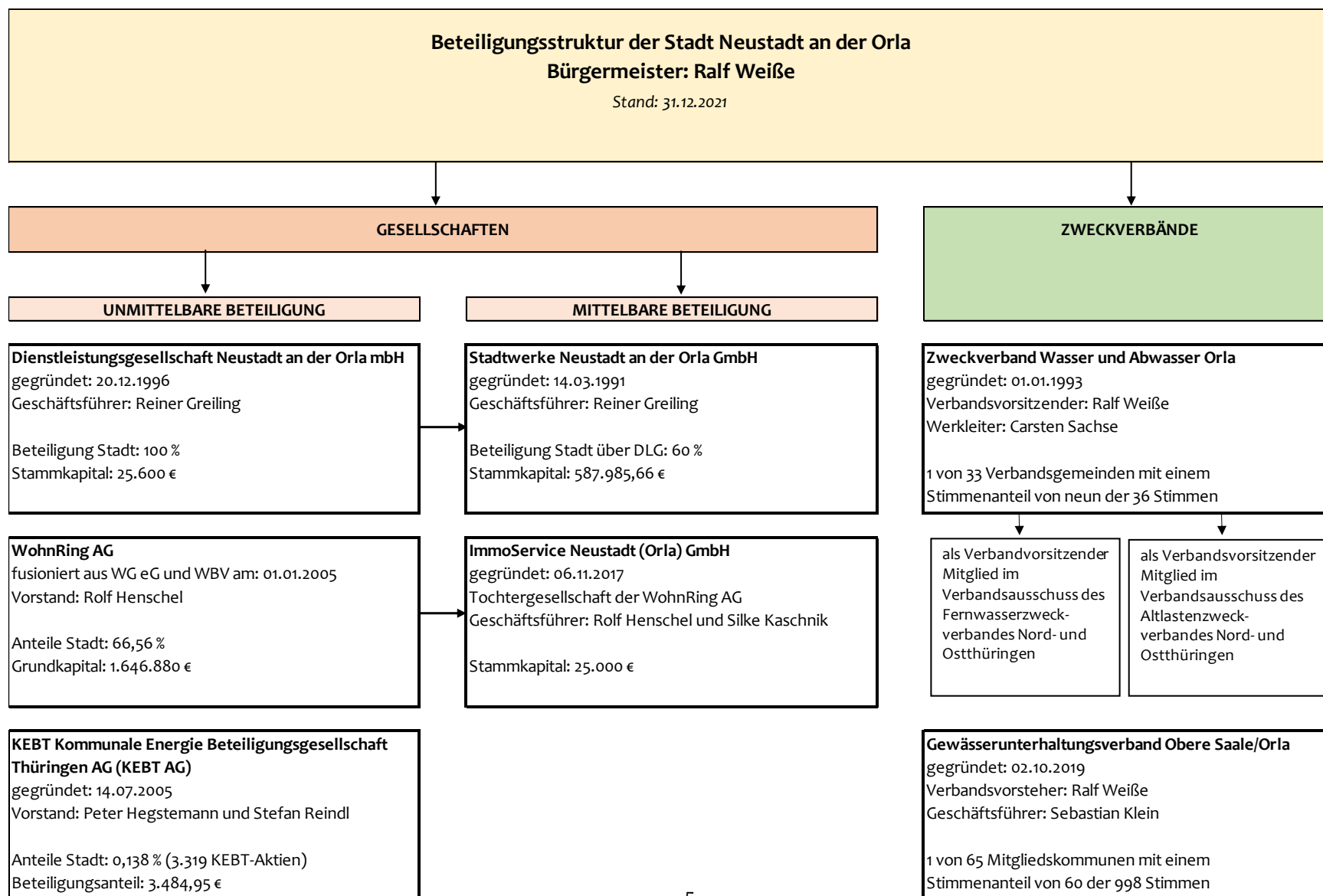
Die Angaben gelten für das Geschäftsjahr 01.01.2021 bis 31.12.2021.

2. Aufbau des Berichtes

Nach dem allgemeinen Teil werden die Unternehmen in alphabetischer Reihenfolge, getrennt nach unmittelbarer und mittelbarer Beteiligung, einzeln dargestellt. Der Bericht schafft in komprimierter Form einen Überblick über die Beteiligungsstruktur, allgemeine Daten, Gegenstand der Unternehmen sowie wirtschaftliche Lage. Grundlage bilden die Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse für das Jahr 2021 sowie Geschäftsberichte aus dem Jahr 2022.

3. Übersichten, Daten und Kennzahlen der Beteiligungen

a) Beteiligungsstruktur



b) Zusammenfassung ausgewählter Daten

lfd. Nr.	Unternehmen	Gründung	Beteiligungsanteil	Stammkapital	Anzahl Mitarbeiter 2021	Jahresergebnis 2019	Jahresergebnis 2020	Jahresergebnis 2021	Gewinnausschüttung 2021
UNMITTELBARE BETEILIGUNG									
1	Dienstleistungsgesellschaft Neustadt an der Orla mbH	20.12.1996	100%	25.600 €	16 Mitarbeiter	- 40.041,21 €	18.738,97 €	3.842,52 €	
2	WohnRing AG	01.01.2005	66,56%	1.646.880 €	5 Mitarbeiter	-80.047,26 €	6.915,59 €	232.773,13 €	
3	KEBT Kommunale Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG (KEBT AG)	14.07.2005	0,138% (3.319 KEBT Aktien)	2.670.730 €					14.108,53 €#
MITTELBARE BETEILIGUNG									
4	Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH	14.03.1991	60%	587.986 €	22 Mitarbeiter	922.887,55 €	849.235,24 €	831.051,08 €	300.000 €*#
5	ImmoService Neustadt (Orla) GmbH	06.11.2017	(100 % WohnRing AG)	25.000 €	8 Mitarbeiter	4.947,62 €	- 14.362,16 €	- 16.009,93 €	

Die Hauptversammlung der KEBT AG hat am 14.07.2022 beschlossen, aus dem ausgewiesenen Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 69.320.768,78 € eine Bruttodividende in Höhe von

* Die Gewinnausschüttung fließt zu 100 % an die Dienstleistungsgesellschaft Neustadt an der Orla mbH, bei der die Stadt Neustadt an der Orla 100-prozentiger Gesellschafter ist.

c) Übersicht über die städtischen Aufsichtsratsmandate

Name	Vorname	Fraktion	Dienstleistungsgesellschaft Neustadt an der Orla mbH	KEBT AG	Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH	WohnRing AG
<u>Bürgermeister</u>						
Weiße	Ralf	BfN	X	-	X	X
<u>Stadtratsmitglieder</u>						
Döpel	Peter	Junge Liste	-	-	-	-
Engler	Steffen	CDU	X	-	-	-
Günther	Danny	Junge Liste	-	-	-	-
Prof. Dr. Greiling	Werner	BfN	-	-	-	-
Gumpert	Helmut	BfN	-	-	-	X
Herrgott	Christian	CDU	-	-	X	-
Herzog	Steffen	Mitglied Ortsteil	-	-	-	-
Hofmann	Thomas	Die Linke	-	-	-	-
Kühn	Gabriele	Die Linke	-	-	-	-
Löscher	Ralf	UBV/SPD	-	-	-	-
Lukes	Danny	Junge Liste	-	-	-	-
Meinhold	Mona	Mitglied Ortsteil	-	-	-	-
Mellerke	Robert	Mitglied Ortsteil	-	-	-	-
Müller	Florian	BfN	-	-	-	-
Oertel	Laura	Die Linke	-	-	-	-
Ricke	Ina	BfN	-	-	-	-
Röhler	Mike	Mitglied Ortsteil	-	-	-	-
Rosenbusch	Bernd	BfN	-	-	X	-
Sachse	Carsten	CDU	-	-	-	X
Schilling	René	CDU	X	-	-	-
Stahl	Alexander	CDU	-	-	-	-
Stolze	Karl-Heinz	UBV/SPD	-	-	-	-
Weiser	Pascal	BfN	X	-	-	-
Will	Danny	BfN	X	-	-	-
Gesamtmandate			5	0	3	3

d) Übersicht über die Wirtschaftsunternehmen

lfd. Nr.	Unternehmen	Wirtschaftsprüfungsunternehmen
1	Dienstleistungsgesellschaft Neustadt an der Orla mbH	BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft München, NL Erfurt
2	ImmoService Neustadt (Orla) GmbH	Bavaria Revisions- und Treuhand AG, NL Erfurt
3	KEBT Kommunale Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG (KEBT AG)	PWC PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
4	Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH	BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft München, NL Erfurt
5	WohnRing AG	Bavaria Revisions- und Treuhand AG, NL Erfurt

II. Beteiligungsgesellschaften

1. Unmittelbare Beteiligungen

1.1. Dienstleistungsgesellschaft Neustadt an der Orla mbH (DLG)

Sitz der Gesellschaft:	Neustadt an der Orla
Rechtsform:	GmbH
Gründungsdatum:	20.12.1996
Handelsregister:	Amtsgericht Jena HRB 206397
Gesellschafter:	Stadt Neustadt an der Orla – 100 %
Gesellschaftskapital:	25.600 €
Geschäftsführung:	Herr Dipl.-Ing (FH) Reiner Greiling
Gesellschafterversammlung:	Herr Ralf Weiße, Bürgermeister
Aufsichtsrat:	Vorsitz: Herr Ralf Weiße, Bürgermeister Neustadt an der Orla Stellvertretender Vorsitz: Herr René Schilling Mitglieder: Herr Steffen Engler Herr Pascal Weiser Herr Danny Will
Wirtschaftsprüfer für das Jahr 2021:	BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft München, Zweigniederlassung Erfurt
Beschäftigte:	16 Mitarbeiter

Allgemeine Daten

Mit Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt an der Orla vom 19.12.1996 (Beschluss-Nr. 545/96) und durch notarielle Beurkundung des Gesellschaftsvertrages vom 20.12.1996 wurde die Dienstleistungsgesellschaft Neustadt an der Orla mbH (DLG) gegründet. Die Eintragung der Gesellschaft erfolgte unter HRB 6397 im Handelsregister beim Amtsgericht Gera (jetzt HRB 206397 Amtsgericht Jena) am 05.03.1997. Die DLG ist mit Geschäftsanteilen von 60 % an der Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH beteiligt. Der Gesellschaftsvertrag gilt in der Fassung vom 20.12.1996, zuletzt geändert vom 23.12.2014.

Gegenstand des Unternehmens

Entsprechend § 2 des Gesellschaftsvertrages werden als Gegenstand des Unternehmens Aufgaben kommunaler Dienstleistungen bestimmt. Dazu gehören im Einzelnen:

- maschinelle und manuelle Stadt- und Straßenreinigung,
- Grünpflege der öffentlichen Flächen,
- Winterdienst, auch für die Gemeinden, für die die Stadt Neustadt an der Orla erfüllende Gemeinde ist,
- Unterhaltung der Straßenbeleuchtung,
- Transportaufgaben im Rahmen der städtischen Belange,
- Havariebeseitigung (Hochwasser, Katastrophen) einschließlich der Unterstützung der Feuerwehr Neustadt an der Orla,
- Unterhaltung des Parkdecks und der öffentlichen Toiletten.

Kommunale Interessen und Pflichten sollen auf Verlangen der Stadt Neustadt an der Orla weitestgehend Berücksichtigung finden. Die Gesellschaft erhebt keine Gebühren und Beiträge im Sinne des Thüringer Kommunalabgabengesetzes (ThürKAG).

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle den Aufgaben des Unternehmens dienlichen und die mit dem Zweck der Gesellschaft in Zusammenhang stehenden Geschäfte zu betreiben sowie andere Unternehmen zu gründen oder sich an solchen zu beteiligen.

Beteiligungen des Unternehmens

Die DLG ist zu 60 % an der Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH beteiligt und erhielt aus dieser Beteiligung im Jahr 2021 einen Ertrag in Höhe von 300 T€.

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Zweck und Gesellschaftsgegenstand sind auf die Erfüllung öffentlicher Aufgaben ausgerichtet. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks der Beteiligung der Stadt Neustadt an der Orla an der Dienstleistungsgesellschaft Neustadt an der Orla mbH wird mit Hinweis auf die §§ 71, 74 und 75 ThürKO als gegeben begründet.

Nach geltender Rechtsprechung stellt die wirtschaftliche Betätigung des Unternehmens keine wettbewerbsverzerrende Wirkung zu selbständigen Betrieben in Gewerbe und Landwirtschaft dar. Das Unternehmen nimmt Aufgaben wahr, die hinsichtlich des Umfangs, der Art und Weise und des zeitlichen Geschehens schlecht oder nicht finanziell bewertbar sind, ohne eine Bevorteilung oder Benachteiligung im Auftrags- und Abrechnungsverhältnis zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer zu erzeugen.

Das Unternehmen DLG steht in Art und Umfang in einer angemessenen Leistungsfähigkeit zur Gemeinde. Die DLG erwirtschaftete die benötigten Mittel für das Berichtsjahr und konnte über eigene flüssige Mittel stets den finanziell gesicherten Geschäftsbetrieb gewährleisten.

Finanzielle Risiken bestanden für die Gesellschafterin nicht, auch bestanden keine finanziellen Belastungen für den Vermögenshaushalt.

Geschäftsverlauf

Insgesamt entsprachen Betriebsleistung und Betriebsergebnis dem erwarteten Leistungsvermögen des Unternehmens. Außerordentliche Ereignisse und Vorkommnisse, die das Unternehmen, die Arbeitsabläufe und das Auftragsgeschehen insgesamt beeinflusst hätten, sind im Berichtszeitraum nicht eingetreten. Abweichungen und außerordentliche Maßnahmen zu denen in der Satzung festgelegten Kerngeschäften bestanden nicht.

Die Umsatzerlöse bzw. die Erträge entsprechen den personellen und ausrüstungstechnischen Möglichkeiten der Gesellschaft. Die Ausrüstungen mit Technik und Fahrzeugen wurden im Jahr 2021 weiterhin ergänzt. Es sind stetige Investitionen erforderlich, um den Erneuerungsgrad zu erhöhen und den steigenden Anforderungen auch im Hinblick auf Flexibilität gerecht zu werden. Wartungen und Instandhaltungen der Technik und Fahrzeuge bilden die wesentlichen Kosten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Aus den Ergebnissen des Jahres 2020 wurde auf der Grundlage des Personalplanes der Personalbestand verändert. Mit drei Abgängen sind vier Zugänge erfolgt, die nunmehr eine ausreichende personelle Ausstattung und damit Leistungserfüllung sichert. Im Geschäftsjahr 2021 sind keine meldepflichtigen Vorfälle oder Ereignisse, die das Unternehmen betreffen, eingetreten. Der Geschäftsbetrieb, auch mit dem Saisonbetrieb „Winterdienst“, verlief weitestgehend planmäßig.

Die Gesellschaft weist weiterhin eine stabile Vermögens- und Finanzlage auf. Die Liquidität und damit die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr 2021 war zu jedem Zeitpunkt gegeben.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse mit T€ 703 bzw. die Gesamtleistung des Unternehmens mit T€ 713 sind gegenüber dem Jahr 2020 auch hinsichtlich verbesserter personeller Kapazitäten um T€ 79 bzw. T€ 81 höher, der Materialaufwand ist mit T€ 121 auf dem Niveau des Jahres 2020. Mit den personellen Veränderungen im Jahr 2021 erhöhte sich der Kostenanteil von T€ 500 im Jahr 2020 auf T€ 621 im Jahr 2021. Die Erträge aus Beteiligungen i. H. v. T€ 300 entsprechen dem Planwert. Insgesamt ergibt sich für den Jahresabschluss per 31.12.2021 ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4 (Vorjahr: T€ 19).

Vermögenslage

Die Vermögenslage hat sich im Jahr 2021 vom Umlaufvermögen zum Anlagevermögen verschoben, ist gegenüber 2020 nahezu gleichbleibend und wird weiterhin mit befriedigend eingeschätzt. Der Eigenkapitalanteil von über 90 % ist unverändert gut, auch der Verschuldungsgrad der Gesellschaft ist mit 1,5 % als unbedeutend zu bezeichnen. Beim Anlagevermögen i. H. v. T€ 3.476 entfallen insgesamt T€ 2.790 auf Finanzanlagen und T€ 687 auf Sachanlagen. Die Erhöhung der Sachanlagen wurde ausnahmslos über Eigenmittel finanziert. Die Finanzanlagen betreffen wesentlich die Beteiligung mit 60 % an der Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH. Es bestehen keine Kreditverbindlichkeiten oder sonstige mittel- und langfristige Verbindlichkeiten.

Finanzlage

Die technische Ausstattung für das Unternehmen bedeutete einen Rückgang der liquiden Mittel um T€ 195. Die Finanzlage kann aber weiterhin als gesichert bezeichnet werden. Neu- bzw. Ersatzinvestitionen bis T€ 250 können aus Eigenmitteln getätigt werden. Die laufende Geschäftstätigkeit mit den getätigten Investitionen im Anlagevermögen erfolgt ausnahmslos aus dem Finanzmittelbestand. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage,

den Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Personal

Zum Stichtag 31.12.2021 wurden im Unternehmen 16 Mitarbeiter beschäftigt. Es bestehen regelmäßig Arbeitsverhältnisse für Aushilfsbeschäftigte und geringfügig Beschäftigte. Im Berichtszeitraum bestanden keine Ausbildungsverhältnisse. Das durchschnittliche Alter der Mitarbeiter betrug 42,2 Jahre. Die wirtschaftliche Lage, der Geschäftsverlauf insgesamt sowie die finanzielle Situation werden aufgrund der Entwicklungen im Geschäftsjahr 2021 als befriedigend bis gut bewertet. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4 wurde das geplante Betriebsergebnis erreicht.

Prognosebericht

Wesentliche Änderungen der Geschäftspolitik sind nicht geplant. Die Dienstleistungsgesellschaft ist wichtiger Bestandteil der kommunalen Wirtschaft in Neustadt an der Orla. Das Unternehmen steht für die Aufgaben- und Leistungserfüllung gewerblicher Pflichtaufgaben und freiwilliger Aufgaben der Stadt Neustadt an der Orla. Als Eigengesellschaft der Stadt steht diese auch für Nachhaltigkeit, wirtschaftlichen Erfolg und soziale Verantwortung. Auch als Problemlöser kommunalwirtschaftlicher Angelegenheiten der Stadt und der gesamten Bürgerschaft wird die DLG regelmäßig angefragt, gerufen und gefordert.

Der Mehrwert dieser kommunalen Dienstleistungen liegt in der Organisationsform, der Größe hinsichtlich der Mitarbeiterzahl und der technischen Ausstattung. Damit es diesen Mehrwert für die Stadt mit den Einwohnern, Unternehmen und Institutionen weiterhin gibt, müssen die Entscheidungsträger aller politischen Ebenen und öffentlichen Verwaltungsebenen nicht nur die Belange der klassischen Privatwirtschaft, sondern auch die

Belange und Notwendigkeiten der kommunalen Unternehmen im Blick haben. Die Dienstleistungsgesellschaft Neustadt an der Orla mbH muss zukünftig vermehrt Infrastrukturdienstleistungen für das Gemeinwesen erbringen können. Ohne weitere Verbesserungen der Kosten- und Erlöslage, einhergehend mit entsprechender Ausstattung und ohne die Erträge aus der Beteiligung bleibt es für die Gesellschaft schwierig, dauerhaft positiven Geschäftserfolg zu erzielen.

Im Rahmen der freiwilligen Gemeindeneugliederung wurden zum 01.01.2020 die Gemeinden Linda, Dreba und Knau nun Ortsteile der Stadt Neustadt an der Orla. Die Gebietsfläche vergrößerte sich auf 86,88 km² und verdoppelte sich damit. Die Zahl der Einwohner erhöhte sich um ca. 10 %. Damit wurden nicht nur flächenbedingt die Aufgaben wesentlich umfangreicher, sondern auch unter organisatorischen, wirtschaftlichen sowie zeitlichen Aspekten. Gemeinsam mit dem Gesellschafter und Hauptauftraggeber wurde eine Schlüsselung erreicht, um die erforderlichen Arbeiten finanziell und leistungsgerecht zuzuordnen und abzurechnen.

Die Ertragslage des Unternehmens und die damit verbundene Ertragssituation werden auch über die Erträge aus Beteiligungen beeinflusst. Über übliche wiederkehrende Dienstleistungen mit sogenannten Dritten konnte ein wichtiger Anteil an Umsatzerlösen generiert werden, der zukünftig weiter wesentlich ausgebaut werden muss. In der Haushaltsdiskussion für das Jahr 2021 war bereits erkennbar, dass wesentliche Veränderungen in der Haushaltsmittelbereitstellung im Jahr 2022 die wirtschaftliche Tätigkeit der DLG beeinflussen werden. Damit ist es insbesondere erforderlich, den nicht-kommunalen Dienstleistungsanteil wesentlich zu erhöhen. Die generelle Arbeitsmarktsituation mit fehlenden Kapazitäten für den Tiefbau- und Dienstleistungssektor werden entsprechenden

Handlungsspielraum ermöglichen, ohne hier die Wettbewerbssituation des „freien Marktes“ zu beeinflussen. Der Aufbau eines Arbeitsstützpunktes für den Bereich Oberland muss im Jahr 2022 entschieden werden, sollte jedoch über Fremdmittel (Kredite) finanziert werden. Entgegen den Erfordernissen, die Haushaltsansätze der Stadt Neustadt im Verwaltungshaushalt wesentlich zu erhöhen (T€ 200) wurden die Haushaltsansätze des Verwaltungshaushaltes 2022 um T€ 160 gemindert. Das wird zur Folge haben, dass wesentliche Leistungserfüllungen gekürzt bzw. nicht mehr geleistet/erbracht werden können.

Ausgehend von den Personalkosten des Jahres 2021 werden für das Jahr 2022 T€ 670 geplant. Um die wirtschaftliche Situation des Unternehmens weiterhin stabil zu halten, können erforderliche Veränderungen in der Personalsituation nicht ausgeschlossen werden. Der Beteiligungsertrag wird in der Höhe der Vorjahre und damit in Höhe von T€ 300 erwartet. Es wird für das Jahr 2022 von einem ausgeglichenen Jahresergebnis ausgegangen.

Chancen- und Risikobericht

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gibt in der aktualisierten Konjunkturprognose 2022 und 2023 vom 30. März 2022 folgende Aussagen: „Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine belastet die Aussichten für die Weltwirtschaft und bringt große politische Unsicherheit mit sich. Anhaltend hohe Preise für Energie und Rohstoffe sowie der Ausfall von Nahrungsmittel- und Düngemittelexporten aus der Ukraine und Russland sind wahrscheinliche Folgen. Insbesondere in der Europäischen Union wird sich das Wirtschaftswachstum deutlich abschwächen. Vor allem die hohe Abhängigkeit von russischen Energieimporten stellt ein beträchtliches Risiko für einige Mitgliedsstaaten dar. Nicht zuletzt

können ein Lieferstopp oder ein Importembargo für russische Energieträger nicht ausgeschlossen werden.“

Folgende Risiken werden gesehen:

1. Der russische Angriffskrieg hat den Ausblick auf die wirtschaftliche Entwicklung insbesondere für Deutschland verschlechtert.
2. Die Unsicherheiten über die wirtschaftlichen Auswirkungen sind extrem hoch. Ein Lieferstopp insbesondere bei Erdgas wird enorme Folgen durch nichtgeschützte Kunden der wirtschaftlichen Produktion bedeuten.
3. Neben den Auswirkungen des Krieges werden nach wie vor Auswirkungen der Corona-Pandemie gesehen.
4. Folgen sind wesentliche Schwächung des Wirtschaftswachstums mit Inflationsraten von über 10 % und damit einhergehend ein wesentlicher Kaufkraftrückgang mit den Folgen der Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage breiter Teile der Bevölkerung.

Für das Unternehmen werden Risiken durch enorme Verteuerungen gesehen, die in deren Folge geringere Auftragsvolumina und verschlechternde Verfügbarkeiten bedeuten. Mit den Teuerungen bzw. der enorm steigenden Inflationsrate werden zusätzlich Risiken bei der Personalkostenentwicklung gesehen. Für das Unternehmen bedeutet es wesentliche Kosteneinsparungen zu sichern, um ausreichende Liquiditätsreserven zu erhalten. Da das Unternehmen nicht im Massenkundengeschäft tätig ist, die Stadt Neustadt an der Orla stellt mit mehr als 50 % den Ertragsanteil, sind Ausfallrisiken relativ gering bzw. hinsichtlich der Größe als nicht existenzgefährdend einzuschätzen. Aufgabe des Unternehmens wird auch weiterhin die Beherrschung von Störungs- und Notfallsituationen sein, wobei hier ausreichende Vorsorgen zu treffen sind.

Die Dienstleistungsgesellschaft Neustadt an der Orla mbH ist in das Risikofrüherkennungssystem der Geschäftsbesorgerin (SWN) eingebunden. Die Stadt Neustadt an der Orla als Gesellschafterin hält es für sinnvoll und erforderlich, dass das Unternehmen als Eigen-gesellschaft die Leistungsfähigkeit und Flexibilität in organisatorischer und personeller Hinsicht beibehält und die finanzielle Situation stabil bleibt. Allerdings muss auch der Verwaltungshaushalt der Stadt auf die Zunahme der Arbeitsaufgaben abgestimmt werden.

Die Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH hat die kaufmännische Geschäftsbesorgung für die Gesellschaft. Den Gemeinden, damit der Stadt Neustadt an der Orla, wird im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltungs- und Organisationshoheit ermöglicht, auch Leistungen gewerblicher Art in eigenen, selbstgeschaffenen Strukturen zu erbringen.

Kommunale Interessen und Pflichten der Stadt müssen auf Verlangen der Stadt und unter Beachtung des Haushalts- und Vergaberecht auch weiterhin Berücksichtigung finden können. Hier ist insbesondere § 53 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) zu beachten.

Bestandsgefährdende Risiken liegen für die Gesellschaft derzeit nicht vor. Die gesundheitlichen Risiken aus der Corona-Pandemie bestehen jedoch für die Mitarbeiter allgemein und insgesamt weiter. Ausfall- und Liquiditätsrisiken werden durch die Geschäftsführung überwacht. Auch hinsichtlich des Umfangs aus den Erträgen der Leistungserfüllung gegenüber Dritten bestehen, nach Ansicht der Geschäftsleitung, keine bestandsgefährdenden Ausfallrisiken.

Bilanz

AKTIVA	31.12.2021	31.12.2020
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	686.675,13	484.483,35
II. Finanzanlagen	2.789.520,46	2.789.520,46
	3.476.195,59	3.274.003,81
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	9.033,50	5.915,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	145.946,52	160.132,60
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	747.358,38	942.142,25
	902.338,40	1.108.189,85
C. Aktive Rechnungsabgrenzung		
Rechnungsabgrenzungsposten	8.801,76	7.795,68
Bilanzsumme	4.387.335,75	4.389.999,34
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.600	25.600
II. Kapitalrücklage	3.219.833,49	3.219.833,49
III. Gewinnvortrag	1.071.558,38	1.052.819,41
IV. Jahresüberschuss	3.842,52	18.738,97
	4.320.834,39	4.316.991,87
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	47.554,31	45.429,27
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.947,21	4.918,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.999,84	7.956,41
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	14.692,97
	18.947,05	27.568,20
Bilanzsumme	4.387.335,75	4.389.989,34

Das Anlagevermögen hat sich um T€ 203 erhöht. Die Finanzanlagen bleiben mit T€ 2.790 unverändert (60%-Beteiligung an SWN). Das langfristige Vermögen ist vollständig durch das Eigenkapital gedeckt (T€ 4.321). Der Anstieg um T€ 4 betrifft den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres. Die Eigenkapitalquote liegt wie im Vorjahr über 98 %.

Gewinn- und Verlustrechnung

	2021 (EUR)	2020 (EUR)
1. Umsatzerlöse	702.538,79	623.832,55
2. Sonstige betriebliche Erträge	10.518,61	7.998,82
	713.057,40	631.831,37
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-95.492,26	-83.801,04
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-25.630,18	-37.919,38
	-121.122,44	-121.720,42
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-509.004,22	-400.480,05
b) Soziale Abgaben (davon für Altersversorgung: 6.320,56 EUR; Vj. 6.543,23 EUR)	-111.805,11	-99.091,28
	-620.809,33	-499.571,33
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-74.604,50	77.831,18
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-177.302,16	-198.899,30
7. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: 300.000 EUR; Vj: 300.000 EUR)	300.000,00	300.000,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung von Rückstellungen 2.778,00 EUR; Vj. 0,00 EUR)	21,00	0,00
9. Ergebnis nach Steuern	19.239,97	33.809,14
10. Sonstige Steuern	-15.397,45	-15.070,17
11. Jahresüberschuss	3.842,52	18.738,97

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft in Höhe von T€ 703 (Vorjahr T€ 624) enthalten im Wesentlichen die Erlöse aus kommunalen Aufgaben für die Stadt Neustadt an der Orla. Der Anstieg der Umsatzerlöse ergibt sich aus dem Anstieg des Auftragsvolumens für die Stadt Neustadt aufgrund der Eingemeindungen. Die Beteiligungserträge (T€ 300, Vorjahr T€ 300) betreffen die Ausschüttungen aus der Beteiligung an der SWN. Das Geschäftsjahr 2021 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4 (Vorjahr Jahresfehlbetrag T€ 19).

1.2. WohnRing AG

Sitz der Gesellschaft:	Neustadt an der Orla
Rechtsform:	Aktiengesellschaft
Gründungsdatum:	01.01.2005
Handelsregister:	Amtsgericht Jena HRB 210533
Aktionäre:	Stadt Neustadt an der Orla – 66,56 % Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH – 10 % privater Streubesitz – 19,82 % WohnRing AG – 3,62 %
Gesellschaftskapital:	1.646.880 EUR
Vorstand:	Herr Rolf Henschel Frau Silke Kaschnik (Prokuristin)
Aufsichtsrat:	Vorsitz: Herr Carsten Sachse, 1. Beigeordneter Stellvertretender Vorsitz: Frau Heike Hilpert Mitglieder: Herr Ralf Weiße, Bürgermeister Herr Helmut Gumpert, 2. Beigeordneter Herr Tom Richter
Wirtschaftsprüfer für das Jahr 2021:	Bavaria Revisions- und Treuhand AG Niederlassung Erfurt
Beschäftigte:	6 Mitarbeiter

Allgemeine Daten

Die WohnRing AG Neustadt (Orla) entstand aus einer Fusion der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Neustadt (Orla) und der Wohnungsgenossenschaft Neustadt (Orla) e. V. Die Gesellschaft ist beim Handelsregister Jena unter HRB 210533 eingetragen. Das Grundkapital der WohnRing AG beträgt zum Bilanzstichtag 1.646.800 EUR und wurde durch 10.293 Stückaktien (Einzelnennwert 160 EUR) gebildet.

Gegenstand des Unternehmens

Entsprechend § 2 der Satzung ist Gegenstand des Unternehmens die Versorgung und Bewirtschaftung mit Wohnraum, der öffentliche Wohnungsbau (§ 2 ThürKO) und sonstige dem Unternehmen dienliche Aufgaben. Zur Erfüllung ihres Zwecks kann die Gesellschaft Grundstücke erwerben, belasten, bebauen, verwalten und veräußern sowie alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören auch die Betreuung von Bauvorhaben, die Sanierung von Bauten, die Betreuung von Sanierungsvorhaben sowie die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erneuerung oder Entwicklung von Wolmgebieten.

Die Gesellschaft kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen errichten und bereitstellen sowie die damit in Zusammenhang stehenden Dienstleistungen erbringen. Außerdem ist sie berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind.

Beteiligungen des Unternehmens

Die Stadt Neustadt an der Orla ist mit Geschäftsanteilen von 66,56 % (6.851 Aktien) an der WohnRing AG beteiligt.

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Zweck und Gesellschaftsgegenstand sind auf die Erfüllung öffentlicher Aufgaben ausgerichtet.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2021 war, wie bereits das Vorjahr, geprägt von den Anstrengungen zur Absicherung der geplanten Rückbaumaßnahmen. Die hohen Tilgungsleistungen wurden beibehalten, um die entsprechenden Objekte bis zum Sommer 2022 vollständig zu entschulden. In diesem Zusammenhang wurden zusätzlich zu den planmäßigen Abschreibungen Sonderabschreibungen in Höhe von 441,9 TEUR vorgenommen.

Wie bereits in den Vorjahren wurden große Anstrengungen bei der Bereitstellung von Wohnungen für die Mieter aus den Rückbauobjekten unternommen. Bei einem durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von ca. 20-30 TEUR pro Wohnung unternimmt die WohnRing AG große Anstrengungen, um die Umzugsquote innerhalb des Unternehmens von ca. 70 Prozent abzusichern.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten im Bestand und konzentrierten sich dabei auf die Herrichtung von Wohnungen für die Neuvermietung. Langfristig geplante Instandhaltungen wurden in Umfang umgesetzt. Die ungeplante Instandhaltung war jederzeit abgesichert und eine Vielzahl von Maßnahmen wurden im Bestand ausgeführt. Größere bauliche Maßnahmen erfolgten nur im Rahmen der Instandhaltung. Die Einschränkungen der Corona-Pandemie und die damit teilweise verbundenen Kapazitäts- und Lieferengpässe führten verstärkt zu

Verzögerungen bei der Abarbeitung von Aufträgen.

Die Instandhaltungsaufwendungen beliefen sich auf 10,45 EUR/m² Wohn- und Nutzfläche. Die geplanten Instandhaltungskosten in Höhe von 700 TEUR wurden mit 864,3 TEUR um 164,3 TEUR überschritten. Die Überschreitung erklärt sich aus gestiegenem Auftragsumfang und dem Baupreisanstieg. Durch den Verkauf von Eigentumswohnungen konnten die zusätzlichen Kosten kompensiert werden.

Im Rahmen der turnusmäßigen Anpassung des Mietzinses an die steigenden Kostenstrukturen erfolgten Korrekturen bei 12 Objekten in einer durchschnittlichen Größenordnung von 2 Prozent bis 5 Prozent. Diese Anpassungen erfolgen kontinuierlich in rechtlich möglichen Zeitabständen über den gesamten Bestand.

Auf Grund der Entwicklung der Bevölkerungssituation und des systematischen Leerzuges der Rückbauobjekte verringerte sich die Vermietungsquote über den Gesamtbestand betrachtet gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Prozent auf 69,0 Prozent. Die Fluktuationsrate belief sich auf 8,3 Prozent.

Bei Betrachtung der Vermietungsquote sind die kurz- und mittelfristig zum Rückbau

vorgesehenen Objekte als nicht vermietbarer struktureller Leerstand einzuordnen. Dies betrifft im Stadtteil Neustadt-Süd ca. 240 Wohnungen. Die unverändert günstige Situation im Finanzierungsbereich ermöglicht der WohnRing AG das kontinuierliche Vorantreiben der Schuldenfreiheit von einem Großteil von Objekten.

Mit der Realisierung dieser Maßnahmen und unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung erwartet das Unternehmen eine vorläufige Stabilisierung der Vermietungsquote bei ca. 85 Prozent. Weiterführende Schritte können und werden nur auf Basis der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes in Abstimmung mit der Stadt Neustadt erfolgen. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass ein weiterer Teil der Objekte, die im industriellen Wohnungsbau errichtet wurden, mittel- und langfristig gegen kleinteiligere Neubauten umgeschlagen werden muss.

Personal

Im Verwaltungsbereich der WohnRing AG waren zum 31.12.2021 fünf Mitarbeiter und ein Auszubildender tätig. Alle Mitarbeiter verfügen über einen anerkannten Abschluss der Immobilienwirtschaft.

Vermögenslage

Vermögensstruktur

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2000		Veränderung	
	(TEUR)	(%)	(TEUR)	(%)	(TEUR)	(%)
Langfristige Investitionen	23.209,7	91,7	24.755,7	92,4	-1.549,9	-6,2
Kurzfristiges Vermögen	2.111,2	8,3	2.037,8	7,6	73,3	3,6
Gesamtvermögen	25.320,9	100,0	26.793,5	100,0	-1.472,6	-5,5

Das langfristige Vermögen verminderte sich insbesondere infolge der Abschreibungen und Verkaufs von sieben Eigentumswohnungen. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich durch die Zunahme der unfertigen Leistungen und flüssigen Mittel.

Kapitalstruktur

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2000		Veränderung	
	(TEUR)	(%)	(TEUR)	(%)	(TEUR)	(%)
Eigenkapital	11.546,7	45,6	11.325,4	42,2	221,3	2,0
Langfristiges Fremdkapital	11.890,4	47,0	13.574,1	50,7	-1.683,8	-12,4
Kurzfristiges Fremdkapital	1.883,8	7,4	1.893,9	7,1	-10,1	-0,5
Gesamtkapital	25.320,9	100,0	26.793,5	100,0	-1.472,6	-5,5

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht und liegt im Bereich vergleichbarer Unternehmen. Beim langfristigen Fremdkapital ist eine Reduzierung infolge der planmäßigen Tilgungen zu verzeichnen. Das kurzfristige Fremdkapital verringerte sich im Wesentlichen durch die Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der sonstigen Verbindlichkeiten. Zum 31.12.2021 sind die langfristigen Investitionen mit Eigenkapital und langfristigen Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 227,4 TEUR. Die Vermögenslage ist geordnet.

Finanzlage

verkürzte Kapitalflussrechnung	2021 (TEUR)	2021 (TEUR)	2020 (TEUR)
Finanzmittelbestand zum 1.1.		326,6	239,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.689,1		2.090,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	309,9		54,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.987,7	12,3	-2.057,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.		338,9	326,6

Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die Finanzlage ist geordnet.

Ertragslage

Ertragslage	2021 (TEUR)	2020 (TEUR)	Veränderung (TEUR)
Hausbewirtschaftung	544,6	619,6	-75,0
Kapitaldisposition	1,0	3,1	-2,1
Sonstiger Bereich	-312,8	-615,8	303,0
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	232,8	6,9	225,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	232,8	6,9	225,9

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verringerte sich hauptsächlich durch höhere Erlösschmälerungen, höhere Betriebskosten und gestiegene Instandhaltungskosten. Im sonstigen Bereich sind insbesondere aperiodische Aufwendungen und Erträge sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf Rückbauobjekte enthalten. Die Ertragslage der Gesellschaft wird maßgeblich durch das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Dem steht ein negatives Ergebnis aus dem sonstigen Bereich gegenüber.

Gesamtaussage

Trotz massiver Sondereinflüsse in Form von außerplanmäßigen Abschreibungen und leerstandbedingten Erlösschmälerungen konnte das Geschäftsjahr 2021 mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 232,8 TEUR und somit einer Verbesserung zum Vorjahr um 225,9 TEUR abgeschlossen werden. Positive Auswirkungen hat das Ergebnis der Hausbewirtschaftung, die fortlaufende Entschuldung des Hausbesitzes und damit einhergehend die niedrigen Zinsaufwendungen.

Prognosen, Chancen und Risiken

Wie bereits einleitend ausgeführt, hat die Corona-Pandemie weltweit zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Mit dem im Februar 2022 begonnenen Ukraine-Krieg hat die Dynamik der unkontrollierten Entwicklungen massiv zugenommen. Angetrieben durch die Preisexplosion der Energiepreise wird die bereits 2021 angestiegenen Inflationsrate nach Einschätzung des Statistischen Bundesamtes auf über 7 Prozent ansteigen. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft/Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Ganz aktuell steht die Frage der Betriebskosten insgesamt, und hier vornehmlich das Thema Kosten für Heizung und Warmwasser. Bereits jetzt steht die Verdopplung bei den gasbeheizten Objekten fest. Die nächsten

Anpassungen sind bereits für Mitte 2022 abgekündigt. Die WohnRing hat darauf bereits mit einer außerordentlichen Anpassung der Vorauszahlungen reagiert. Mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021 steht im Jahresverlauf der nächste Schritt bereits fest. Das Unternehmen geht davon aus, dass sich 2023 hohe Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung ergeben werden und vermehrt Zahlungsschwierigkeiten bzw. -unwillen der Mieter auftreten werden. Um etwaige längere Rückzahlungszeiträume zu überbrücken, ist bereits festgelegt, je nach Situation, die vorhandene Kontokorrentkreditlinie auszuweiten. Das Durchschlagen der Preisentwicklungen auf die Bereiche der kalten Betriebskosten ist nur eine Frage der Zeit, und somit das Anwachsen der Betriebskosten auf die Höhe der Kaltmiete.

Daneben steht aber unverändert der bereits angesprochenen Problemkreis „erzielbare und notwendige Miethöhen/Baukostenentwicklung“. Diese Thematik wird von vielen Faktoren gestreift, die nur bedingt von einem Wohnungsunternehmen beeinflusst werden können, und birgt zunehmend sozialen Zündstoff. Das beginnt mit dem vorhandenen Einkommensniveau und den verschiedenen Vorstellungen, was unter bezahlbarem Wohnraum verstanden wird. Tatsache bleibt, dass die Schaffung, Bestandbewirtschaftung und Weiterentwicklung von Wohnraum mit Kosten verbunden sind, die den allgemeinen Preisentwicklungen unterliegen. Diese Tatsache muss sich in der Entwicklung der Miethöhe widerspiegeln und kann nicht nur an die Schaffung von neuen Standards gekoppelt sein. Bei derzeit sprunghaft steigenden Baukosten und nur in kleinen Schritten anpassbaren Miethöhen verringert sich der mögliche Investitionsumfang und damit die Qualität des angebotenen Wohnraums.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu weiteren Versorgungseinsparungen und zusätzlich stei-

genden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung/der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die auch die WohnRing AG eine Klimastrategie entwickeln müssen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft neben dem Neubau auch die Bereiche Modernisierung und Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen. Für die WohnRing AG bilden diese Themen neben dem Bevölkerungsrückgang eines der Hauptrisiken und auch zugleich die größte Herausforderung bei der Weiterentwicklung des Unternehmens.

Mit dem Ausbau des Handwerksbereichs in der Tochterfirma wird dem zumindest in Teilbereichen im Bausektor begegnet. Die gesellschaftlichen Probleme müssen von der Politik erkannt werden und mit angemessenen Maßnahmen abgefedert werden. Das bedeutet, dass entweder die Kostensituation der

Immobilie oder die Einkommenssituation der Nutzer mit entsprechenden Mitteln beeinflusst werden müssen.

Für die Geschäftsführung ist die Gesamtentwicklung nur bedingt einschätzbar. Das bedeutet unter Einbeziehung des Risikomanagementsystems besondere Aufmerksamkeit und Vorsicht hinsichtlich Investitionsentscheidungen. Basierend auf der Unternehmensplanung vom 23.09.2021 geht die WohnRing AG für 2022 bei Umsatzerlösen von ca. 4.791,0 TEUR, vorerst geplanten Instandhaltungsaufwendungen von 820,0 TEUR und Personalaufwendungen von 390,0 TEUR von einer weiteren Stabilisierung der Liquidität auf dem Vorjahresniveau aus. Durch die erwähnten Preisunwägbarkeiten werden sich besonders beim Instandhaltungsbereich Anpassungen notwendig machen und im weiteren Jahresverlauf Fortschreibungen der Planung erfolgen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Für 2022 ist der Beginn des Rückbaus von 120 Wohnungen geplant. Die Objekte sind nunmehr vollständig geräumt und teilweise von den Medien getrennt. Die entsprechenden Fördermittel stehen zur Verfügung. Auf Grund der unklaren Kostensituation bei der Bestandsbewirtschaftung als auch beim Rückbau sind für 2022 keine weiteren größeren Maßnahmen geplant.

Hinsichtlich der Vermietungsquote ist unter Beachtung der Bestände und der Bevölkerungsentwicklung auch in den nächsten Jahren nicht von wesentlichen Veränderungen

auszugehen. Erst mittelfristig und nach notwendigen Bestandsanpassungen können deutliche Verbesserungen erzielt werden. Ausgehend von der Absicherung der Bestandskorrekturen wird auch das Geschäftsjahr 2022 nochmals von außerordentlichen Abschreibungen und höheren Tilgungsleistungen geprägt sein. Ein nicht unerheblicher Teil der Darlehensverpflichtungen läuft im Sommer 2022 aus. Damit ergibt sich eine deutliche Verbesserung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Unternehmens, die für Sicherung der notwendigen Liquidität zwingend notwendig ist. Nur mit der Möglichkeit, entsprechende Eigenmittel darzustellen, bilden sich in Zusammenarbeit mit örtlichen Kreditinstituten die Voraussetzungen für größere Investitionen in die Bestände. Die Kontakte zu überregionalen Kreditinstituten verringern sich systematisch, da früher eingegangene Engagements in der Wohnungswirtschaft nicht weiterverfolgt werden und Entwicklungen von den betroffenen Objekten erschwert ist.

Hauptaufgabe der WohnRing AG bleibt für die kommenden Jahre die Anpassung der vorhandenen Bestände an die Nachfrage. Das bedeutet neben wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen auch, dass die Anzahl der Bestandsobjekte den sich verringerten Einwohnerzahlen angepasst werden muss. Aus der notwendigen Bestandsreduzierung heraus bieten sich mittel- und langfristig die Möglichkeiten der Neuentwicklung von Objekten, die den veränderten Ansprüchen und Bedürfnissen der Mieter wirklich gerecht werden. Allerdings sind Neubau und auch umfassenden Modernisierungen derzeit nicht seriös kalkulierbar und müssen nach Beruhigung der Situation neu bewertet werden.

Große Bedeutung misst das Unternehmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes bei. Diese soll nunmehr in 2022 erfolgen. Aus Sicht des Vorstandes

wurde der Stadtentwicklung in den letzten Jahren von Seiten der Kommune nur in Bezug auf bestimmte Stadtgebiete Aufmerksamkeit geschenkt. Es ist aber dringend notwendig, die Stadt als Ganzes zu betrachten und eine städtebauliche Richtung zu definieren. Die WohnRing AG erarbeitet dazu gemeinsam mit dem Sanierungsträger der Stadt Neustadt an der Orla eine Konzeption, welche die geplanten Rückbaumaßnahmen im Stadtteil Neustadt-Süd begleitet und die mittelfristige Entwicklung der verbleibenden Bestände in diesem Gebiet betrachtet. Aber auch im restlichen Stadtgebiet besteht punktuell Erklärungsbedarf, wie sich die Kommune in Zusammenarbeit mit allen Akteuren die zukünftige Entwicklung vorstellt.

Unverändert bleibt, dass umfangreichere Aus- und Umbaumaßnahmen an Bestandsobjekten im Plattenbau vom Typ WBS 70 nur dann ausgeführt werden, wenn eine wirtschaftlich nachhaltige Nutzung möglich ist. Das Unternehmen betrachtet diese Wohnform im Territorium nur für bedingt zukunftsfähig. Jede Investitionstätigkeit in diese Gebäude muss sehr intensiv betrachtet werden. Einzellösungen dabei sind vorstellbar, wenn sie eine nachhaltige Bewirtschaftung ermöglichen. Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und der Anbau von Balkonanlagen bleiben fester Bestandteil der mittel- und langfristigen Planungen. Weitere Hauptschwerpunkte sind und bleiben vorbeugende Instandhaltung, Instandsetzung und gezielte Modernisierung im Bestand. In Folge der bereits erwähnten verändernden Nutzeranforderungen sind Neubaumaßnahmen notwendig, werden aber nur im Vorplanungsumfang betrachtet.

Neben den genannten Risiken aus der Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg ist unverändert der Bevölkerungsrückgang der Region und die finanzielle Ausstattung der Mietinteressenten kritisch zu betrachten. Die

geplanten Maßnahmen zur klimatischen Sanierung der Gebäudebestände bilden einen kommenden Problemkreis. Da derzeit Planungsgrundlagen nur bedingt belastbar sind, ist eine prognostizierende Einschätzung nur

eingeschränkt möglich. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass bei konsequenter Fortsetzung der vorsichtigen Geschäftspolitik die Zukunft des Unternehmens für den überschaubaren Zeitraum gesichert ist.

Bilanz

AKTIVA	31.12.2021 (EUR)	31.12.2020 (EUR)
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	593,72	1.068,80
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnungen	22.434.797,42	23.988.050,47
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.748,54	41.834,54
3. Grundstücke ohne Bauten	522.427,70	543.677,35
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	15.625,21	8.653,16
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.428,45	11.771,21
6. Anlagen im Bau	32.406,33	32.406,33
	23.082.433,65	24.626.393,06
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	121.604,61	121.604,61
2. Andere Finanzanlagen	0,00	525,00
	121.604,61	122.129,61
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.437.901,42	1.312.438,46
2. Geleistete Anzahlungen	127.239,26	130.610,00
	1.565.140,68	1.443.048,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	37.439,93	52.601,41
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.535,38	10.892,36
3. Sonstige Vermögensgegenstände	161.917,86	203.007,83
	206.893,17	266.501,60
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	338.945,73	326.572,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	5.154,12	6.012,84
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	84,68	1.796,85
	5.238,80	7.809,69
Bilanzsumme	25.320.850,36	26.793.524,07
Treuhandvermögen	377.396,08	383.310,93
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	1.646.800,00 EUR	1.646.880,00
./. Nennbetrag eigener Aktien	59.680 EUR	48.160,00
Ausgegebenes Kapital	1.587.200,00	1.598.720,00
II. Kapitalrücklage	3.803.724,52	3.803.724,52
III. Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	7.180.586,83	7.180.586,83
IV. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	320.558,49	320.558,49
2. Andere Gewinnrücklagen	117.615,14	117.615,14
	438.173,63	438.173,63
V. Bilanzverlust	1.463.035,56	1.695.808,69
	11.546.649,42	11.325.396,29
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	232.798,00	226.555,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.721.456,07	13.390.824,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	169.077,75	183.923,07
3. Erhaltene Anzahlungen	1.390.409,71	1.463.068,42
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.629,60	36.531,78
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	212.789,00	154.188,15
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 0,00 EUR; Vj. 2.141,68 EUR)	3.040,81	13.036,87
	13.541.402,94	15.241.572,78
Bilanzsumme	25.320.850,36	26.793.524,07
Treuhandverbindlichkeiten	377.396,08	383.310,93

Gewinn- und Verlustrechnung

	2021 (EUR)	2020 (EUR)
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Haubewirtschaftung	4.911.793,37	5.063.194,76
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.321,00	5.351,21
	4.913.114,37	5.068.545,97
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	125.462,96	-101.247,23
3. Sonstige betriebliche Erträge	352.264,45	154.723,45
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.670.095,02	2.461.555,78
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	314.557,80	287.570,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 11.995,88 EUR; Vj. 13.425, 56 EUR)	59.870,19	60.683,56
	374.427,99	348.253,63
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.456.046,26	1.600.474,11
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	369.415,28	357.775,01
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	21,00	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung von Rückstellungen 77,00 EUR; Vj. 95,00 EUR)	1.036,73	3.237,10
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 132,00 EUR; Vj. 171,00 EUR)	292.669,37	349.886,59
11. Ergebnis nach Steuern	229.245,59	7.314,17
12. Sonstige Steuern	-3.527,54	398,58
13. Jahresüberschuss	232.733,13	6.915,59
14. Verlustvortrag	-1.695.808,69	-1.702.724,28
15. Bilanzverlust	-1.463.035,56	-1.695.808,69

1.3. KEBT Kommunale Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG

Sitz der Gesellschaft:	Neustadt an der Orla
Rechtsform:	Aktiengesellschaft
Gründungsdatum:	14.07.2005
Handelsregister:	HRB 6397 Eintrag vom 05.03.1997 beim Amtsgericht Gera (jetzt HRB 206397 – Amtsgericht Jena)
Aktionäre:	Kommunaler Energiezweckverband A-Aktien – 54,84 % Kommunaler Energiezweckverband B-Aktien – 20,19 % Kommunen – 14,27 %, darunter Stadt Neustadt an der Orla – 0,138 % (3.319 Aktien) Kommunale Dienstleistungs-Gesellschaft Thüringen mbH – 5,67 % Gemeinde- und Städtebund Thüringen e. V. – 0,02 % Eigene Anteile der KEBT AG – 5,01 %
Stammkapital:	2.670.729,64 Euro (2.533.891 Aktien)
Geschäftsführung:	Herr Peter Hengstemann Herr Stefan Reindl
Aufsichtsrat:	Vorsitzender Stellvertretender Vorsitzender fünf weitere Aufsichtsratsmitglieder
Wirtschaftsprüfer für das Jahr 2021:	PWC PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschafts- prüfungsgesellschaft
Beschäftigte:	keine

Allgemeine Daten

Im Jahr 2005 erfolgte die Fusion der TEAG und der GVT zur E.ON Thüringer Energie AG (ETE). Im Zuge dieser Fusion gelang es der kommunalen Seite, ihre Beteiligung am neu geschaffenen regionalen Energieversorgungsunternehmen auf 47 % zu erhöhen. Im kommunalen Energie-Pool, der KEBT Kommunalen Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen Aktiengesellschaft (KEBT AG), haben damals rd. 800 Gemeinden und Städte ihre Beteiligung an der E.ON Thüringer Energie AG gebündelt.

Am 20. November 2012 wurde der Kommunale Energiezweckverband Thüringen (KET) durch die Veröffentlichung der Satzung im Thüringer Staatsanzeiger gegründet. Die grundlegende Aufgabe und somit Gründungszweck des Kommunalen Energiezweckverbandes Thüringen (KET) ist der Erwerb von Anteilen an der TEAG Thüringer Energie AG. Seit dem 28. November 2016 waren 472 Mitgliedskommunen - durch die Veröffentlichung der siebten Satzungsänderung im Thüringer Staatsanzeiger – stimmberechtigte Mitglieder des Kommunalen Energiezweckverbandes Thüringen (KET). Zum 31. Dezember 2019 waren bedingt durch Gemeindezusammenschlüsse noch 352 Mitgliedskommunen im KET vertreten. Mit dem Beitritt zum KET haben die Kommunen ihre Aktien an der KEBT AG auf den KET übertragen. Der KET vertritt demnach rd. 75 % des Grundkapitals der Kommunalen Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG (KEBT AG).

Die aktuelle Satzung gilt in der Fassung vom 14.07.2017.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung von Geschäftsanteilen der TEAG Thüringer Energie AG und die Wahrnehmung aller Gesellschafterrechte und

-pflichten, die sich aus der Beteiligung an der Aktiengesellschaft ergeben sowie alle unmittelbar damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte, insbesondere die Wahrnehmung und Sicherung der kommunal- und gesellschaftsrechtlich zulässigen Interessenvertretung der Aktionäre bei den Beteiligungsgesellschaften. Die Gesellschaft unterstützt ihre Aktionäre insbesondere bei deren Aufgaben zur Sicherung einer wirtschaftlich sinnvollen Daseinsvorsorge und bei der Darbietung einer sicheren Energieversorgung.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig und nützlich sind. Sie kann Beteiligungen an anderen Unternehmen erwerben, andere Unternehmen übernehmen und/oder errichten.

Beteiligungen des Unternehmens

Die Stadt Neustadt an der Orla hat im Jahr 2021 unmittelbar einen Anteil von 0,1318 % (3319 KEBT-Akten) an der KEBT AG gehalten. Die KEBT-Aktien haben zum 31. Dezember 2021 einen Anteil am Grundkapital von 1,05 Euro je Aktie.

Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Die Aufgabe einer ordentlichen und gesicherten Energieversorgung fällt als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge in den gemäß Artikel 28 Absatz 2 Grundgesetz und über § 2 Absatz 2 der Thüringer Kommunalordnung verfassungsrechtlich gewährleisteten Aufgabenbestand der Gemeinden und Städte. Die Energieversorgung ist damit in erster Linie eine am Gemeinwohl orientierte öffentliche Aufgabe, die in der Gewährleistung einer für alle Bürger lebensnotwendigen Versorgungsstruktur besteht. Dabei werden von den Kommunen auch verbraucher- und umweltschützende Maßgaben mit berücksichtigt.

Gemeinden und Städte sind demnach verpflichtet, die Versorgung ihrer Gemeindegebiete mit Strom, Gas, Wärme und Breitband zu regeln. Aufgrund der in der Thüringer Kommunalordnung eingeräumten Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten hat die Gemeinde bzw. Stadt dabei einen Entscheidungsspielraum, ob sie die Versorgung mit Strom, Gas, Wärme und Breitband über ein eigenes kommunales Unternehmen oder über ein regionales Energieversorgungsunternehmen sichert.

Zahlreiche Kommunen im Freistaat Thüringen haben sich bei der Versorgung mit Strom, Gas, Wärme und Breitband für die Versorgung durch ein regionales Energieversorgungsunternehmen, die TEAG Thüringer Energie AG, Erfurt, entschieden.

Unternehmenszweck der KEBT AG ist unter anderem der Erwerb und die Verwaltung von Aktien an der TEAG Thüringer Energie AG und damit wird der Zweck, die Versorgung der Bevölkerung, der öffentlichen Einrichtungen, von Industrie und Gewerbe mit Strom, Gas, Wärme und Breitband einschließlich der Errichtung und Unterhaltung aller hierzu erforderlichen Versorgungsanlagen erfüllt. Diese mittelbare Beteiligung an der TEAG Thüringer Energie AG sichert den Gemeinden und Städten ein Mitgestaltungsrecht in Bezug auf die weitere Unternehmensentwicklung.

Geschäftsverlauf

Die KEBT AG ist zum Bilanzstichtag unverändert mit 82,15 % an der TEAG beteiligt.

An der KEBT AG selber sind zum Bilanzstichtag 252 kommunale Aktionäre beteiligt. Der größte Anteilseigner ist hierbei mit rd. 79 % der Stimmrechtsanteile der Kommunale Energiezweckverband Thüringen - KET -, ein Zusammenschluss von wiederum 351 Gemeinden und Städten.

Die TEAG ist ein großer Energieversorger in Thüringen und für die zuverlässige und sichere Versorgung von Privat-, Gewerbe-, Industriekunden sowie von öffentlichen Einrichtungen mit Strom, Erdgas, Wärme und weiteren Dienstleistungen verantwortlich. ...

Die KEBT AG bündelt weiterhin die Aktienmehrheit ihrer kommunalen Aktionäre an der TEAG und unterstützt sie bei der Wahrnehmung und Sicherung der kommunal- und gesellschaftsrechtlichen Interessenvertretung. Weiterhin unterstützt die KEBT AG ihre kommunalen Aktionäre insbesondere bei deren Aufgaben zur Sicherung einer wirtschaftlich sinnvollen Daseinsvorsorge und der Darbietung einer sicheren Energieversorgung.

Die Gesellschaft ist weiterhin bestrebt, ihre Beteiligung an der TEAG Thüringer Energie AG zu halten und durch die Erzielung von Beteiligungserträgen den Kaufpreis schnellstmöglich zurückzuzahlen.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen haben nur mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft TEAG Einfluss auf die Entwicklung der KEBT AG.

Die TEAG-Unternehmensgruppe ist ein Energie-Dienstleistungsunternehmen mit Systemverantwortung in Thüringen und zählt mit über 500.000 Kunden bundesweit zu den größten kommunalen Energieversorgern und Infrastrukturdienstleistern. Dabei deckt das Angebotspektrum die ganze Bandbreite an energiewirtschaftlichen Leistungen ab. Neben den klassischen Wertschöpfungsstufen Erzeugung, Netze und Vertrieb umfasst das TEAG-Geschäftsmodell weitere Tätigkeiten wie Telekommunikations-, Mobilitäts-, Mess- und Servicedienstleistungen. Dabei erbringt die TEAG-Unternehmensgruppe ihre Leistungen sowohl auf regulierten als auch auf wettbewerblichen Märkten.

Mit 1.888 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, verteilt auf 24 Standorte, ist der TEAG-Konzern flächendeckend in Thüringen vertreten. Die regionale Verbundenheit zeigt sich durch die dezentrale Struktur und der damit einhergehenden Kundennähe sowie der kommunalen Eigentümerstruktur. Aktuell sind ca. 630 Thüringer Kommunen mit insgesamt 84,8 Prozent an der TEAG beteiligt.

Der TEAG-Konzern umfasst neben der TEAG als Mutterunternehmen, insgesamt 57 Beteiligungen an Stadtwerken, Energie- und Dienstleistungsunternehmen.

Die Geschäftsgrundlage des TEAG-Konzerns bilden die „5 Netze“. Dieser integrierte Ansatz umfasst den Ausbau und Betrieb der Netze für Strom, Erdgas, Glasfaser, Wärme und Straßenbeleuchtung. Die bisherige „5-Netze“-Strategie wird durch den Aufbau eines 450MHz-Funknetzes und eines umfassenden Ladesäulen-Netzes für E-Fahrzeuge ergänzt. Der Betrieb der Netze erfolgt durch die TEAG-Tochtergesellschaften TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG, Thüringer Netkom GmbH und TWS Thüringer Wärme Service GmbH. Aktuell stehen ein rund 40.000 Kilometer (km) langes Strom- und Erdgasnetz sowie ein ca. 6.400 km langes und eigenes bzw. angemietetes Glasfasernetz zur Verfügung. Die Länge des Wärmenetzes beträgt 69 km. Die Netze für Straßenbeleuchtung umfassen knapp 7.300 Lichtpunkte in langfristiger Betriebsführung.

Die Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft wurde weiter von den Folgen der Corona-Pandemie geprägt. Dennoch kam es zu einer spürbaren Erholung gegenüber dem Vorjahr. Die Bundesregierung geht für das Geschäftsjahr 2021 von einem Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 Prozent aus (Vorjahr: -5,0 Prozent). Die mittel- und langfristigen Folgen der Pandemie

sind zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht abschließend bewertbar.

Auch die Thüringer Wirtschaft erholte sich. Die Wirtschaft des Freistaates wuchs im Geschäftsjahr 2021 um +2,6 Prozent. Im bundesweiten Vergleich platzierte sich Thüringen damit im guten Mittelfeld. Die Arbeitslosenquote sank auf 5,6 Prozent (Vorjahr: 6,0 Prozent).

Die Themen Klimaschutz und Digitalisierung rückten im Geschäftsjahr durch die Bundestagswahl und die Folgen der Corona-Pandemie weiter in den Vordergrund. Die Umgestaltung der Energiewirtschaft hin zur CO₂-Neutralität und der flächendeckende Ausbau einer schnellen Telekommunikations-Infrastruktur sind Voraussetzung für den Erhalt und die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Deutschland. Beide Aufgabenfelder haben direkten oder indirekten Einfluss auf das Geschäft der TEAG-Gruppe.

Mit Urteil vom 24. März 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die bis dato gültigen nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik als teilweise verfassungswidrig. Im Kern ordnete der Gerichtshof eine Nachbesserung bei der Regelung der nationalen Klimaschutzmaßnahmen für den Zeitraum nach 2030 an. Die Bundesregierung verschärfte daraufhin ihre Vorgaben und definierte eine neue politische Zielgröße für die Reduktion von klimaschädlichen Treibhausgasen. Bis zum Jahr 2030 soll Deutschland seine CO₂-Emissionen um -65 Prozent gegenüber dem Vergleichsjahr 1990 senken. Der Gesetzgeber verankerte zudem das Ziel der Treibhausgasneutralität bis spätestens 2045.

Der Klimaschutz steht auch im Fokus der neuen Bundesregierung. Die sog. „Ampel-Koalition“ aus SPD, Grünen und FDP nahm im vierten Quartal des Jahres ihre Arbeit auf. Zu erwarten ist eine weitere Konkretisierung

verschiedener Sektorvorhaben, deren gesetzliche und regulatorische Rahmenvorgaben das Geschäftsmodell des TEAG-Konzerns auf allen Ebenen betreffen. Bereits ab dem Jahr 2040 soll die Energieversorgung in Thüringen bilanziell vollständig durch erneuerbare Energien aus eigenen Quellen gedeckt werden. Auf diesen Wandel muss sich der TEAG-Konzern als Energieversorger rechtzeitig vorbereiten; Ziel ist es, die Systemtransformation im Bereich der erneuerbaren Energien aktiv mitzugestalten.

In 2021 hatten in nahezu allen Geschäftsbereichen zahlreiche neue rechtliche Rahmenbedingungen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der TEAG-Gruppe. Im vierten Quartal des Jahres traten die Neufassungen der Strom- und Gasgrundversorgungsverordnung in Kraft und sorgten für z. T. signifikante Veränderungen, beispielsweise in Bezug auf die verschärften Voraussetzungen für Liefersperren. Die Neuregelungen haben nicht nur erhebliche Auswirkungen auf die Prozesse in der Grund- und Ersatzversorgung, sondern beeinflussen durch ihre Leitbildfunktion erheblich auch die Rahmenbedingungen beispielsweise für Produktverträge. Auch die aktuelle EnWG-Novelle hatte wesentliche Auswirkungen u. a. auf die Begründung, Gestaltung und Abwicklung von Lieferverhältnissen. Das in wesentlichen Teilen in 2021 verabschiedete „Gesetz für faire Verbraucherverträge“ führt ähnlich umfangreiche Veränderungen mit sich, u. a. in Fragen des Vertragsabschlusses, der Laufzeiten und Kündigungsfristen von Energielieferverträgen. Im Bereich der Strom- und Gasnetze trat die Verordnung zur Änderung der Anreizregulierungsverordnung und der Entgeltverordnung Strom und Gas in Kraft, mit entsprechenden regulatorischen Auswirkungen auf den TEAG-Konzern. Im Telekommunikationsbereich erfolgten umfangreiche Neuregelungen durch das sog.

„Telekommunikationsmodernisierungsgesetz“, auch hier wurden zahlreiche Inhalte grundlegend überarbeitet. Daneben hatte das neue Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der TEAG-Gruppe, v. a. im Gasvertrieb und in der dezentralen Wärmeversorgung.

Der prognostizierte, planmäßige Geschäftsverlauf wurde eingehalten. Für die an der TEAG gehaltene Beteiligung hat die Gesellschaft auch im Berichtszeitraum wieder eine Gewinnausschüttung erhalten.

Bedingt durch die Einlage weiterer KEBT-Aktien in den Kommunalen Energiezweckverband Thüringen durch insgesamt zehn Gemeinden und Städte sowie durch eine Eingliederung im Zusammenhang mit dem Thüringer Gesetz zur freiwilligen Neugliederung kreisangehöriger Gemeinden hat sich die Anzahl der kommunalen Anteilseigner bis zum Bilanzstichtag auf 252 Aktionäre verringert.

An die kommunalen Aktionäre wurde wie schon in den Vorjahren eine Dividende in Höhe von brutto 5,05 €/KEBT-Aktie (in Summe € 9.571.845,75) ausgezahlt.

Die unverändert positive Ertragslage führte im Geschäftsjahr 2021 zu einem Jahresüberschuss von T€ 41.035 (Vorjahr: T€ 40.333). Bedingt durch den Unternehmenszweck ist der Jahresüberschuss wieder im Wesentlichen durch die erfolgte Dividendenausschüttung für 82,15 % der Anteile am Grundkapital der TEAG (T€ 48.615, Vorjahr T€ 48.615) entstanden. Haupteinflussfaktor auf die Ertragslage waren erneut die insbesondere im Rahmen des Gesellschafterdarlehens zu zahlenden Zinsen (T€ 6.697, Vorjahr T€ 7.405). Die Ertragslage der Gesellschaft ist insgesamt als gut zu beurteilen

Vermögensstruktur	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	in T€	in T€	in T€
Langfristige Investitionen	579.109,1	565.109,1	14.000,0
Kurzfristiges Vermögen	2.920,7	22.861,1	-19.940,4
Gesamtvermögen	582.029,8	587.970,2	-5.940,4
Kapitalstruktur	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Eigenkapital	291.608,7	260.145,1	31.463,6
Langfristiges Fremdkapital	254.262,6	290.046,5	-35.783,9
Kurzfristige Fremdkapital	36.158,5	37.778,6	3.257,4
Gesamtkapital	582.029,8	587.970,2	-5.940,4

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 5.940 auf T€ 582.030 (Vorjahr: T€ 587.970) verringert.

Die langfristigen Investitionen haben sich im Berichtszeitraum bedingt durch die Ausreichung eines Gesellschafterdarlehens an die TEAG in Höhe von T€ 14.000, mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2029 sowie hälftiger Tilgung bis zum Jahr 2023, auf T€ 579.109 erhöht. Dieses Gesellschafterdarlehen ist insbesondere vor dem Hintergrund der Vermeidung von Verwahrentgelt gewählt worden. Die KEBT AG kann durch die Gewährung dieses Gesellschafterdarlehens geringfügige Zinsen in Höhe von 0,1 % erzielen, im Vergleich zur Zahlung von 0,5 % Verwahrentgelt. Die TEAG wiederum erhält dadurch ein günstiges Darlehen.

Das kurzfristige Vermögen verringerte sich deutlich um T€ 19.940 im Bereich der flüssigen Mittel auf T€ 2.916 (Vorjahr: T€ 22.860). Dies war bedingt durch eine weitere Sondertilgung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von T€ 5.000 sowie durch das ausgereichte Gesellschafterdarlehen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Berichtszeitraum durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres (T€ 41.035) auf T€ 291.609. Die Ausschüttung an die kommunalen Aktionäre (T€ 9.572) ist darin enthalten.

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich durch die planmäßige Tilgung (T€ 30.062) und die Sondertilgung (T€ 5.000) des durch den Gesellschafter KET gestundeten Kaufpreises für die TEAG-Aktien auf T€ 254.263.

Das kurzfristige Fremdkapital veränderte sich um T€ 1.620. Ursächlich hierfür ist die Rückzahlung des kurzfristigen Darlehens (T€ 2.500) und die Verringerung der sonstigen Verbindlichkeiten, gegenläufig wirken sich die planmäßigen Tilgungen des Gesellschafterdarlehens sowie die Erhöhung der Steuerrückstellungen aus.

Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2021 beträgt 50,1 % (Vorjahr 44,2 %).

Zum Bilanzstichtag sind die langfristigen Investitionen (T€ 579.109) mit Eigenkapital (T€ 291.609) sowie lang- und kurzfristigem

Fremdkapital (T€ 290.421) finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von T€ 2.921. Die Vermögenslage der KEBT AG ist ebenfalls als gut zu beurteilen.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist wie schon im Vorjahr im Wesentlichen gekennzeichnet

Darlehenssumme 31.12.2020 €	Tilgung €	Zins €	Kapitaldienst €	Restbetrag zum 31.12.2021 €
325.108.042,63	35.061.581,10	6.697.225,68	41.758.806,78	290.046.461,53

Weiterhin erfolgten im Geschäftsjahr Auszahlungen für Dividenden an die kommunalen Anteilseigner in Höhe von T€ 9.572 und Steuerverpflichtungen in Höhe von T€ 478. Der Finanzmittelfonds (flüssige Mittel) umfasste zum 31. Dezember 2021 T€ 2.916 (Vorjahr T€ 22.860). Die Reduzierung der flüssigen Mittel ist zum einen bedingt durch eine erneute Sondertilgung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von T€ 5.000. Zum anderen hat die Ausreichung eines Gesellschafterdarlehens von T€ 14.000 an die TEAG zu einer Reduzierung der flüssigen Mittel geführt. Dieses ausgereichte Gesellschafterdarlehen wird bedingt durch seine Laufzeit bis zum Jahr 2029 den Finanzanlagen (Ausleihungen an verbundene Unternehmen) zugeordnet.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und ist ebenfalls zum Prüfungszeitpunkt gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

Die KEBT AG verfügt über eine geordnete Finanzlage.

Wichtigster Leistungsindikator der Gesellschaft ist weiterhin das Jahresergebnis, das aufgrund des Tätigkeitsbereichs der Gesellschaft im Wesentlichen von den Beteiligungserträgen geprägt ist. Die im Geschäftsjahr erhaltenen Beteiligungserträge haben zu einem leicht verbesserten Finanzergebnis im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 geführt (T€ 41.907, Vorjahr T€ 41.194). Im Berichtszeitraum konnte im Vergleich zum

durch die Einzahlungen der Beteiligungserträge in Höhe von T€ 48.615 sowie Auszahlungen in Höhe von T€ 41.759 im Rahmen der Zins- und Tilgungsleistungen des Gesellschafterdarlehens, das sich wie folgt entwickelt hat:

Vorjahr ein leicht verbessertes Jahresergebnis (T€ 41.035, Vorjahr T€ 40.333) erzielt werden.

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 - neben den beiden Vorständen - keine Arbeitnehmer. Die Aufgabenerfüllung wird durch die Kommunale Dienstleistungs-Gesellschaft Thüringen mbH wahrgenommen.

Das Ergebnis der Gesellschaft hängt weiterhin nahezu ausschließlich von der Gewinnausschüttung der TEAG ab. Für das laufende Geschäftsjahr geht der Vorstand trotz der anhaltenden Coronakrise und der Ukraine-Krise wieder von einer Dividende in Höhe von 20 € / TEAG-Aktie aus. Dieser Betrag wird der Gesellschaft voraussichtlich im Juni 2022 ausgezahlt. Der wirtschaftliche Erfolg der TEAG ist der Garant für die Einnahmen aus Dividenden. Trotz eines erneut durch ein äußerst herausforderndes Wettbewerbsumfeld, die Energiewende sowie ganz besonders auch durch die Corona-Pandemie geprägtes Geschäftsjahr 2021 hat die TEAG ihr gesetztes Ergebnisziel übertreffen können.

Die Geschäftsaktivitäten der TEAG-Gruppe werden zunehmend durch umfassende Marktveränderungen geprägt. Diese Veränderungen betreffen u. a die Dekarbonisierung, die Dezentralisierung und die Digitalisierung der Energiewirtschaft. Der Gesetzgeber nimmt durch die regulatorische Ausgestaltung der laufenden Transformationsprozesse dabei eine stetig wachsende Rolle im Marktgeschehen ein.

Grundlegend geht der TEAG-Konzern aufgrund der Aufgabe im Rahmen der Daseinsvorsorge im Bereich Energie und Telekommunikation nicht davon aus, dass für die Unternehmen Bestandsgefährdung besteht. Auswirkungen auf die einzelnen Geschäftsfelder wird es dennoch sehr wohl geben.

So ergeben sich aktuell planerische Unsicherheiten kurz- und mittelfristig primär durch die im Zuge des Ukraine-Krieges ausgelösten Entwicklungen. Unmittelbar führten die Kriegshandlungen zu einer nochmaligen Steigerung der Preisdynamik an den Beschaffungsmärkten für Energie und zu Verwerfungen an den Kapitalmärkten. Bei der Beschaffung von Primärenergie würden weitere Preisanstiege, trotz einer langfristigen Beschaffungsstrategie, zusätzliche Herausforderungen mit sich führen.

Insgesamt erwartet der TEAG-Konzern derzeit weiterhin vor dem Hintergrund der prognostizierten Entwicklung für das Geschäftsjahr 2022 ein EBITDA i. H. v. 230 bis 250 Mio. € und ein EBT i. H. v. 90 bis 100 Mio. €. Der Jahresüberschuss des Unternehmens wird im kommenden Jahr voraussichtlich einen Wert zwischen 60 und 70 Mio. € erreichen. Für das Jahr 2022 plant die TEAG-Gruppe mit einem Investitionsvolumen für immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen i. H. v. insgesamt ca. 255 Mio. €. Die Investitionen werden geprägt u. a. vom Ausbau der Stromerzeugungsanlagen, dem zu erwartenden Lastzuwachs im Netz (infolge des Anstieges der Einspeisung bei den Erneuerbaren) sowie verschiedenen weiteren Themen, wie etwa dem Rollout der intelligenten

Messsysteme, dem Aufbau der Ladeinfrastruktur im Bereich Elektromobilität und den Investitionen am Standort der Hauptverwaltung in Erfurt. Die Finanzierung ist neben dem operativen Cash-Flow durch die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital sowie durch die Vereinnahmung von Bundes- bzw. Landesfördermitteln für den Glasfaserausbau gesichert.

In welchem Umfang es im Geschäftsjahr 2022 zu Abweichungen von dieser Planung kommen wird, hängt stark vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie und dem Verlauf der Ukraine-Krise bzw. deren globalen wirtschaftlichen Folgewirkungen ab. Vor dem Hintergrund der dynamischen Ereignisse analysiert der TEAG-Konzern fortlaufend mögliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Derzeit geht der TEAG-Konzern von keiner grundlegenden Gefährdung seiner Planungsprämissen für das kommende Geschäftsjahr aus.

Da das Ergebnis der KEBT AG, als reine Beteiligungsgesellschaft, fast ausschließlich von der Gewinnausschüttung der TEAG abhängig ist, hängen auch hier die möglichen Abweichungen im Vergleich zum Planansatz von den Entwicklungen der weltpolitischen und pandemischen Lage ab.

Durch diese Prognose beziehungsweise Risikoeinschätzung der TEAG erwartet die KEBT AG im laufenden Geschäftsjahr, wie schon im Berichtsjahr, aus heutiger Sicht einen nahezu konstanten Jahresüberschuss zwischen € 38 Mio. und € 40 Mio.

Beteiligungen der KEBT AG - Anteilsbesitz (Beteiligungsliste)

Unmittelbarer Anteilsbesitz

Name und Sitz des Unternehmens	Höhe des Anteils am Kapital [in %]	Geschäftsjahr	Eigenkapital [in T€]	Ergebnis [in T€]
TEAG Thüringer Energie AG, Erfurt	82,15	2021	486.673	73.114
TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG, Erfurt*	100,00	2021	84.663	0
TES Thüringer Energie Service GmbH, Jena*	100,00	2021	1.937	188
Thüringer Netkom GmbH, Weimar*	100,00	2021	37.651	3.897
TWS Thüringer Wärme Service GmbH, Rudolstadt*	100,00	2021	10.543	501
TMZ Thüringer Mess- und Zählerwesen Service GmbH, Ilmenau*	74,90	2021	3.624	-280

* Direkte Beteiligung an der TEAG

Mittelbarer Anteilsbesitz

Name und Sitz des Unternehmens	Höhe des Anteils am Kapital [in %]	Geschäftsjahr	Eigenkapital [in T€]	Ergebnis [in T€]
1. Stadtwerke				
Energieversorgung Apolda GmbH, Apolda	49,00	2020	10.306	0 ¹⁾
Stadtwerke Arnstadt GmbH, Arnstadt	44,00	2020	11.111	0 ¹⁾
Stadtwerke Bad Langensalza GmbH, Bad Langensalza	40,00	2020	5.580	0 ¹⁾
Eisenacher Versorgungs-Betriebe GmbH (EVB), Eisenach	25,10	2020	13.243	0 ¹⁾
Stadtwerke Eisenberg Energie GmbH, Eisenberg	49,00	2020	365	0 ¹⁾
Netzgesellschaft Eisenberg mbH, Eisenberg	49,00	2020	3.833	0 ¹⁾
SWE Energie GmbH, Erfurt	29,00	2020	47.902	1.000 ²⁾
SWE Netz GmbH, Erfurt	29,00	2020	57.545	2.000 ²⁾
Stadtwerke Gotha GmbH, Gotha	30,00	2020	17.641	0 ¹⁾
Energieversorgung Greiz GmbH, Greiz	49,00	2020	11.608	2.110
Energieversorgung Inselsberg GmbH, Waltershausen	20,00	2020	9.660	1.678
Stadtwerke Leinefelde-Worbis GmbH, Leinefelde-W.	49,00	2020	3.346	243
Stadtwerke Mühlhausen GmbH, Mühlhausen	23,90	2020	11.644	0 ¹⁾
Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH, Neustadt	20,00	2020	8.405	849
Energieversorgung Nordhausen GmbH, Nordhausen	40,00	2020	14.410	0 ¹⁾
Energieversorgung Rudolstadt GmbH, Rudolstadt	23,90	2020	10.811	2.420
Stadtwerke Saalfeld GmbH - SWS -, Saalfeld/Saale	16,00	2020	9.206	0 ¹⁾
Stadtwerke Sondershausen GmbH, Sondershausen	23,90	2019/20	14.881	2.600
Stadtwerke Stadtroda GmbH, Stadtroda	24,90	2020	5.237	771
Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis GmbH, Suhl	44,42	2020	14.191	0 ¹⁾
Stadtwerke Weimar Stadtversorg.-GmbH, Weimar	49,00	2020	22.107	0 ¹⁾
Energiewerke Zeulenroda GmbH, Zeulenroda-Triebes	74,00	2020	5.150	724
2. Sonstige Beteiligungen				

Name und Sitz des Unternehmens	Höhe des Anteils am Kapital [in %]	Geschäftsjahr	Eigenkapital [in T€]	Ergebnis [in T€]
EGB Thüringer Erdgasnetz-Beteiligungs GmbH & Co. KG, Erfurt	100,00	2020	10	0
ENAG/Maingas Energieanl. GmbH (EMEG), Eisenach ³⁾	50,00	2019/20	846	330
eness GmbH, München	100,00 ³⁾	2020	1.754	779
KEYWEB AG, Erfurt ⁴⁾	25,10		Anteilskauf in 2021	
KomSolar Service GmbH, Erfurt	100,00	2020	5.613	0
Neue Energien Bad Salzungen GmbH, Bad Salzungen	40,00	2020	721	67
NGA Netzgesellschaft Altenburger Land mbH, Erfurt	100,00	2020	25	0
NG Netzgesellschaft Schmalkalden GmbH & Co. KG, Schmalkalden	74,90	2020	4.734	224
Solarpark Edersleben GmbH, Nordhausen ⁵⁾	100,00		Anteilskauf in 2021	
Solarpark Woltersleben GmbH & Co.KG, Bleicherode ⁶⁾	40,00		Gründung in 2021	
TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG, Erfurt	100,00	2020	84.663	0 ⁷⁾
TEN Thüringer Energienetze Geschäftsführungs-GmbH, Erfurt	100,00	2020	36	2
TEP Thüringer Energie Speichergesellschaft mbH, Erfurt	100,00	2020	286	100
TES Thüringer Energie Service GmbH, Jena	100,00	2020	1.749	172
Thüringer Netkom GmbH, Weimar	100,00	2020	35.754	3.409
TMZ Thüringer Mess- und Zählerwesen GmbH & Co. KG, Erfurt	30,00 ⁸⁾	2020	619	-17
TMZ Thüringer Mess- und Zählerwesen Service GmbH, Ilmenau	74,90	2020	3.904	-355
TRZ Thüringer Rechenzentrum GmbH, Erfurt	50,00	2020	5.975	-75
TWS Thüringer Wärme Service GmbH, Rudolstadt	100,00	2020	11.043	1.797
Thüringer Energie Vierzehnte Vermögensverwaltungs-GmbH, Erfurt	100,00	2020	25	0
TEAG Thüringer Energie Fünfzehnte Vermögensverwaltungs-GmbH, Erfurt	100,00	2020	25	0
TEAG Thüringer Energie Sechzehnte Vermögensverwaltungs-GmbH, Erfurt	100,00	2020	25	0
TEAG Thüringer Energie Siebzehnte Vermögensverwaltungs-GmbH, Erfurt	100,00	2020	25	0
Wärmegesellschaft Bad Lobenstein mbH, Erfurt	49,90	2020	74	-1
WGS - Wärmegesellschaft mbH Saalfeld, Saalfeld	24,00	2020	1.323	200
Wärmeversorgung Sollstedt GmbH, Sollstedt	49,00	2019/20	867	79
Windkraft Thüringen GmbH & Co. KG, Ilmenau	7,14	2020	16.550	1.328
450 MHz Verwaltungs GmbH, Erfurt	10,00 ⁹⁾	2020	9	-18

1) Ergebnisabführungsvertrag aufgrund einseitiger Organschaft
2) Ergebnisabführungsvertrag aufgrund einseitiger Organschaft und Bildung von Gewinnrücklagen zu Gunsten des jeweiligen Organträgers
3) Erhöhung der Geschäftsanteile von 50,1% auf 100% (Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag vom 15.07.2021
4) Kauf von Aktien (Aktienkauf- und -abtretungsvertrag vom 9.02./10.02.2021
5) Kauf von Geschäftsanteilen (Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag vom 11.11.2021)
6) Gründung der Gesellschaft mit Eintragung ins Handelsregister am 02.11.2021
7) Ergebnisabführungsvertrag mit TEAG Thüringer Energie AG
8) Einstieg eines weiteren Kommandisten (Anteilskauf- und -abtretungsvertrag vom 15.06.202) Verminderung der Anteile von 40,00% auf 30,00%
9) Einstieg weiterer Gesellschafter (Notarvertrag vom 27.04.2021) Verminderung der Geschäftsanteile von 17,78% auf 10,00%

Bilanz

AKTIVA	31.12.2021 (EUR)	31.12.2020 (EUR)
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	1	1
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	565.109.075	565.109.075
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.000.000	0
	579.109.076	565.109.076
B. Umlaufvermögen		
I. Sonstige Vermögensgegenstände		
	4.304	1.000
II. Guthaben bei Kreditinstituten		
	2.916.409	22.860.094
	2.920.713	22.861.094
C. Aktive Rechnungsabgrenzung		
I. Rechnungsabgrenzungsposten		
	0	0
Bilanzsumme	582.029.789	587.970.170
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
	2.543.697	2.543.697
II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		
	0	0
III. Kapitalrücklage		
	109.744.201	109.744.201
IV. Andere Gewinnrücklagen		
	110.000.000	70.000.000
V. Bilanzgewinn/-verlust		
	69.320.769	77.857.203
	291.608.667	260.145.101
B. Rückstellungen		
	372.082	199.088
C. Verbindlichkeiten		
	290.049.040	327.625.981
Bilanzsumme	582.029.789	587.970.170

Gewinn- und Verlustrechnung

	31.12.2021 (EUR)	31.12.2020 (EUR)
Sonstige betriebliche Erträge	98	6.321
Personalaufwand	93.615	93.508
Sonstige betriebliche Aufwendungen	299.525	286.429
Erträge aus Beteiligungen	48.615.180	48.615.180
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.136	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.715.526	7.421.447
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	478.356	486.636
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	41.035.412	40.333.481
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	28.285.357	37.523.722
Bilanzgewinn	69.320.769	77.857.203

2. Mittelbare Beteiligungen

2.1. Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH (SWN)

Sitz der Gesellschaft:	Neustadt an der Orla
Rechtsform:	GmbH
Gründungsdatum:	14.03.1991
Handelsregister:	HRB 201683 Amtsgericht Jena
Gesellschafter:	Dienstleistungsgesellschaft Neustadt an der Orla mbH, Neustadt an der Orla – 60 % FS Deutsche Gastransport Zwischenholding GmbH, Schwaig bei Nürnberg – 20 % TEAG Thüringer Energie AG, Erfurt – 20 %
Stammkapital:	587.985,66 €
Geschäftsführung:	Herr Dipl.-Ing (FH) Reiner Greiling (Einzelprokura: Frau Elke Hortig und Frau Nina Ferster)
Gesellschafterversammlung:	Herr Ralf Weiße, Bürgermeister für die Dienstleistungs- gesellschaft Neustadt Orla mbH Herr Ass. Jur. Oswin Vogel für die FS Deutsche Gastransport Zwischenholding GmbH Herr Thomas Schrader für die TEAG Thüringer Energie AG
Aufsichtsrat:	Vorsitz: Herr Ralf Weiße, Bürgermeister Stellvertretender Vorsitz: Herr Thomas Schrader Mitglieder: Herr Ass. Jur. Oswin Vogel Herr Christian Herrgott Herr Bernd Rosenbusch
Wirtschaftsprüfer für das Jahr 2021:	BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft München, Zweigniederlassung Erfurt
Beschäftigte:	22 Mitarbeiter

Allgemeine Daten

Mit Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt an der Orla vom 28.02.1991 (Beschluss-Nr. 67/91) und durch notarielle Beurkundung des Gesellschaftsvertrages vom 14.03.1991 wurde die Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH gegründet. Die Eintragung der Gesellschaft erfolgte unter HRB 1683 im Handelsregister beim Amtsgericht Gera (jetzt HRB 201683 Amtsgericht Jena) am 02.04.1992. Die DLG ist mit Geschäftsanteilen von 60 % an der SWN beteiligt. Der Gesellschaftsvertrag gilt in der Fassung vom 20.06.1994, zuletzt geändert am 07.12.1999.

Gegenstand des Unternehmens

Entsprechend § 2 des Gesellschaftsvertrages ist Gegenstand des Unternehmens die Erzeugung, Übertragung und der Vertrieb von Energie, der Betrieb einschlägiger Handels-, Installations- und Baugeschäfte, und alle der Aufgabe des Unternehmens dienlichen und mit dem Zweck der Gesellschaft in Zusammenhang stehenden Geschäfte zu betreiben, andere Unternehmen zu gründen oder sich an solchen zu beteiligen.

Beteiligungen des Unternehmens

Die SWN ist zu 10 % an der WohnRing AG Neustadt (Orla) beteiligt.

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Die Aufgabe einer ordentlichen und gesicherten Energieversorgung fällt als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge in den gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz und über § 2 Abs. 2 der Thüringer Kommunalordnung verfassungsrechtlich gewährleisteten Aufgabenbestand der Gemeinden und Städte. Die Energieversorgung ist damit in erster Linie eine am Gemeinwohl orientierte öffentliche Aufgabe, die in der Gewährleistung einer für alle Bürger lebensnotwendigen Versorgungsstruktur

besteht. Dabei werden von den Kommunen auch verbraucher- und umweltschützende Maßgaben berücksichtigt.

Städte und Gemeinden sind demnach verpflichtet, die Versorgung ihrer Gemeindegebiete mit Energie zu regeln. Auf Grund der in der Thüringer Kommunalordnung eingeräumten Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten hat die Gemeinde oder Stadt dabei einen Entscheidungsspielraum, ob sie die Energieversorgung über ein eigenes kommunales Unternehmen oder über ein regionales Energieunternehmen sichert.

Die Erzeugung und Verteilung von Energie ist hierbei wesentlicher Gesellschaftsgegenstand der SWN. In der Form der gemischt-öffentlich-privatwirtschaftlichen Gesellschaft hat die Stadt Neustadt an der Orla über die DLG eine wesentliche Mitgestaltungsmöglichkeit bei der Unternehmensentwicklung bei der Berücksichtigung kommunaler Interessen. Die unmittelbare Beteiligung steht im Einklang der Leistungsfähigkeit und Ergebniszielung.

Lagebericht

Extrem volatile Energiepreise ab dem zweiten Quartal 2021 beschreiben die Situation der Energiemärkte. Handelspreise für Erdgas stiegen bis zum Jahresende auf zeitweise 450 %, bei Strom auf bis zu 600 %. Das Unternehmen konnte für das Geschäftsjahr 2021 noch vom günstigen Preisniveau für den Einkauf von Erdgas profitieren, für den Einkauf von Strom waren gegenüber 2020 bereits wesentlich höhere Preise zu berücksichtigen. Die Transport- und Handelsmengen für Strom, Erdgas und Wärme als Grundlage für die Umsatzerlöse entsprachen weitestgehend den Planungen. Die Mengen im Stromvertrieb und Stromnetz waren prognostiziert und im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 enthalten.

Die Mengen im Gasvertrieb und Gasnetz wurden wesentlich durch die spezifisch niedrigeren Temperaturen des Jahres 2021 zum Jahr 2020 bestimmt. Das Ergebnis nach Steuern von T€ 831 (Plan: T€ 447) und damit der Jahresüberschuss übertrifft die Erwartungen der Planung, wird insgesamt als gut eingeschätzt. Damit bleibt das Ergebnis auf Vorjahresniveau. Dieses Ergebnis wird aus gegenwärtiger Sicht wegen des wesentlich gestiegenen Kostenniveaus, der Rückgänge bei Netznutzungen und der damit verbundenen Erlöse und den ständig steigenden gesetzlichen Anforderungen und dem damit verbundenen personellen Aufwand in absehbarer Zeit allerdings nicht mehr zu erreichen sein.

Kurz- und mittelfristig muss das Unternehmen Wege zur Sicherung der Umsätze und der damit zu erwartenden Betriebserträge finden. Die wirtschaftliche Situation des Unternehmens kann mit gut bewertet werden, das Betriebsergebnis wird in dieser Höhe in den nächsten Jahren jedoch nicht wieder erreichbar sein. Im Geschäftsjahr 2021 sind keine meldepflichtigen Vorfälle, welche aus Unfällen, Störungen oder sonstigen Ereignissen abzuleiten sind, eingetreten.

Ertragslage

Finanzielle Leistungsfaktoren für die Gesellschaft sind neben dem Ergebnis vor Steuern bzw. dem Ergebnis nach Steuern der Rohertrag und der Cashflow. Die Ertragslage insgesamt ist 2021 gegenüber 2020 besser. Der Jahresüberschuss 2021 hat sich im Verhältnis zu den Umsatzerlösen geringfügig von 7,99 % auf 7,52 % verschlechtert. Damit war die Ertragslage trotzdem wesentlich besser als erwartet und kann mit gut eingeschätzt werden.

Finanzlage

Das Finanzmanagement mit der Steuerung und Kontrolle des kurz- und mittelfristigen Finanzbedarfs wird eigenverantwortlich,

hausintern geleitet. Unabhängigkeit und Nachhaltigkeit sollen hierbei gesichert werden. Hauptschwerpunkte im Finanzmanagement liegen bei der Sicherung und der Erhaltung der Liquidität, der Optimierung der Rentabilität und in den Risikoeinschätzungen zu Investitionen und Finanzierungen.

Die Finanzlage der Gesellschaft kann als geordnet, gesichert und ausreichend bezeichnet werden. Zu keinem Zeitpunkt waren Liquidität und Zahlungsfähigkeit des Unternehmens gefährdet. Kurz- und mittelfristig muss das Umlaufvermögen wieder verbessert werden. Das Unternehmen erwirtschaftete aus der laufenden Geschäftstätigkeit einen positiven Cashflow in Höhe von T€ 700. Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit betragen T€ 787. Eine solide Basis von Umlaufvermögen ist gegeben, jedoch trotzdem wieder zu verbessern. Der Finanzmittelfonds verringerte sich um T€ 477 von T€ 2.513 auf T€ 2.036. Gegenwärtig werden keine, für das Unternehmen vertretbare, wirtschaftlich sinnvolle Möglichkeiten von branchenüblichen Wachstumsinvestitionen gesehen.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit ist das Unternehmen keine Haftungsverhältnisse eingegangen.

Vermögenslage

Die wirtschaftliche Entwicklung in Neustadt an der Orla als Netzgebiet stagniert gegenwärtig. Trotzdem werden auch weiterhin Investitionen in den Kernbereichen Stromnetz und Gasnetz notwendig sein, da auch nach mehr als 25 Jahren Geschäftstätigkeit ein Erneuerungsbedarf bei technischen Anlagen sowie regelmäßige Erneuerungen bei Betriebs- und Geschäftsausstattungen bestehen.

Die Netzgebiete als Konzessionsgebiete für Strom und Erdgas bilden nicht das gegenwärtige Gemeindegebiet ab. Die zukünftigen Entwicklungen sind natürlich auch von den

weiteren wirtschaftlichen, regulatorischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen, wie auch der zukünftigen Investitionsstrategie und den Gewinnausschüttungen abhängig.

Das Unternehmen rechnet damit, dass die Branche insgesamt weiteren Veränderungen ausgesetzt sein wird und die energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen einschließlich der regulatorischen Forderungen instabil bleiben. Aus Lieferungen und Leistungen des Unternehmens bestehen zum Bilanzstichtag Forderungen in Höhe von T€ 1.628 (Vorjahr: T€ 1.089). Denen stehen bilanzielle Rückstellungen in Höhe von T€ 719 (Vorjahr: T€ 235) und Verbindlichkeiten (einschließlich Steuern) in Höhe von T€ 544 (Vorjahr: T€ 971) gegenüber.

Im Wirtschaftsplan 2021 wurde eine Kreditlinie in Höhe von T€ 1.500 vorgesehen. Eine Aufnahme war nicht erforderlich. Damit bestehen zum Bilanzstichtag per 31.12.2021 keine Kreditverbindlichkeiten oder ähnliche finanzielle Verbindlichkeiten.

Personal

Die Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 2021 insgesamt 22 Mitarbeiter (einschließlich der Geschäftsführung). Der Anteil der weiblichen Beschäftigten gemessen an der Anzahl der Gesamtbeschäftigten betrug 11 bzw. 50,0 %. Die Personalsituation im Jahr 2021 war auch hinsichtlich der Corona-Pandemie und der damit verordneten Maßnahmen äußerst angespannt. Im Sommer 2022 werden planmäßig zwei Ausbildungsverhältnisse enden. Die Übernahme der bis dahin bestehenden Ausbildungsverhältnisse in unbefristete Arbeitsverhältnisse ist vorgesehen. Damit kann die Personalsituation im gewerblichen Bereich als ausreichend und gut bezeichnet werden.

Zum Stichtag 31.12.2021 liegt der Altersdurchschnitt aller Beschäftigten bei 45,7 Jahre. Im Zeitraum bis 2024 werden aus heutiger Sicht drei Mitarbeiter altersbedingt aus dem

Unternehmen ausscheiden. Unbesetzt blieb weiterhin eine Stelle im technischen Bereich.

Risikobericht

Risikomanagement

Die Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH ist nicht direkt in Risikomanagementsysteme, z. B. der Gesellschafter, eingebunden. Im Rahmen der Organisationsstruktur und der Geschäfts- und Aufgabenverteilung im Unternehmen erfolgen fortlaufende Risikoanalysen und deren Bewertung, um im Bedarfsfall sofort handeln zu können. Marktrisiken und gesellschaftliche/gesetzliche Risiken werden intern, bei Bedarf auch extern, seitens Dritter mit beraten und bewertet. Interne Risiken, wie Prozess-, Mitarbeiter-, technische, organisatorische und strategische Risiken werden besprochen.

Die Berichterstattung gegenüber den Gremien der Gesellschaft erfolgt regelmäßig. Die Risiken im Bereich Absatz und Beschaffung von Strom und Erdgas werden laufend aktualisiert. Die Energiebeschaffungs- und Vertriebsaktivitäten nehmen eine wesentliche Rolle im Risikomanagement ein. Die wesentlichen, zum Teil nicht beeinflussbaren Risikoelemente an den Energiemärkten sind vor allem Preisschwankungen und Bedarfsabweichungen beim Vertriebslastgang. Ausfallrisiken auf der Lieferanten-, Netzkunden- und Endkundenseite werden regelmäßig abgeglichen.

Die volatilen Energiepreise mit ständig steigenden Preisen werden zunehmend als unkalkulierbares Kostenrisiko angesehen. Damit werden langfristige Preismodelle mit Kunden nicht mehr möglich. Preisänderungen, unabhängig der Preisentwicklung positiv oder negativ, müssen kurzfristiger angepasst werden. Seriöse, kalkulierbare Vertragsangebote mit Laufzeiten von mehr als einem Jahr sind nicht sinnvoll oder müssen entsprechend preislich abgesichert werden.

Zinssicherungsinstrumente zur Begrenzung des Zinsrisikos sind gegenwärtig nicht erforderlich. Finanzierungsrisiken bestehen derzeit nicht, sind jedoch hinsichtlich der gegebenen Beschlusslage durch die Gremien des Unternehmens bestätigt und möglich. Compliance-Risiken als Teil der Risikoberichterstattung sind Themen der Arbeits- und Dienstberatungen. Einzelvorgänge sind der Geschäftsleitung bekannt, werden durch diese geprüft und bestätigt.

Einzelrisiken und Chancen

Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie Anfang des Jahres 2020 waren auch im Jahr 2021 Gesellschaft, Wirtschaft und Politik und insgesamt das gesamte wirtschaftliche Leben weltweit mit diesen Auswirkungen konfrontiert. Die Folgen sind nun, auch nach zwei Jahren, weder qualitativ noch quantitativ einschätzbar, weil Lieferketten, Produktionsabläufe und letztlich die wirtschaftlichen Entwicklungen weiter weltweit gestört sind. Die im Jahr 2021 vorhergesagte Erholung auf das Niveau von 2019 ist nicht eingetreten, bzw. nur wertmäßig eingetreten. Beginnend seit dem Ende des Jahres 2021 haben die Spannungen zwischen Russland und der Ukraine zugenommen, die nun Anfang des Jahres 2022 eskaliert sind: Ende Februar 2022 haben russische Truppen die Ukraine angegriffen. Diese völkerrechtswidrige Invasion mit einem seit längerer Zeit erwarteten Krieg Russlands löste weltweit Empörung aus. Die EU mit Ihren Verbündeten haben stufenweise weitreichende Wirtschaftssanktionen gegen Russland verhängt. Diese Unsicherheiten haben bei den Rohstofflieferungen zu wiederum dramatisch gestiegenen Energiepreisen geführt. Letztendlich ist es Ziel der EU, sich völlig vom russischen Rohstoffmarkt zu lösen. Vor allem Deutschland mit seinen großen Abhängigkeiten zu den für sie preiswerten russischen Rohstoffen wird sich das Wirtschaftsumfeld und die Versorgungssicherheit verschlechtern. Die Verringerung der Abhängigkeit zu den

russischen Rohstoffimporten ist jedoch mit der Aufnahme anderer Abhängigkeiten zu Rohstofflieferungen verbunden.

SWN hat keine Geschäftstätigkeiten in Russland und in der Ukraine. Der Abbruch sämtlicher Lieferbeziehungen zu Russland jedoch wird auch beim Unternehmen zu spürbaren Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage führen. Die wirtschaftlichen Risiken werden bis zum letztverbrauchenden Endkunden gesehen, sieht das Unternehmen Kostenerhöhungen um mehr als das Doppelte für Strom, Erdgas und Wärme. Insgesamt sind die wirtschaftlichen und finanziellen Auswirkungen nicht bezifferbar. Als Unternehmen werden folgende Preis- und Ertragsrisikosituationen für das Geschäftsjahr 2022 gesehen:

1. Preisrisiken: Bezugspreisschwankungen, hier insbesondere für Strom und Gas, auch infolge des Kohleausstiegsgesetzes bzw. aufgrund der aktuellen Beschaffungsmarktsituation. Das wirtschaftliche Risiko für das Unternehmen wird mit „extrem hoch“ eingeschätzt.
2. Mengenrisiken: Hier Absatzschwankungen im Netz und Vertrieb auch infolge wirtschaftlicher Auswirkungen. Das wirtschaftliche Risiko für das Unternehmen wird mit „hoch“ eingeschätzt.
3. Operative Risiken: Wiederkehrend sind vor allem Unternehmen mit sogenannten kritischen Infrastrukturen Angriffen auf die IT-Infrastrukturen ausgesetzt. Die Verfügbarkeit von Personal, Service- und Dienstleistungen, sowie der IT-Infrastruktur bleiben angespannt. Das wirtschaftliche Risiko für das Unternehmen wird mit „mittel“ eingeschätzt bei steigender Tendenz.
4. Gesetzliche und regulatorische Risiken: Die ständig sich verändernde Gesetzeslandschaft, die behördlichen Kontrollmaßnahmen und die Berichterstattungen

an Behörden über das eigentlich verordnete Maß hinaus verursacht einen enormen Aufwand im personellen Bereich, inklusive der Bindung von Dienstleistern. Hinsichtlich der Personalstrukturen werden zukünftig insbesondere kleinere Unternehmen bei der Erfüllung der Anforderungen an die Grenzen der Leistungsfähigkeit gebracht. Der einst angedachte Bürokratieabbau hat das Gegenteil bewirkt. Die wirtschaftlichen Risiken werden mit „hoch“ eingeschätzt.

5. Finanzierungsrisiken: Die Risiken aus Forderungsausfällen, aus Vorgängen der Refinanzierung, die Fragen der Sicherung der Zahlungsfähigkeit, die Fragen für Kreditierungen und weitere daraus abzuleitende wirtschaftliche Risiken, hier insbesondere aus dem Ukraine-Konflikt werden als „gering“ im Jahr 2021, als „hoch“ für das Jahr 2022 und folgende eingeschätzt.
6. Risiken zu verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligungen und deren wirtschaftliche Folgen werden weiterhin mit „gering“ eingeschätzt. Die Risiken bedürfen jedoch einer ständigen Kontrolle.
7. Strategische Entscheidungen: Mit den Eingemeindungen sind Fragen der Netzübernahmen und Netzintegration ab dem Jahr 2025 zu klären. Gegenwärtige Investitionen in der Netzinfrastruktur sind Ersatzinvestitionen, im geringen Maße Netzverdichtungen. Das aus den gesetzlichen Verpflichtungen abzuleitende Risiko wird nunmehr mit „mittel“ eingeschätzt.
8. Regulierung und Netznutzungsentgelte: Das Unternehmen erwartet im regionalen wirtschaftlichen Bereich Absatzrückgänge. Damit werden die Erträge aus Netznutzungsentgelten als wesentlicher Beitrag der betrieblichen Erträge und damit zum Jahresüberschuss des Unternehmens zurückgehen. Die verfügbaren regulatorischen Maßnahmen und deren

finanzielle Folgen werden als „sehr hoch“ eingeschätzt.

Der Wettbewerbsdruck im Energiemarkt ist unverändert hoch. Effizienzmaßnahmen in allen Kundenbereichen führen zu Absatzrückgängen. Technische Entwicklungen am Markt z. B. Energiespeicher, mit dem Einsatz von Photovoltaikanlagen führen ebenso wie insgesamt das Gebäudeenergiegesetz zu Absatzrückgängen. Elektromobilität wird, wenn überhaupt Netzabsatzmengen sichern, jedoch auch die Probleme für Netzsteuerungsmaßnahmen bringen. Wettbewerbsfähige Energiepreise werden weiterhin Voraussetzung für die Kundensicherung darstellen. Energiedienstleistungen mit dem propagierten Kundennutzen werden von untergeordneter Bedeutung bleiben.

Das Unternehmen wird weiterhin an der Zielstellung eines nicht-unbundelten Energieversorgungsunternehmens mit hoher Eigenständigkeit bei der Bearbeitung aller Arbeitsabläufe festhalten. Spezialisierungen werden kurz- und mittelfristig auf Dienstleister übertragen. Aus Sicht der Geschäftsleitung der Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH gibt es nunmehr Anhaltspunkte dafür, dass Risiken einzeln oder in der Gesamtheit die Ertragslage des Unternehmens bis hin zum Fortbestand des Unternehmens mittelfristig gefährden könnten.

Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein weiterer, erheblicher Rückgang des Betriebsergebnisses vor Steuern und damit der Rückgang des Jahresüberschusses auf T€ 565 erwartet. Mit der Dienstleistungsgesellschaft Neustadt an der Orla mbH wird der Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag auch im Jahr 2022 weitergeführt. Unsicherheiten bezüglich des Ergebnisbeitrages Netznutzungsentgelte liegen in den Kostenfeststellungen der Regulierungsperiode. Diese wirtschaftlichen

Risiken sind in der vorgenannten Ergebnisaussage bereits berücksichtigt. Die mit weiteren Milliarden Euro ausgestatteten bundesdeutschen und europäischen Programme sollen die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie mindern. Allein die EU-Kommission hat Finanzprogramme von inzwischen 1,5 Billionen Euro vorgesehen.

Der Bundeshaushalt 2022 hat ein Finanzvolumen von 457,6 Milliarden Euro und damit ein um 41 Milliarden Euro geringeres Volumen zu 2021 (498,6 Mrd. €). Die Ausgaben lagen im Jahr 2021 allerdings bei 572,7 Milliarden Euro. Der Ukraine-Konflikt und die damit verbundenen finanziellen Zusagen der Bundesrepublik Deutschland für die Ukraine wird das geplante Haushaltsvolumen mit Mehrausgaben in noch nicht zu beziffernder Höhe überschreiten.

Ein Ansteigen der Arbeitslosenzahlen im Jahr von 5,4 % des Jahres 2021 auch als Folgen von Corona und Ukrainekrieg wird erwartet. Die globalen wirtschaftlichen, finanziellen und sozialen Auswirkungen der Corona-Pandemie werden, die der Finanzkrise 2008/2009 deutlich übersteigen. Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine („Russland-Ukraine-Krieg“). Die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs stellen ein wertbegründendes Ereignis dar und haben daher keine Auswirkungen auf Ansatz und Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden zum Abschlussstichtag. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Jahr 2022 können zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifiziert werden.

Bilanz

AKTIVA	31.12.2021	31.12.2020
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	33.408,29	46.519,29
II. Sachanlagen	6.390.610,11	6.158.702,60
III. Finanzanlagen	334.217,75	349.063,07
	6.758.236,15	6.554.284,96
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	426.197,87	79.024,77
II. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.627.626,22	1.089.341,46
III. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.999,84	7.956,41
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	330.375,55	535.543,56
V. Flüssige Mittel	2.035.649,63	2.513.522,82
	4.435.849,11	4.225.389,02
C. Aktive Rechnungsabgrenzung		
Rechnungsabgrenzungsposten	123.677,44	124.744,27
Bilanzsumme	11.317.762,70	10.904.418,25
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	587.985,66	587.985,66
II. Kapitalrücklage	3.843.608,14	3.843.608,14
III. Gewinnrücklagen andere Gewinnrücklagen	144.109,72	144.109,72
IV. Bilanzgewinn	4.159.679,17	3.828.628,09
	8.735.382,69	8.404.331,61
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen		
	1.318.607,00	1.294.264,36
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	719.454,76	234.999,47
D. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	267.429,59	303.946,88
II. Sonstige Verbindlichkeiten	276.888,66	666.875,93
	544.318,25	970.822,81
Bilanzsumme	11.317.762,70	10.904.418,25

Die Bilanzstruktur der Gesellschaft ist an den Stichtagen als günstig einzuschätzen. Das langfristig gebundene Vermögen (Anlagevermögen) ist wie im Vorjahr mehr als vollständig durch Eigenmittel gedeckt. Unter Berücksichtigung des Eigenkapitalanteils der verbleibenden Sonderposten (70 %) von T€ 923 erhöhte sich das wirtschaftliche Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um T€ 348 auf T€ 9.659 (Vorjahr T€ 9.311). Bezogen auf das Gesamtkapital ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 85,4 % (Vorjahr 85,4 %).

Gewinn- und Verlustrechnung

	2021 (EUR)	2020 (EUR)
1. Umsatzerlöse	11.056.507,05	10.622.677,14
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	12.297,54	13.721,10
3. Sonstige betriebliche Erträge	83.319,44	59.521,83
	11.152.124,03	10.695.920,07
4. Materialaufwand		
c) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-6.846.572,29	-6.656.190,66
d) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-581.599,81	-406.512,09
	-7.428.172,10	-7.062.702,75
5. Personalaufwand		
c) Löhne und Gehälter	-1.089.561,09	-1.004.443,84
d) Soziale Abgaben (davon für Altersversorgung: 6.320,56 EUR; Vj. 6.543,23 EUR)	-219.207,29	-206.169,09
	-1.308.769,38	-1.210.612,93
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-538.350,14	-565.474,99
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-666.719,56	-647.811,62
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung von Rückstellungen 2.778,00 EUR; Vj. 0,00 EUR)	8.123,17	6.913,88
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-377.101,71	-355.215,10
10. Ergebnis nach Steuern	841.135,31	861.016,56
11. Sonstige Steuern	-10.084,23	-11.781,32
12. Jahresüberschuss	831.051,08	849.235,24
13. Gewinnvortrag	3.828.628,09	3.479.392,85
14. Entnahme aus Gewinnvortrag	-500.000,00	-500.000,00
15. Bilanzgewinn	4.159.679,17	3.828.628,09

Das Betriebsergebnis beträgt T€ 1.273 (Vorjahr T€ 1.174). Somit ergibt sich durch das Finanz- und Beteiligungsergebnis (T€ 8) sowie dem neutralen Ergebnis (T€ -73) nach Abzug des Ertragssteueraufwands (T€ -377) ein Jahresüberschuss 2021 in Höhe von T€ 831 (Vorjahr 849 T€).

2.2. ImmoService Neustadt (Orla) GmbH

Sitz der Gesellschaft:	Neustadt an der Orla
Rechtsform:	GmbH
Gründungsdatum:	06.11.2017
Handelsregister:	HRB 514064 beim Amtsgericht Jena
Gesellschafter:	WohnRing AG – 100 % (Tochtergesellschaft)
Gesellschaftskapital:	25.600 €
Geschäftsführung:	Herr Rolf Henschel Frau Silke Kaschnik
Aufsichtsrat:	keiner – der Aufsichtsrat der WohnRing AG Neustadt (Orla) überwacht im Rahmen seiner Tätigkeit die Geschäftsführung
Wirtschaftsprüfer für das Jahr 2021:	Bavaria Revisions- und Treuhand AG Niederlassung Erfurt
Beschäftigte:	8 Beschäftigte

Allgemeine Daten

Die ImmoService Neustadt (Orla) GmbH wurde am 06.11.2017 als 100-prozentige Tochtergesellschaft der WohnRing AG Neustadt (Orla) gegründet. Die Gesellschaft ist unter HRB 514064 beim Amtsgericht Jena eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens

Entsprechend des Gesellschaftsvertrages vom 06.11.2017 unterstützt die Gesellschaft den Gesellschafter WohnRing AG Neustadt (Orla) bei der Erfüllung des satzungsmäßigen Auftrages und erbringt Dienstleistungen für die Betreuung von Haus- und Grundbesitz.

Beteiligungen des Unternehmens

Die ImmoService Neustadt (Orla) GmbH ist 100-prozentige Tochtergesellschaft der WohnRing AG Neustadt (Orla) AG, bei der die Stadt Neustadt an der Orla Anteile von 66,56 % hält.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr war durch die Einschränkungen der Corona-Pandemie und krankheitsbedingtem Personalausfall im Bereich des Handwerkspersonals gekennzeichnet. Für die von der Stadt Neustadt an der Orla durchgeführten Eingemeindungen wurden umfangreiche Objektüberprüfungen in mehreren Ortsteilen weitergeführt und entsprechende Abstimmungen und Neuregelungen getroffen. Im Bereich der Verwaltung wurden für diverse Eigentümer Leistungen erbracht.

Per 31.12.2021 wurden für Dritte 33 Anlagen mit 103 Wohnungen, 30 Gewerbeeinheiten, 64 Garagen, Stellplätze und Pachtobjekte betreut. Bei der Verwaltung von Wohneigentum wurden 8 Anlagen mit 137 Wohnungen, 2 Gewerben und 12 Garagen und Stellplätzen betreut. Bei der Mietwohnungsverwaltung für die WohnRing AG wurden 6 Anlagen mit 57 Wohnungen, 5 Gewerben und 20 Garagen und Stellplätzen betreut. Für die Stadt Neustadt und die Gemeinde Kosпода wurden Verwaltungsleistungen ausgeführt.

Wie bereits im Vorjahr war die Vermietung der Gästewohnungen durch die Pandemiebestimmungen massiv eingeschränkt, sodass Einnahmeausfälle zu verzeichnen waren.

Das Handwerkspersonal führte vorrangig Instandhaltungsleistungen für die WohnRing AG aus, wobei es durch die krankheitsbedingten Personalausfälle auch hier Einnahmeausfälle zu verzeichnen waren.

Personal

Im Geschäftsjahr waren für das Unternehmen zwei Sachbearbeiterinnen in Vollzeit und zwei weitere Sachbearbeiterinnen stundenweise für den Bereich Verwaltung tätig. Im Rahmen einer direkten Objektbetreuung war eine Mitarbeiterin stundenweise eingesetzt. für den Handwerksbereich waren ein technischer Sachbearbeiter, zwei Reparaturhandwerker und ein geringfügig Beschäftigter tätig.

Vermögenslage

Vermögensstruktur

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2000		Veränderung	
	(TEUR)	(%)	(TEUR)	(%)	(TEUR)	(%)
Langfristige Investitionen	400,4	93,7	414,5	89,0	-14,1	-3,4
Kurzfristiges Vermögen	26,7	6,3	51,1	11,0	-24,4	-47,7
	427,1	100,0	465,6	100,0	-38,5	-8,3

Die langfristigen Investitionen verringerten sich durch die planmäßigen Abschreibungen. Das kurzfristige Vermögen verringerte sich insbesondere bei Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Kapitalstruktur

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2000		Veränderung	
	(TEUR)	(%)	(TEUR)	(%)	(TEUR)	(%)
Eigenkapital	108,6	25,5	124,6	26,8	-16,0	-12,8
Langfristiges Fremdkapital	281,6	65,9	301,3	64,7	-19,7	-6,5
Kurzfristiges Fremdkapital	36,9	8,6	39,7	8,5	-2,8	-7,1
	427,1	100,0	465,6	100,0	-38,5	-8,3

Das Eigenkapital verringert sich um den Jahresfehlbetrag 2021. Das langfristige Fremdkapital verringerte sich durch die planmäßigen Tilgungen der Darlehensverbindlichkeiten für das Geschäftsgebäude Markt 13/14. Das kurzfristige Fremdkapital veränderte sich im Wesentlichen im Bereich der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die Vermögenslage ist geordnet.

Finanzlage

verkürzte Kapitalflussrechnung	2021 (TEUR)	2021 (TEUR)	2020 (TEUR)
Finanzmittelbestand zum 1.1.		13,6	15,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	29,1		30,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-0,2		-1,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-30,8	-1,9	-30,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.		11,7	13,6

Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die Finanzlage ist geordnet.

Ertragslage

	2021 (TEUR)	2020 (TEUR)	Veränderung (TEUR)
Umsatzerlöse	402,5	430,7	-28,2
Sonstige betriebliche Erträge	14,4	8,5	5,9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-74,6	-106,2	31,6
Personalaufwand	-233,9	-227,6	-6,3
Abschreibungen	-14,3	-16,8	2,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	98,5	-93,0	-5,5
Sonstige Steuern	-0,5	2,0	-2,5
Betriebsergebnis	-4,9	-2,4	-2,5
Finanzergebnis	-11,1	-11,8	0,7
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16,0	-14,2	-1,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	-0,2	0,2
Jahresfehlbetrag	-16,0	-14,4	-1,6

Die Ertragslage entwickelte sich im geplanten Rahmen.

Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr wurde mit einem Jahresfehlbetrag von 16,0 TEUR abgeschlossen. Geplant wurde mit einem Jahresfehlbetrag von -5,1 TEUR. Die Verminderung ist im Wesentlichen auf die geringeren Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen im Handwerksbereich zurückzuführen. Ursache hierfür war hauptsächlich der krankheitsbedingte Personalausfall.

Prognosen, Chancen und Risiken

Für das Geschäftsjahr 2022 und die Folgejahre ist der Ausbau des Verwaltungsgeschäftes geplant. Inwiefern dabei der Ausbau des Verwaltungspersonals um eine Arbeitskraft notwendig wird, muss entsprechend der Entwicklung entschieden werden.

Der Handwerksbereich in der momentanen Größe wird auch weiterhin vordergründig im Instandhaltungsbereich der WohnRing AG und in den verwalteten Liegenschaften zum Einsatz kommen.

Der im Vorjahr von der WohnRing AG zur ImmoService GmbH gewechselte Sachbearbeiter Bau absolviert seit 2020 eine Ausbildung zum Handwerksmeister im Heizungs- und Sanitärinstallation, die in 2022 abgeschlossen wird. Damit ist auch die Ausbildungserlaubnis im handwerklichen Bereich abgesichert. Eine entsprechende Lehrstelle für die Ausbildung im Heizungsbau/ Sanitärinstallation ist bereits ausgeschrieben. Damit ist ein wichtiger Schritt getan, um die eigene leistungsfähige Struktur in den Bereichen Heizungs- und Sanitärinstallation zu festigen und im nächsten Schritt zusätzlichen Kapazitäten im Maler- und Baureparaturbereich zu schaffen.

Vordergründig wird der Einsatz des Personals vorerst weiterhin bei der laufenden Instandhaltung in den Beständen der WohnRing AG und in den verwalteten Liegenschaften

erfolgen. Perspektivisch sollen die Leistungen aber auch für Dritte angeboten werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind trotz der momentanen Beeinträchtigungen als gut einzuschätzen. Die Kapazitäten der territorial vorhandene Handwerksbetrieb stagnieren bzw. sind rückläufig, so dass bereits in den eigenen Beständen ein weitestgehend gesichertes Auftragsvolumen realisiert werden kann.

Die derzeitigen Krisenszenarien - Corona-Pandemie/Ukraine-Krieg - beeinflussen natürlich die Entwicklungsmöglichkeiten. Hauptproblematiken im Handwerksbereich betreffen horrende Materialpreisentwicklung, voranschreitende Lieferschwierigkeiten in allen Bausektoren und die schwer kalkulierbaren Energiepreise.

Ausgehend von dem bereits erwähnten gesicherten Auftragsvolumen im Unternehmensverbund mit der WohnRing AG sind bei stabiler Personalsituation keine größeren Einschnitte beim geplanten Umsatz im Handwerksbereich zu erwarten. Änderungen sind allerdings beim auszuführenden Umfang der Arbeiten und möglichen Leistungszeiträumen wahrscheinlich.

Mit Ausklingen der Corona-Pandemie ist zu erwarten, dass sich die Vermietungssituation der Gästewohnungen schrittweise wieder dem Niveau der Vorjahre angleicht. Für das Geschäftsjahr 2022 plant die ImmoService GmbH Erlöse und Erträge von ca. 508 TEUR. Bei Aufwendungen von ca. 493 TEUR wird von einem Jahresergebnis von ca. 15 TEUR ausgegangen.

Die Geschäftstätigkeit der ImmoService GmbH bleibt eng an die der WohnRing AG Neustadt (Orla) gebunden und ist von einer schrittweisen Etablierung des Unternehmens im Territorium gekennzeichnet.

Bilanz

AKTIVA	31.12.2021 (EUR)	31.12.2020 (EUR)
D. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
3. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	394.527,64	404.606,44
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.900,53	9.865,05
	400.428,17	414.471,49
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	153,00	153,00
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.899,72	9.896,91
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.500,14	20.831,56
4. Sonstige Vermögensgegenstände	7.692,10	5.718,69
	14.244,96	36.600,16
II. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.737,75	13.573,08
C. Aktive Rechnungsabgrenzung		
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	720,45	982,41
Bilanzsumme	427.131,33	465.627,14
PASSIVA		
E. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	96.604,61	96.604,61
III. Gewinnvortrag	3.032,95	17.395,11
IV. Jahresfehlbetrag	-16.009,93	-14.362,16
	108.627,63	124.637,56
F. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	28.417,00	29.465,00
	28.417,00	29.465,00
G. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	281.567,57	301.250,93
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.400,12	10.139,63
3. Sonstige Verbindlichkeiten	119,01	134,02
	290.086,70	311.524,58
Bilanzsumme	427.131,33	465.627,14

Gewinn- und Verlustrechnung

	2021 (EUR)	2020 (EUR)
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Haubewirtschaftung	46.266,27	43.286,02
b) aus Betreuungstätigkeit	84.213,97	93.389,89
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	271.983,35	294.000,20
	402.463,59	430.676,11
2. Sonstige betriebliche Erträge	14.351,55	8.530,33
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.048,42	6.744,24
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	67.520,25	99.483,03
	74.568,67	106.227,27
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	189.051,10	186.649,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	44.824,01	40.944,71
	233.875,11	227.594,44
5. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.285,66	16.757,47
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	98.493,99	93.013,63
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung von Rückstellungen 15,00 EUR; Vj. 19,00 EUR)	15,00	58,36
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwend. (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 26,00 EUR; Vj. 34,00 EUR)	11.154,90	11.873,86
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-35,26	197,63
10. Ergebnis nach Steuern	-15.512,93	-16.399,50
11. Sonstige Steuern	497,00	-2.037,34
12. Jahresfehlbetrag	-16.009,93	-14.362,16

III. Anhang

Quellenangaben

- Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 der Dienstleistungsgesellschaft Neustadt an der Orla mbH Neustadt an der Orla
- Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 der Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH Neustadt an der Orla
- Geschäftsbericht 2021 der WohnRing AG Neustadt an der Orla (Zusatz: Geschäftsbericht 2021 der ImmoService Neustadt an der Orla GmbH)
- Beteiligungsbericht 2022 gemäß § 75 a ThürKO über die unmittelbare Beteiligung an der KEBT Kommunale Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG, Erfurt (KEBT AG) bzw. über die unmittelbare Beteiligung am KEBT-Konzern, der die unmittelbare Beteiligung TEAG Thüringer Energie AG enthält im Jahr 2021
- Beteiligungsbericht 2022 gemäß § 23 ThürKGG in Verbindung mit § 75 a ThürKO über die unmittelbare Beteiligung des Kommunalen Energiezweckverband Thüringen (KET) an der Kommunalen Energie Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG (KEBT AG) bzw. am KEBT-Konzern im Jahr 2021