

Beschlussvorlage

Stadtvertretung

VO(STV)/327/2022

öffentlich

Kenntnisnahme des Beteiligungsberichtes über städtische Tochterorganisationen der Stadt Sassnitz für das Haushaltsjahr 2021

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Zentrale Dienste Finanzen <i>Bearbeiter::</i> Monika Schmidt	<i>Datum:</i> 14.11.2022 <i>Einreicher:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung (Kenntnisnahme)	29.11.2022	Ö

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat mit Beschluss Nr. 86-05/19 STV vom 10.12.2019 die jährliche Erstellung eines Beteiligungsberichtes über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen der Stadt Sassnitz gemäß § 73 Abs. 3 KV M-V (Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern) beschlossen.

Der Bericht hat Angaben über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, die Beteiligungsverhältnisse, die wirtschaftliche Lage und Entwicklung, die Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde und Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft sowie die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft zu enthalten.

Der Beteiligungsbericht ist nach § 176 KV M-V für das Haushaltsjahr **2021** zu erstellen.

Der Bericht ist der Stadtvertretung und der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Die Verwaltung der Stadt Sassnitz hat zum 18. November 2022 unter Verwendung aller Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 und des Lageberichtes der Gesellschaften mit städtischer Beteiligung für das Geschäftsjahr 2021 den

Beteiligungsbericht der Stadt Sassnitz für das Haushaltsjahr 2021

erstellt.

Die vorliegende Fassung des Beteiligungsberichtes wird durch die Stadtvertretung zur Kenntnis genommen.

Alternative

Keine; die Stadt Sassnitz ist gemäß § 73 Abs. 3 KV M-V verpflichtet, einen Beteiligungsbericht zu erstellen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

Keine haushaltsmäßige Berührung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle:	TEUR
Zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	TEUR
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	TEUR
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
Bemerkungen:		

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung nimmt den Beteiligungsbericht der Stadt Sassnitz für das Haushaltsjahr 2021 zur Kenntnis.

Der Beteiligungsbericht ist der Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vorzulegen.

Öffentlichkeitsarbeit:

Die Gemeinde weist in einer öffentlichen Bekanntmachung darauf hin, dass jeder Einsicht in den Bericht nehmen kann.

Anlage/n

1	Beteiligungsbericht_2021 (öffentlich)
---	---------------------------------------



Beteiligungsbericht
der
Stadt Sassnitz
für das
Haushaltsjahr 2021

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

1. Die wirtschaftliche Betätigung der Stadt Sassnitz

- 1.1 Rechtsgrundlagen der wirtschaftlichen Betätigung
- 1.2 Organigramm der städtischen Unternehmen und Beteiligungen
- 1.3 Gesamtübersicht über die wichtigsten Daten der städtischen Gesellschaften
- 1.4 Verflechtungen mit dem städtischen Haushalt

2. Darstellung der einzelnen Unternehmen

- 2.1 Städtische Wohnungsgesellschaft Sassnitz mbH (WoGeSa mbH)
- 2.2 Wärmeversorgung Rügen GmbH (WVR GmbH)
- 2.3 Hafenbetriebs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Sassnitz (HBEG mbH)
- 2.4 Fährhafen Sassnitz GmbH (FHS GmbH)
- 2.5 Nationalpark-Zentrum Königsstuhl Sassnitz gGmbH (NPZ GmbH)

Vorwort

Allgemeines

Die Stadt Sassnitz hat im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) zulässige Aufgaben an Unternehmen übertragen.

Der vorliegende Beteiligungsbericht 2021 gibt einen Überblick über die Beteiligungen der Stadt Sassnitz an Unternehmen des privaten Rechts. Er ist nach § 73 Abs. 3 KV M-V erstellt worden. In dem Bericht werden alle Gesellschaften dargestellt, an denen die Stadt Sassnitz unmittelbar und mittelbar beteiligt ist.

Dieser jährlich erscheinende Bericht ist ein wichtiger Beitrag, um die Transparenz der städtischen Gesellschaften nach innen und außen zu erhöhen. Er enthält daher neben den Grundlagen der Beteiligungen der Stadt Sassnitz vor allem Informationen über die einzelnen Gesellschaften wie die jeweiligen Unternehmensaufgaben, den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks, Grundzüge der Geschäftsabläufe, die Lage des Unternehmens und die wichtigsten Unternehmensdaten, die auf den jeweils geprüften Jahresabschlüssen des Berichtsjahres basieren.

Entsprechend § 73 Abs. 3 KV M-V unterrichtet die Stadt Sassnitz ihre Einwohner über den Beteiligungsbericht in geeigneter Weise, indem sie über die Auslegung des Berichtes in seiner Gesamtheit informiert.

Gleichzeitig wird der Beteiligungsbericht der Kommunalaufsicht vorgelegt.

Sassnitz, den 18.11.2022

Frank Kracht
Bürgermeister

1. Die wirtschaftliche Betätigung der Stadt Sassnitz

1.1 Rechtsgrundlagen der wirtschaftlichen Betätigung

Die Zulässigkeit einer wirtschaftlichen Betätigung der Stadt Sassnitz richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 68 – 77 KV M-V in der derzeit geltenden Fassung. Danach darf sich die Stadt Sassnitz in Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft auch außerhalb ihrer öffentlichen Verwaltung in der Rechtsform des Privatrechts wirtschaftlich betätigen, wenn

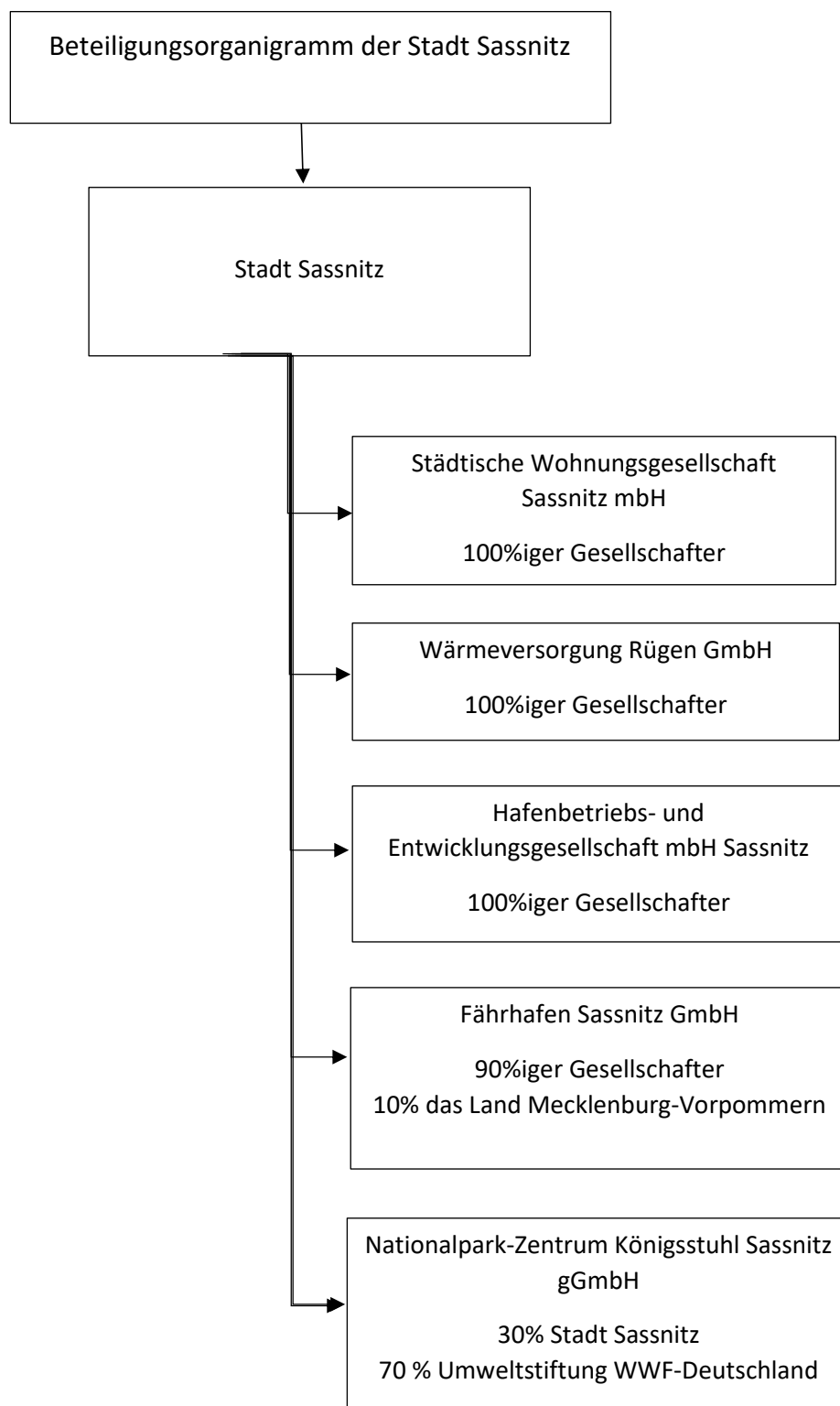
- der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt,
- das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf besteht und
- die Gemeinde die Aufgabe ebenso gut und wirtschaftlich wie Dritte erfüllen kann.

Alle Tätigkeiten, mit denen die Gemeinde an dem vom Wettbewerb beherrschten Wirtschaftsleben ganz überwiegend mit dem Ziel der Gewinnerzielung teilnimmt, entsprechen keinem öffentlichen Zweck.

Artikel 28 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz gewährleistet den Gemeinden das Recht auf wirtschaftliche Betätigung. Gleichwohl vollzieht sich deren wirtschaftliche Betätigung nicht auf der Grundlage vollständiger Privatautonomie. Die kommunale Wirtschaft ist kein eigener Wirtschaftszweig, sondern an öffentlichen Aufgaben gebunden und dem Kommunalrecht zuzuordnen.

Der Zentralbereich der wirtschaftlichen Betätigung liegt in der Versorgungswirtschaft; aber auch andere Bereiche der Daseinsvorsorge oder Betätigungsfelder im Sinne von § 2 KV M-V (Eigener Wirkungskreis) kommen in Betracht.

1.2 Organigramm der städtischen Unternehmen und Beteiligungen der Stadt Sassnitz



1.3 Gesamtübersicht über die wichtigsten Daten der städtischen Gesellschaften

Gesamtübersicht zum 31.12.2020	Stamm einlage	Anlagevermögen	Umlaufvermögen	Eigenkapital	Umsatzerlöse	Personealkosten	Jahresergebnis	Durchschnittliche Mitarbeiterzahl
	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	Anzahl
Städtische Wohnungsgesellschaft mbH	1.300,0	65.092,3	6.173,9	52.596,7	10.235,8	670,8	2.008,8	12
Wärmeversorgung Rügen GmbH	450,0	6.385,2	3.040,7	8.933,3	3.748,3	995,9	438,2	13
Hafenbetriebs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Sassnitz	25,5	26.860,5	3.844,2	6.915,8	2.836,2	518,5	364,2	16
Fährhafen Sassnitz GmbH	2.300,8	55.139,4	13.494,7	53.314,2	19.462,3	3.647,6	2.823,9	77
Nationalpark-Zentrum Königsstuhl Sassnitz gGmbH	7,5	7.384,1	2.740,8	2.963,1	2.097,1	856,3	625,4	34,25

1.4 Verflechtungen mit dem städtischen Haushalt

Finanzielle Wechselwirkungen zwischen den Unternehmen und dem städtischen Haushalt finden ihre Verankerung in den jeweiligen *Gesellschaftsverträgen*.

Bei der **Städtischen Wohnungsgesellschaft Sassnitz mbH** regelt § 12 des Gesellschaftsvertrages die Gewinnverteilung. Demnach kann der Bilanzgewinn unter die Gesellschafter verteilt werden. Er kann zur Bildung von anderen Gewinnrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden. Der ausgeschüttete Gewinnanteil an die Stadt Sassnitz darf 4 Prozent der Einzahlungen auf die Stammeinlage (entspricht 52.000,00 € brutto) nicht überschreiten.

Im Gesellschaftsvertrag der **Wärmeversorgung Rügen GmbH** ist die Gewinnverwendungs- und -verteilung in § 9 festgeschrieben.

Diese richtet sich nach **§ 29 GmbH Gesetz**. Darin heißt es:

(1) Die Gesellschafter haben Anspruch auf den Jahresüberschuss zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags, soweit der sich ergebende Betrag nicht nach Gesetz oder Gesellschaftsvertrag, durch Beschluss nach Absatz 2 oder als zusätzlicher Aufwand auf Grund des Beschlusses über die Verwendung des Ergebnisses von der Verteilung unter die Gesellschafter ausgeschlossen ist. Wird die Bilanz unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung aufgestellt oder werden Rücklagen aufgelöst, so haben die Gesellschafter abweichend von Satz 1 Anspruch auf den Bilanzgewinn.

(2) Im Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses können die Gesellschafter, wenn der Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt, Beträge in Gewinnrücklagen einstellen oder als Gewinn vortragen.

(3) Die Verteilung erfolgt nach Verhältnis der Geschäftsanteile. Im Gesellschaftsvertrag kann ein anderer Maßstab der Verteilung festgesetzt werden.

(4) Unbeschadet der Absätze 1 und 2 und abweichender Gewinnverteilungsabreden nach Absatz 3 Satz 2 können die Geschäftsführer mit Zustimmung des Aufsichtsrats oder der Gesellschafter den Eigenkapitalanteil von Wertaufholungen bei Vermögensgegenständen des Anlage- und Umlaufvermögens in andere Gewinnrücklagen einstellen. Der Betrag dieser Rücklagen ist in der Bilanz gesondert auszuweisen; er kann auch im Anhang angegeben werden.

Im Gesellschaftsvertrag der **Hafenbetriebs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Sassnitz** ist in § 11 ebenfalls Bezug genommen auf die Gewinnverwendung und -verteilung nach **§ 29 GmbH Gesetz**.

Der Gesellschaftsvertrag der **Fährhafen Sassnitz GmbH** regelt in § 17 eine Besonderheit zu den Gesellschafterbeziehungen zwischen der Stadt Sassnitz und dem Land Mecklenburg-Vorpommern:

Die für die Finanzen der Stadt Sassnitz zuständige Behörde/das zuständige Ministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind berechtigt, sich von der Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsgebarens zu überzeugen. Sie können dazu durch Beauftragte Einsicht in den Betrieb nehmen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern nimmt Rechte aus § 53 des Haushaltsgrundsatzgesetzes (HGrG) in Anspruch. Dem Rechnungshof des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen die Rechte aus § 54 des HGrG zu. Die §§ 53 und 54 des HGrG sind unabhängig von der Höhe der Beteiligung des Landes Mecklenburg-Vorpommern anzuwenden.

Dazu heißt es in **§ 53 HGrG**:

(1) Gehört einer Gebietskörperschaft die Mehrheit der Anteile eines Unternehmens in einer Rechtsform des privaten Rechts oder gehört ihr mindestens der vierte Teil der Anteile und steht ihr zusammen mit anderen Gebietskörperschaften die Mehrheit der Anteile zu, so kann sie verlangen, dass das Unternehmen

- 1. im Rahmen der Abschlussprüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung prüfen lässt;*
- 2. die Abschlussprüfer beauftragt, in ihrem Bericht auch darzustellen*
 - a) die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft,*
 - b) verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren,*
 - c) die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages;*
- 3. ihr den Prüfungsbericht der Abschlussprüfer und, wenn das Unternehmen einen Konzernabschluss aufzustellen hat, auch den Prüfungsbericht der Konzernabschlussprüfer unverzüglich nach Eingang übersendet.*

(2) Für die Anwendung des Absatzes 1 rechnen als Anteile der Gebietskörperschaft auch Anteile, die einem Sondervermögen der Gebietskörperschaft gehören. Als Anteile der Gebietskörperschaft gelten ferner Anteile, die Unternehmen gehören, bei denen die Rechte aus Absatz 1 der Gebietskörperschaft zustehen.

In **§ 54 HGrG** wird bestimmt:

(1) In den Fällen des § 53 kann in der Satzung (im Gesellschaftsvertrag) mit Dreiviertelmehrheit des vertretenen Kapitals bestimmt werden, dass sich die Rechnungsprüfungsbehörde der Gebietskörperschaft zur Klärung von Fragen, die bei der Prüfung nach § 44 auftreten, unmittelbar unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und die Schriften des Unternehmens einsehen kann.

(2) Ein vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begründetes Recht der Rechnungsprüfungsbehörde auf unmittelbare Unterrichtung bleibt unberührt.

Die Gesellschaft ist auf Kostendeckung und nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet; Gewinnausschüttungen sind ausgeschlossen.

Im Gesellschaftsvertrag der **Nationalpark-Zentrum Königsstuhl Sassnitz gemeinnützige GmbH** ist in § 12 die Mittelbindung/Gemeinnützigkeit festgeschrieben. Die Gesellschaft ist selbstlos tätig und verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke. Die Mittel der Gesellschaft dürfen nur für die in § 2 bezeichneten Zwecke verwendet werden. Die Gesellschafter dürfen keine Gewinnanteile der Gesellschaft erhalten.

Einnahmen des städtischen Haushaltes

Die Stadt Sassnitz hat aus dem Bilanzgewinn 2020 der Städtischen Wohnungsgesellschaft Sassnitz mbH einen Anteil in Höhe von 43.771,00 € netto (unter Abzug der Kapitalertragssteuern von 52.000 € brutto) im Haushaltsjahr 2021 erhalten.

Ausgaben des städtischen Haushaltes

Ausgleichszahlungen/Zuschüsse an die Gesellschaften werden durch die Stadt Sassnitz im Haushaltsjahr 2021 keine gezahlt.

2. Darstellung der einzelnen Unternehmen

2.1 Städtische Wohnungsgesellschaft Sassnitz mbH (WoGeSa mbH)

Unternehmenssitz

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Hafenstraße 12 Haus F; 18546 Sassnitz. Zu erreichen über die Internetadresse: www.wogesa.de; per Mail: info@wogesa.de; Tel. 038392-66150

Gründung des Unternehmens

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 20.06.1991, zuletzt geändert durch Beschluss vom 03.12.2019, gegründet und ist in das Handelsregister des Amtsgerichtes Stralsund in der Abteilung B unter Nr. 93 eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben wahrnehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Stammkapital/Beteiligungen

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1.300.000,00 €.

Die Stadt Sassnitz ist alleinige Gesellschafterin des Unternehmens.

Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. die Gesellschafterversammlung
2. der Aufsichtsrat
3. der Geschäftsführer

zu 1.

Unter Verzicht auf die Beachtung aller in Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Formen und Fristen hat der Gesellschafter, Bürgermeister Herr Frank Kracht, die ordentliche Gesellschafterversammlung am 12.10.2022 abgehalten mit der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021.

Auf Vorschlag der Gesellschaft und mit Zustimmung des Aufsichtsrates werden vom Jahresüberschuss des Wirtschaftsjahres 2021

1.956.828,93 EUR in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt,

52.000,00 EUR brutto (43.771 EUR netto) als Bilanzgewinn an den Gesellschafter Stadt Sassnitz am 12.12.2022 ausgeschüttet. (8.229 EUR KSt und Soli zur KSt werden direkt an das Finanzamt überwiesen)

zu 2.

Gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei und höchstens fünf Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat besteht aus 5 Mitgliedern und setzt sich im Berichtsjahr aus folgenden Personen zusammen:

Name	Funktion
Herr Norbert Thomas	Vorsitzender und Stadtvertreter
Herr Norbert Schult	Stadtvertreter
Herr Ronny Przedpelski	Stadtvertreter
Herr Steffen Schröers ab 23.02.2021	Stadtvertreter
Herr Mirko Frost ab 23.02.2021	Stadtvertreter

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr 1.760,00 € aufgewandt.

zu 3.

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Dipl.-Ing. (FH) Siegfried Adelsberger, Brandshagen. Er erhält keine Bezüge von der Gesellschaft.

Prokura:

Einzelprokura war im Geschäftsjahr an Frau Carola Rogge, Wiek, erteilt. Sie erhält keine Bezüge von der Gesellschaft.

2.1.1 Jahresabschluss des Berichtsjahres 2021

Bilanz der Städtischen Wohnungsgesellschaft mbH zum 31.12.2021

AKTIVA

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Anlagevermögen	64.890.580,60	65.092.327,23
darunter:		
Sachanlagen	63.578.297,57	63.751.306,18
Finanzanlagen	1.312.283,03	1.341.021,05
Umlaufvermögen	6.590.938,03	6.173.870,77
darunter:		
Vorräte	3.287.560,28	3.067.536,83
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	62.706,38	78.736,54
Flüssige Mittel	3.240.671,37	3.027.597,40
Rechnungsabgrenzungsposten	10.064,99	4.449,68
Bilanzsumme	71.491.583,62	71.270.647,68

PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Eigenkapital	54.552.569,40	52.595.740,47
darunter:		
Gezeichnetes Kapital	1.300.000,00	1.300.000,00
Kapitalrücklage	1.955.936,56	1.955.936,56
Gewinnrücklagen	51.244.632,84	49.287.803,91
Bilanzgewinn	52.000,00	52.000,00
Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	856.821,19	889.499,12
Rückstellungen	253.101,33	198.418,78
Verbindlichkeiten	15.754.185,94	17.538.346,45
Rechnungsabgrenzungsposten	46.082,76	48.642,86
Bilanzsumme	71.491.583,62	71.270.647,68

Gewinn- und Verlustrechnung der WoGeSa mbH für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
	€	€
Umsatzerlöse	10.235.814,24	10.058.282,99
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	221.680,91	149.445,81
Sonstige betriebliche Erträge	720.177,99	263.391,46
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.696.848,18	4.182.939,33
Rohergebnis	6.480.824,96	6.288.180,93
Personalaufwand	670.821,91	627.230,15
Abschreibungen	2.203.803,77	2.233.747,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen	865.548,08	556.119,74
Erträge aus anderen. Wertpapieren und Ausleihungen de. Finanzanlagevermögen	31.261,98	31.927,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Entgelte	1.675,79	1.473,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	251.965,79	305.401,70
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	359.039,56	306.215,37
Ergebnis nach Steuern	2.162.583,62	2.292.868,05
Sonstige Steuern	153.754,69	154.859,88
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.008.828,93	2.138.008,17
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	1.956.828,93	2.086.008,17
Bilanzgewinn	52.000,00	52.000,00

Anzahl der Arbeitnehmer:

Die Gesellschaft beschäftigte 2021 im Durchschnitt 13 Arbeitnehmer (6 für die Verwaltung, 5 Hausmeister sowie 2 Techniker)

Ergebnisverwendung:

Die Gesellschafterversammlung am 12.10.2022 hat dazu folgende Beschlüsse gefasst:

- Vom ausgewiesenen Jahresüberschuss/Bilanzgewinn werden 1.956.828,93 € in die Bauerneuerungsrücklage der Gesellschaft eingestellt.
- Eine Gewinnausschüttung erfolgt an die Gesellschafterin Stadt Sassnitz in Höhe von 52.000 € brutto/43.771,00 € netto.

2.1.2 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks, Grundzüge des Geschäftsverlaufes, Lage des Unternehmens und Ausblick

Wesentliche Kennziffern zum Bilanzstichtag 31.12.2021 stellen sich wie folgt dar:

Wohnungsbestand	2.154
Gewerbeeinheiten	28
Wohnfläche	116.040 m ²
Gewerbefläche	2.008 m ²
PKW-Stellplätze	870
Garagen	42
Verwaltete Wohneinheiten	23
Umsätze (inkl. Umlagen)	10.229 T€
Leerstand Wohnungen	7,66 %
Durchschnittliche Netto-Kaltmiete Wohnungen	5,33 €/m ²
Durchschnittliche Netto-Kaltmiete Gewerbe	4,50 €/m ²

In der Wohnungswirtschaftsbranche zeichnet sich ein stabiles, wenn auch weiter zunehmend differenziertes Bild ab. Je nach Betroffenheit von demographischen Entwicklungen steht in den Wachstumskernen wie Rostock, Greifswald und touristischen Zentren Mecklenburg-Vorpommerns die Sicherung bezahlbaren Wohnens im Vordergrund. In ländlich geprägten Regionen stehen dagegen eher Anpassungsstrategien zur Bewältigung zunehmender Leerstände im Fokus der Bemühungen der Unternehmen. Hierunter fällt auch Sassnitz und damit ist auch die WoGeSa von diesem Thema betroffen.

Trotz weiterführendem Teilrückbau im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen und der Reduzierung der Wohnungsanzahl durch Veränderung von Grundrissen bzw. Zusammenlegung von Wohnungen gelingt es der Gesellschaft nicht, die Leerstandsquote dauerhaft zu verringern, auch wenn diese am Betrachtungsstichtag etwas besser ist als in den Vorjahren. Ursache hierfür ist die demographische Entwicklung in Sassnitz. Auch für Sassnitz ist eine sinkende Einwohnerzahl zu verzeichnen, was sich auf die Vermietungssituation auswirkt.

In der Branche wird besonderer Wert auf den Umbau von Bestandwohnungen in barrierearme und barrierefreie Wohnungen gelegt. Hierzu zählt auch die Schaffung von Pflegekernen in Quartieren.

Gleichzeitig ist die Bezahlbarkeit zukünftigen Wohnens zu sichern. Steigende Wohnnebenkosten drücken vielerorts auf die Kaltmieten der Unternehmen. Bei begrenzter Kaufkraft und entspannten Wohnungsmärkten könnten durch Reduzierung der Nebenkosten Mieterhöhungsspielräume generiert werden. Dieses bietet wiederum Spielraum für die zeitgemäße Verbesserung des Wohnungsbestandes. Die vom Gesetzgeber ab 2021 eingeführte CO₂-Bepreisung wirkt dem jedoch entgegen. Mieterhöhungen nach Bestandsmodernisierungen werden in der Regel gekappt, da sie am Markt nicht realisierbar sind. Die vom Gesetzgeber festgelegte Grenze der Erhöhung bei niedrigen Bestandsmieten auf 2,00 €/m² wird jedoch zu einer Fehlentwicklung führen.

Der Immobilienbestand der WoGeSa veränderte sich im Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr wie folgt:

	Wohnungen	Gewerbe
Bestand per 31.12.2020	2.163	28
Zugänge	0	0
Abgänge	9	0
Bestand per 31.12.2021	2.154	28

Die Veränderungen des Wohnungsbestandes stellen sich wie folgt dar:

- Zwei Wohnungen wurden zu einer größeren zusammengelegt
- Acht Wohnungen wurden durch Grundrissänderungen im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme mit anderen zusammengeführt.

Die im Wirtschaftsjahr geplanten Investitionen konnten nur zum Teil bearbeitet oder abgeschlossen werden. Im Einzelnen ist folgendes festzustellen:

- Teilrückbau/Sanierung „Litauische Straße 22-24“: Die Maßnahme wurde planmäßig abgeschlossen.
- Anbau von drei Aufzügen inklusive Treppenhaus-Umbau „Rügener Ring 19-21“: Nach den Planungsänderungen wurde zwischenzeitlich der Bauantrag gestellt.
- Innenhofgestaltung „Weddingstraße/Große Kummstraße/Wissower Straße“: Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme erfolgte vollständig im Wirtschaftsjahr.
- Anbau von zwei Aufzugsanlagen „Rügener Ring 26/27“: Im ersten Ausschreibungsverfahren der Bauleistungen wurde kein Angebot für den Rohbau abgegeben. Damit mussten die Ausschreibungen für alle anderen Gewerke aufgehoben werden. Ein Nebenangebot wurde umfangreich geprüft und diskutiert. Dieses wurde dann beauftragt. Hierin wurden alle Gewerke (bis auf die Elektroinstallation) angeboten, die für die Gesamtmaßnahme benötigt werden. Die Beauftragung ist Anfang 2022 erfolgt, die Umsetzung wird bis in das Jahr 2023 hinein andauern.

- Spielplätze für Anwohner in der Weddingstraße: Diese Maßnahme wurde aufgrund einer Entscheidung der Stadtvertretung vollständig gestrichen.
- Neubau eines Wohngebäudes mit 10 bis 12 Wohneinheiten im Birkenweg; Hier sind die Planungsleistung für den Hochbau beauftragt. Der Bauantrag wird voraussichtlich Mitte 2022 gestellt. Die Umsetzung ist für die Folgejahre von vornherein geplant.

Die Gesellschaft legt großen Wert auf die Gesamtentwicklung der Wohngebiete im Rahmen der Durchführung von Modernisierungen. Nach der Ausführung von Umbauarbeiten an Wohnprojekten erfolgt im Anschluss stets die Aufwertung der Außenanlagen.

Die Investitionen sind aus den geldlichen Zuflüssen des Geschäftsjahres bzw. den Rücklagen finanziert worden. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr und wird auch in absehbarer Zukunft gegeben sein.

Chancen- und Risikobericht

Dem allgemein bekannten Trend entsprechend muss sich die Gesellschaft auch zukünftig dem weiter steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung und der steigenden Anzahl von Ein-Personen-Haushalten stellen. Hinzu kommt, dass die Bevölkerungszahl in Sassnitz weiter sinken wird, da die nachwachsenden Generationen zahlenmäßig die Sterbequote nicht abdecken. Im Berichtsjahr ist im Umfeld von Sassnitz eine steigende Wohnungsnachfrage durch zuziehende Mitbürger nicht absehbar. Der altersbedingte Auszug steigt stark an.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist bei zukünftigen Modernisierungen und Umbaumaßnahmen das Augenmerk auf kleine Wohnungen mit einem altersgerechten Standard zu legen. Hierbei darf jedoch nicht unberücksichtigt gelassen werden, dass auch Wohnraum für nachwachsende Generationen weiterhin zur Verfügung stehen muss.

Die Schaffung eines breit gefächerten Wohnraumangebotes, sowohl für sozial schwache als auch für einkommensstarke Mieter, auch unter Berücksichtigung einer angepassten Wohnumfeldgestaltung, muss sich zukünftig weiter gewidmet werden. Nur so wird es gelingen, langfristig das Leerstandsniveau niedrig zu halten.

Der Entwicklung auf dem Energiemarkt entsprechend sind bei Modernisierungsmaßnahmen auch stets Energiesparmaßnahmen zu berücksichtigen. Durch die Kundenbetreuer ist außerdem auf die Mieter bezüglich eines energiesparenden Heiz- und Lüftungsverhaltens einzuwirken.

Die aktuelle gesellschaftliche Situation auf dem Energiesektor erfordert kurzfristiges gravierendes Umdenken. In Zusammenarbeit mit der Wärmeversorgung Rügen GmbH sind zwingend zeitnah Konzepte der zukünftigen energieeffizienten Versorgung der Wohnobjekte der Gesellschaft zu erarbeiten und in Verbindung mit belastbaren Kostenschätzungen sowie auf der Grundlage einer Prioritätenliste konkreter abzustimmen. Hierbei soll die Umrüstung von einer zentralen auf eine dezentrale Warmwasserbereitung vorrangig mit betrachtet werden. Dadurch lässt sich ein großer Teil Energie einsparen. Die hierfür aufzuwendenden Kosten sind abzuschätzen und zu bilanzieren. Aufgrund bestehender langfristiger Liefervereinbarungen mit der Wärmeversorgung Rügen GmbH sind zukünftige Erdgas-

Lieferprobleme durch die Gesellschaft nur in Einzelanlagen problematisch. Es kann jedoch zu einem größeren Problem in der Lieferkette kommen, falls die Wärmeversorgung Rügen GmbH ihren vertraglichen Verpflichtungen aufgrund höherer Gewalt nicht mehr nachkommen kann.

Der Ukraine-Krieg hat bisher unmittelbar nur geringe Auswirkungen auf die Gesellschaft. Der Landkreis Vorpommern-Rügen hat 16 Wohnungen für die Unterbringung von Kriegsflüchtlingen angemietet. Diese sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts noch nicht vollständig genutzt, werden aber vom Landkreis weiter vorgehalten.

Durch den Gesetzgeber wurden im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform Abfragen getätigt, die nur mit einem erheblichen Personalaufwand zu beantworten sind. Diese Leistungen sind neben dem Tagesgeschäft zu erledigen. Es wird dadurch zu Verzögerungen in einigen Aufgabengebieten der damit beauftragten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kommen.

Bei Beachtung der bekannten allgemeinen und durch das Unternehmen nicht zu beeinflussenden Entwicklung und unter Mitwirkung sämtlicher Mitarbeiter des Unternehmens sollte es gelingen, den relativ guten Vermietungsstand und die gute Finanzlage der Gesellschaft langfristig zu erhalten.

Prognosebericht

Auch im Wirtschaftsjahr 2022 erwartet die Geschäftsführung, bei Ausschluss von schwer bzw. nicht vorhersehbaren negativen Marktentwicklungen, ein positives Jahresergebnis für das Unternehmen.

Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur des Wohnungsbestandes wird durch Verbesserung der technischen Ausstattung der Wohnungen und durch umfangreiche Modernisierungen/Sanierungen entgegengewirkt.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist auch in 2022 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Investitionsmaßnahmen ergeben.

Die gesamtwirtschaftliche Situation wird sich aufgrund der derzeitigen. Sehr hohen Inflation auch auf die Gesellschaft auswirken. Insbesondere die Betriebs- und Nebenkosten sind gegenwärtig nur sehr schwer abzuschätzen. Die Energiepreisentwicklung wird zu großen Problemen führen, auch wenn durch den gebundenen Wärmelieferanten für das Wirtschaftsjahr 2022 und aufgrund der abgeschlossenen Energielieferverträge mit keinen wesentlichen Erhöhungen der Heiz- und Warmwasserkosten in den meisten Objekten der Gesellschaft zu rechnen ist. Für Folgejahre ist jedoch zwingend die Durchführung von Investitionen im Rahmen von Energiesparmaßnahmen erforderlich. Hierfür werden erhebliche finanzielle Mittel benötigt.

2.2 Wärmeversorgung Rügen GmbH (WVR GmbH)

Unternehmenssitz

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Hafenstraße 12 Haus F; 18546 Sassnitz.

Zu erreichen über die Internetadresse: www.waermeversorgung-ruegen.de; per Mail: info@waermeversorgung-ruegen.de; Tel. 038392-66150

Gründung des Unternehmens

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 23.06.1990, zuletzt geändert am 05.07.2018, gegründet und ist in das Handelsregister des Amtsgerichtes Stralsund in der Abteilung B unter Nr. 230 eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens sind die Erzeugung, Fortleitung und der Vertrieb von Wärme- und Elektroenergie einschließlich der dazu erforderlichen Energieträger, die Errichtung, der Betrieb, die Wartung und Pflege der zu diesem Zweck notwendigen technischen Anlagen, die Ausführung von Reparaturen an Abnehmeranlagen und Anlagen anderer Auftraggeber sowie die Durchführung von Leistungen im Rahmen eines Facility-Managements.

Stammkapital/Beteiligungen

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 450.000,00 €.

Die Stadt Sassnitz ist alleinige Gesellschafterin des Unternehmens.

Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. die Gesellschafterversammlung
2. der Aufsichtsrat
3. der Geschäftsführer

zu 1.

Der Bürgermeister der Stadt Sassnitz vertritt die Gesellschafterin als geborenes Mitglied in der Gesellschafterversammlung.

Unter Verzicht auf die Beachtung aller in Gesetze und Satzung vorgeschriebenen Formen und Fristen hielt der Gesellschafter am 30.08.2022 eine Gesellschafterversammlung mit der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021 ab.

Der Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 438.270,59 EUR wird auf Vorschlag der Gesellschaft und mit Zustimmung des Aufsichtsrates vollständig in die Rücklagen der Gesellschaften eingestellt.

zu 2.

Gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus drei Personen.

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Berichtsjahr 3 Mitglieder der Stadtvertretung und setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Name	Funktion
Herr Helge Böttcher	Vorsitzender und Stadtvertreter
Herr Dieter Neels	Sachkundiger Bürger
Herr Karsten Käning	Stadtvertreter

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden Aufwandsentschädigungen von insgesamt 480,00 € gezahlt.

zu 3.

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Dipl.-Ing. (FH) Siegfried Adelsberger, Brandshagen.

Bei der Angabe der Geschäftsführerbezüge wird von der Schutzformel des § 286 Abs. 4 (Handelsgesetzbuch) HGB Gebrauch gemacht.

Einzelprokura wurde Frau Carola Rogge erteilt.

2.1.1 Jahresabschluss des Berichtsjahres 2021

Bilanz der Wärmeversorgung Rügen GmbH zum 31.12.2021

AKTIVA

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Anlagevermögen	6.433.117,92	6.385.246,54
darunter:		
immaterielle Vermögensgegenstände	8.325,57	8.357,57
Sachanlagen	5.333.407,66	5.261.483,07
Finanzanlagen	1.091.348,69	1.115.405,90
Umlaufvermögen	3.602.210,44	3.040.714,64
darunter:		
Vorräte	40.694,69	38.000,08
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	728.571,51	735.465,88
Wertpapiere	0,00	0,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.832.944,24	2.267.248,68
Rechnungsabgrenzungsposten	16.638,85	26.994,45
Bilanzsumme	10.051.967,21	9.452.955,63

PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Eigenkapital	9.371.541,62	8.933.271,03
darunter:		
Gezeichnetes Kapital	450.000,00	450.000,00
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiLG	4.146.378,28	4.146.378,28
Gewinnrücklagen	4.336.892,75	3.904.756,67
Gewinnvortrag	0,00	0,00
Jahresüberschuss	438.270,59	432.136,08
Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	49.158,58	62.228,58
Empfangene Ertragszuschüsse	3.997,00	4.664,00
Rückstellungen	121.283,14	157.212,33
Verbindlichkeiten	505.986,87	295.579,69
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Bilanzsumme	10.051.967,21	9.452.955,63

Gewinn- und Verlustrechnung der WVR GmbH für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
	€	€
Umsatzerlöse	3.676.347,49	3.411.508,97
Andere aktivierte Eigenleistungen	25.303,01	14.289,44
Sonstige betriebliche Erträge	46.688,12	54.501,82
Materialaufwand	1.430.296,57	1.195.741,72
Personalaufwand	995.845,85	953.827,68
Abschreibungen	356.804,02	372.714,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen	373.714,32	375.670,47
Erträge aus anderen. Wertpapieren und Ausleihungen de. Finanzanlagevermögen	25.978,79	26.535,63
Sonstige Zinsen und ähnliche Entgelte	7,51	133,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	110,37	0,00
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	175.841,24	173.320,26
Ergebnis nach Steuern	441.712,55	435.693,98
Sonstige Steuern	3.441,96	3.557,90
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	438.270,59	432.136,08

Anzahl der Arbeitnehmer:

Im Geschäftsjahr waren neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 13 Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt.

Ergebnisverwendung:

Die Gesellschafterversammlung am 30.08.2022 hat dazu folgende Beschlüsse gefasst:

- Den ausgewiesenen Jahresüberschuss/Bilanzgewinn in Höhe von 438.270,59 € in die Gewinnrücklagen der Gesellschaft einzustellen.

2.1.2 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks, Grundzüge des Geschäftsverlaufes, Lage des Unternehmens und Ausblick

Geschäftsentwicklung:

Die wesentlichen Kennziffern stellen sich wie folgt dar:

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
- versorgte Wohnungseinheiten:	4.207	4.207
- versorgte Sondervertragskunden:	30	30
- Wärmeabgabe (MWh):	23.406	25.354
- Einspeisung Elektroenergie aus PV-Anlagen (MWh)	485	442
- Erzeugung Elektroenergie aus BHKW-Anlagen (MWh)	1.329	1.447

Wie in den vergangenen Jahren ist nicht nur durch veränderte Witterungsbedingungen, sondern auch durch weiter fortgesetzte Modernisierungsmaßnahmen bei den Endabnehmern, auch zukünftig mit schwankendem, sich langfristig reduzierendem Wärmeabsatz zu rechnen.

Die Gesellschaft wird weiterhin ein wesentliches Augenmerk auf den Wärmedirektservice mit Insellösungen im Wärme-Contracting-Dienst sowie auf Wärmenetze legen. Hierbei wird auch stets der Einsatz erneuerbarer Energien verfolgt. Die hohen Investitionskosten für die Anlagentechnik der erneuerbaren Energien stellen jedoch unter Umständen ein wirtschaftliches Problem dar. Die Umsetzung ist von Detaillösungen abhängig.

Die Gesellschaft profitiert im Wesentlichen von möglichen Investitionseinsparungen bei ihren Kunden durch die Errichtung der Anlagentechnik und die Umlagemöglichkeit der hieraus resultierenden Kosten innerhalb der Betriebskosten für die Kunden an ihre jeweiligen Mieter. Außerdem führt der in diesem Zusammenhang angebotene Service zu einer gefühlt sicheren Versorgung mit Wärme bei den Objekten der Kunden. Die wirtschaftliche Gesamtbilanz stellt für den Kunden einen Vorteil gegenüber dem Betrieb eigener Anlagen dar, sofern er die erzeugte Wärmeenergie an Dritte weiterberechnen kann.

Ein reiner Vergleich der Wärmepreise der WVR GmbH mit anderen Energiekostenträgern (z. B. Erdgas) ist nicht möglich, da hierbei nicht alle Aufwendungen einbezogen werden. Hieraus resultieren gelegentlich Fehleinschätzungen bei den Kunden, die aber erst im Laufe des weiteren Anlagenbetriebes durch diese feststellbar sind. Insofern ist die erforderliche Argumentation zur Gewinnung von Neukunden bzw. auch zur Akzeptanz der Fortführung bestehender Wärmelieferverträge mit angemessenem Kostenansatz ein weites Themenfeld.

Hierzu trägt auch der allgemeine Ruf kommunaler Gesellschaften hinsichtlich ihrer Preispolitik bei, insbesondere bei einem Anschlusszwang an bestehende Wärmenetze. Dieser Argumentation hat sich die Gesellschaft stets zu stellen.

Im Heizhaus Litauische Straße sollte im Wirtschaftsjahr 2021 ein weiteres BHKW ergänzt werden. Aufgrund massiver Lieferprobleme wurde dieses BHKW zwar im Dezember 2021 geliefert, konnte jedoch noch nicht aufgestellt und angeschlossen werden. Dieses erfolgt im Wirtschaftsjahr 2022, wobei der Netzversorger Schwierigkeiten mit der Aufnahme der zusätzlichen elektrischen Leistung, die 50 KWh beträgt, hat.

Durch die hohe Betriebsstundenzahl, die beim Betrieb des zusätzlichen BHKWs erreicht wird, kommt es zu einer weiteren Verbesserung des Primärenergiefaktors der Gesellschaft. Trotzdem ist dieser noch nicht wettbewerbsfähig.

Aufgrund der Klimaschutzziele der Bundesregierung und der unklaren Situation auf dem Energiemarkt sind dringend weitere Anstrengungen zu unternehmen, den Anteil erneuerbaren Energien an der Erzeugung der vermarkteten Wärme zu erhöhen.

Für das Versorgungsgebiet des Heizhauses Litauische Straße ist auf der Grundlage einer im Jahr 2021 erstellten Bachelor-Arbeit ein Projekt geplant, das sich mit diesem Thema befasst. Hierbei soll ein Wärmespeicher berücksichtigt werden. Gleichzeitig ist beabsichtigt, für eine Teil der Wärmeversorgung eine Holzpellets-Anlage zu errichten. Die Größenordnung wird auch von der erforderlichen Logistik bei der Anlieferung der Holzpellets abhängig sein.

Eine große Investitionsmaßnahme wurde mit der Stadt Sassnitz abgestimmt. Für die Stadt, als Pächter des Objektes „Gewerbepark 2, 18546 Sassnitz“, wird eine Kfz-/Streugutlager-Halle errichtet. In dieser Halle soll Streugut für den Winterdienst fachgerecht gelagert, die beim Stadthof genutzten Fahrzeuge einer fachgerechten Wartung und Pflege unterzogen und Reparaturen an Stadtmobiliar witterungsunabhängig durchgeführt werden können. Der seit 2006 laufende Pachtvertrag für das Gewerbegrundstück wurde um die Investition erweitert. Nach Umsetzung der Investition wird die Pacht auf Grundlage der tatsächlichen Investitionshöhe angepasst.

Im Vorjahr wurden diese Planungen um die Errichtung einer PV-Anlage zur Eigenversorgung erweitert. Als Energiespeicher wird hierbei auch die Erzeugung von Wasserstoff in Erwägung gezogen. Die Planungsleistungen sind noch nicht abgeschlossen. Erforderlich wurden die neuen Denkansätze durch das vom Gesetzgeber erlassene und mit Wirkung ab 01.01.2021 gültige Gebäudeenergiegesetz.

Für die Gesellschaft stellt diese Investition eine weitere Sicherheit für die Zukunft dar, als Ausgleich für abnehmenden Wärmeabsatz. Gleichzeitig soll mit der neuen Technik für die Versorgung der Gewerbehalle Erfahrungen für die zukünftige Nutzung bereits vor Jahren installierter PV-Anlagen gesammelt werden. Die Idee, Wasserstoff aus PV-Strom zu erzeugen und als Langzeitspeicher in der Winterzeit eine Rückverstromung über eine Brennstoffzelle vorzunehmen, um damit eine Wärmepumpe anzutreiben, die wiederum die Halle beheizt,

könnte einen von vielen Ansätzen für die zukünftige Versorgung von Gebäuden darstellen. Somit verspricht sich die Gesellschaft für ihr zukünftiges Geschäft verwertbare Erfahrungen sammeln zu können.

Der Firmensitz der Gesellschaft wird trotz Ausgliederung der Hafenbetriebs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Sassnitz aus dem „Unternehmensverbund“ aufrechterhalten. Der Vorschlag der Geschäftsleitung, die Errichtung eines neuen gemeinsamen Firmensitzes beginnend mit dem Wirtschaftsplan 2021, wurde erneut mehrheitlich vom Aufsichtsrat der Gesellschaft abgelehnt. Die von der Geschäftsleitung in diesem Zusammenhang und auf separate Anforderung des Aufsichtsrates erarbeiteten Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und die Darlegung der sich ergebenden Effizienzverbesserungen in den Tagesabläufen durch eine Zusammenlegung aller Arbeitsplätze an einem Standort, änderten an dieser Entscheidung des Aufsichtsrates bisher nichts. Der Aufsichtsrat hat sich bisher, mehrheitlich und mit eingeforderter Unterstützung der Stadtvertretung, gegen den Vorschlag der Geschäftsleitung zur Effizienzverbesserung der Abläufe in Zusammenarbeit mit der verbundenen WoGeSa, Städtische Wohnungsgesellschaft Sassnitz mbH, ausgesprochen, ohne dafür eine nachvollziehbare (der Wirtschaftlichkeit oder einer Logik folgenden) Begründung abgegeben zu haben. Durch die andauernde Ablehnung dieser von der Geschäftsleitung vorgeschlagenen Maßnahme durch den Aufsichtsrat ist die wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmensgruppe gefährdet und die Erfüllung der Tagesaufgaben mit unnötigem Aufwand verbunden. Die Geschäftsleitung wird weiter daran arbeiten, die Zustimmung/Genehmigung zu erhalten, um diese effizienzverbessernde Maßnahme umzusetzen.

Die durch den Gesetzgeber umgesetzte CO₂-Bepreisung von Erdgas hat für die Gesellschaft erhebliche Auswirkungen. Der Energieinhalt des für die Wärmeerzeugung verwendeten Erdgases kommt, aufgrund von Umwandlungs- und Netzverlusten, nur zu einem Anteil von ca. 75 % beim Endkunden an. Eine preislich zu berücksichtigende CO₂-Besteuerung muss demzufolge um den Verlustanteil erhöht auf die Wärmepreise aufgeschlagen werden, sofern es der Gesellschaft nicht gelingt, andere Gestaltungsmöglichkeiten anzuwenden.

Die Verbesserung der Klimabilanz der durch die Gesellschaft praktizierten Wärmeerzeugung stellt sich derzeit als dringend zu verfolgendes Ziel dar. Die internationale Lage (Ukraine-Krieg) und insbesondere die Situation auf dem Energiemarkt erfordern komplett neue Denkansätze mit dem Erfordernis einer zeitnahen Umsetzung. Diesbezüglich wurde durch die Gesellschaft eine Zielsetzung zur langfristigen Entwicklung erarbeitet, die Ende März 2022 dem Aufsichtsrat sowie dem Gesellschafter als Diskussionsgrundlage übergeben wurde. Dieses als Arbeitspapier für die nächsten Jahre erstellte Ideengerüst beinhaltet auch Ausführungen zur Entwicklung der Unternehmensgruppe insgesamt, sowie auch der WoGeSa als Teil der Unternehmensgruppe. Zur Überbrückung hat die Gesellschaft mit dem bis zum 31. Dezember 2024 gebundenen Erdgaslieferanten eine Vereinbarung zum Bezug von CO₂-neutralem Erdgas (Produkt „KlimaPro“) abgeschlossen. Darin ist vereinbart, dass für jede bezogene Kilowattstunde ein Mehrpreis von 0,11 Cent – netto – gezahlt wird. Dieses Geld fließt in die Finanzierung geprüfter Klimaschutzobjekte, die mindestens die durch das bezogene Erdgas verursachten CO₂-Emissionen ausgleichen. Es ist jedoch wahrscheinlich und prognostiziert,

dass diese Investitionen zu höheren Einsparungen von CO₂-Emissionen führen, als durch das bezogene Erdgas entstehen. Somit stellt dieses zugesicherte Klimazertifikat eine wesentliche Verbesserung der Klimabilanz der Gesellschaft dar.

Die sogenannte „Corona-Pandemie“ hat bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes keine messbaren wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft. Die besondere Kundenstruktur lässt dieses auch für die nahe Zukunft nicht erwarten. Für die, aufgrund gesamtgesellschaftlicher Erfordernisse, betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Beispiel: Kinderbetreuung) wurden individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gefunden. Angemessene Hygienemaßnahmen wurden umgesetzt.

2.3 Hafенbetriebs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Sassnitz (HBEG mbH)

Unternehmenssitz

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Hafенstraße 12 Haus D; 18546 Sassnitz. Zu erreichen über die Internetadresse: www.stadthafen-sassnitz.de; per Mail: info@stadthafen-sassnitz.de; Tel. 038392-665377

Gründung des Unternehmens

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 11.03.1993, zuletzt geändert am 03.12.2019, gegründet und ist in das Handelsregister des Amtsgerichtes Stralsund in der Abteilung B unter Nr. 1903 eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens

Das Geschäftsfeld der Gesellschaft umfasst die Betriebsführung des Hafенbetriebes des Stadthafens Sassnitz, die wirtschaftliche und touristische Entwicklung des Stadthafengebietes, die Durchführung von Maßnahmen, die der Förderung des Fanges, der Verwertung und des Absatzes von Seefischen dienen, den Betrieb, die Vermietung und die Verwaltung von bebauten und unbebauten Immobilien im Gebiet des Stadthafens Sassnitz sowie die Betreibung dazu erforderlicher Ver- und Entsorgungsanlagen.

Hierzu gehört auch zum Teil die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben im gesamten Stadthafen Sassnitz.

Die Gesellschaft ist darauf orientiert, die Vielfältigkeit des Stadthafens Sassnitz langfristig zu erhalten. Hierzu sollen die Bedingungen geschaffen und erhalten werden, die es Dritten ermöglichen, hafentypische oder hafенansässige Gewerbe zu betreiben, um somit sowohl den wirtschaftlichen als auch den touristischen Charakter des Stadthafens Sassnitz zu erhalten. Hierbei geht es darum, sich verändernden äußeren Bedingungen Rechnung zu tragen und die unterschiedlichen Interessen möglichst auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, sich an solchen Unternehmen zu beteiligen, die den gleichen Zielen dienen oder die darüber hinaus die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Sassnitz zum Gegenstand haben.

Mit der Errichtung der treuhänderischen Stiftung „Heimatstiftung Sassnitzer Fischerei- und Hafenumuseum“ hat die Gesellschaft als Treuhänder das Vermögen der Stiftung zu Eigentum übertragen bekommen (Stichtag 01.07.2010). Die Gesellschaft hat das Vermögen getrennt von ihrem Vermögen als Sondervermögen zu verwalten.

Stammkapital/Beteiligungen

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.564,59 €.

Die Stadt Sassnitz ist alleinige Gesellschafterin des Unternehmens.

Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. die Gesellschafterversammlung
2. der Aufsichtsrat
3. der Geschäftsführer

zu 1.

Der Bürgermeister der Stadt Sassnitz vertritt die Gesellschafterin als geborenes Mitglied in der Gesellschafterversammlung.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung fand am 28.09.2022 mit der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021 statt.

zu 2.

Gemäß § 9 des Gesellschaftervertrages besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei und höchstens fünf Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat besteht im Berichtsjahr aus vier Mitgliedern:

Name	Funktion
Herr Claas Buettler	Stadtvertreter, Vorsitzender
Herr Steffen Schröers	Stadtvertreter, Stellvertreter
Herr Gerd Slowy	Stadtvertreter
Herr Sandro Witt	Stadtvertreter
Herr Leon Kräusche	Leiter Wirtschaftsförderung/Tourismus

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr insgesamt 1.400,00 € aufgewandt.

zu 3.

Die Geschäftsführerposition wird auf Grundlage des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der Fährhafen Sassnitz GmbH und der Gesellschaft durch den Prokuristen der Fährhafen Sassnitz GmbH ausgeübt. Zum Geschäftsführer ist mit Wirkung vom 01. Januar 2020 Herr Thomas Langlotz, Prokurist der Fährhafen Sassnitz GmbH, bestellt. Er hat keinen Anstellungsvertrag mit der Gesellschaft und erhält von dieser auch keine Bezüge.

AKTIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Anlagevermögen	23.947.627,86	26.860.523,68
darunter:		
Immaterielle Vermögensgegenstände	84.543,51	88.626,51
Sachanlagen	23.863.084,35	26.771.897,17
Umlaufvermögen	3.824.188,55	3.844.241,90
darunter:		
Vorräte		
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	101.875,43	283.578,11
Sonstige Vermögensgegenstände	34.291,72	137.650,43
Festverzinsliche Wertpapiere	300.000,00	300.000,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.388.021,40	3.123.013,36
Rechnungsabgrenzungsposten	3.227,05	37.744,54
Bilanzsumme	27.775.043,46	30.742.510,12

PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Eigenkapital	7.280.049,29	6.915.833,86
darunter:		
Gezeichnetes Kapital	25.564,59	25.564,59
Kapitalrücklage	2.413.935,72	2.413.935,72
Gewinnrücklagen	2.483.978,57	1.796.629,88
Gewinnvortrag	1.992.354,98	1.992.354,98
Jahresüberschuss	364.215,43	687.348,69
Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	16.421.781,61	18.941.305,73
Rückstellungen	201.488,43	154.503,66
Verbindlichkeiten	2.921.876,87	3.231.548,24
Rechnungsabgrenzungsposten	949.847,26	1.499.318,63
Bilanzsumme	27.775.043,46	30.742.510,12

Gewinn- und Verlustrechnung der HBEG mbH für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
	€	€
Umsatzerlöse	2.836.206,02	2.955.068,95
Sonstige betriebliche Erträge	2.651.764,19	2.738.931,38
Materialaufwand	938.237,87	937.607,67
Personalaufwand	518.488,96	453.422,68
Abschreibungen	2.985.571,95	2.996.698,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen	675.387,26	641.577,56

Erträge aus anderen. Wertpapieren und Ausleihungen de. Finanzanlagevermögen	1.192,73	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Entgelte	1.203,87	14.810,81
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	69.350,55	73.939,36
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	82.446,09	103.870,27
Ergebnis nach Steuern	385.776,31	709.435,71
Sonstige Steuern	21.560,88	22.087,02
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	364.215,43	687.348,69

Anzahl der Arbeitnehmer:

Die Gesellschaft beschäftigte 2021 im Durchschnitt 16 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer).

- Angestellte 4,0
- Hafenarbeiter 3,0
- Geringfügig Beschäftigte 6,0
- Fischerei- u. Hafensemuseum 3,0

Ergebnisverwendung:

Die ordentliche Gesellschafterversammlung fand am 28.09.2022 statt und hat folgende Beschlüsse gefasst:

- Den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 364.215,43 € vollständig in die Gewinnrücklagen der Gesellschaft einzustellen.

2.1.2 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks, Grundzüge des Geschäftsverlaufes, Lage des Unternehmens und Ausblick

Grundlagen der Gesellschaft:

Die Geschäftsfelder der Gesellschaft umfassen den operativen Hafenbetrieb, die wirtschaftliche und touristische Entwicklung des Stadthafengebietes, die Durchführung von Maßnahmen, die der Förderung des Fischfangs, der Verwertung und des Absatzes von Seefischen dienen, den Betrieb, die Vermietung und die Verwaltung von bebauten und unbebauten Immobilien im Gebiet des Stadthafens Sassnitz sowie die Betreuung dazu erforderlicher Ver- und Entsorgungsanlagen.

Hierzu gehört auch zum Teil die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben im gesamten Stadthafen Sassnitz.

Die Gesellschaft ist darauf orientiert, die vielfältige maritime Nutzungsstruktur des Stadthafen Sassnitz langfristig zu erhalten. Hierzu sollen die Bedingungen geschaffen werden, die es Dritten ermöglichen, hafentypische und hafensässige Gewerbe zu betreiben, um somit sowohl den wirtschaftlichen als auch den touristischen Charakter des

Stadthafen Sassnitz langfristig zu bewahren. Eine unmittelbare Beeinflussung der Nutzung und daraus resultierender Umsatzerlöse bestehen für die Gesellschaft nur sehr begrenzt.

Insbesondere die enge Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung der Stadt Sassnitz, mit dem Sanierungsträger (BIG Städtebau) und der Rahmenplanung ist für die zukünftige Entwicklung des Stadthafen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts von besonderer Bedeutung.

Seit dem 01. Januar 2020 wird die Geschäftsführung der Gesellschaft, auf Grundlage eines mit der Fährhafen Sassnitz GmbH abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages, durch den Prokuristen der Fährhafen Sassnitz GmbH ausgeübt. Die Fährhafen Sassnitz GmbH übernimmt im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Gesellschaft neben der Geschäftsführung noch folgende Aufgabenfelder: IT, Recht, Personal, Qualitätssicherung, Maritime Koordination, Veranstaltungsorganisation und allgemeine Verwaltung. Aus der Gesellschaft heraus werden folgende Aufgabenbereiche wahrgenommen: Finanzen, Hafenumweltschutz, Hafendienstleistungen, Bau, Immobilienmanagement und kaufmännische Administration.

Wirtschaftsbericht:

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen.

Der Verlauf des Wirtschaftsjahres 2021 war wie das Vorjahr stark geprägt durch die Covid-19 Pandemie und die damit zusammenhängenden Reisebeschränkungen.

Die Rahmenbedingungen für die Fischerei hatten sich bereits in der Vergangenheit durch Reglementierungen der Fangquoten durch die Europäische Union stark erschwert, so dass der Hafen in den letzten Jahren/Jahrzenten einen Strukturwandel vom Fischerei- und Fährhafen zu einem touristisch geprägten Erlebnishafen erlebt hatte. Die Ausflugsschiffahrt, die Sport- und Freizeitschiffahrt und die ansässigen Gastronomie- und Souvenirgeschäfte prägen zunehmend das Bild und die Wirtschaft des Hafens.

Aber auch die Personentransferschiffe der Offshore Industrie haben zunehmend an Bedeutung gewonnen.

I. *Geschäftsverlauf*

Umsatzerlöse	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Hafenbezogene Leistungen	897,2	1.053,8
Vermietung/ Verpachtung	1.334,8	1.280,3
Fischverarbeitungszenrum	531,1	531,1
Sonstige Dienstleistungen	73,2	89,9
Gesamtleistung	2.836,3	2.955,1

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft werden in 3 wesentlichen Geschäftsbereichen generiert: Parken, Vermietung/Verpachtung und Schifffahrt/Hafenanlagen.

Trotz einem zweiten Coronabedingten Lockdown, konnte eine leichte Erhöhung der Umsätze in dem Bereich Parken erreicht werden. Dieser ist durch eine Erhöhung der Parkgebühren begründet.

Die gewerblichen Mieter, insbesondere Einzelhandel und Gastronomie, waren massiv vom Lockdown betroffen, konnten aber Ihren Mietzahlungen größtenteils nachkommen. Nur in Einzelfällen wurden Mietstundungen vereinbart, die aber vollständig zurückgezahlt wurden. Insgesamt ist das Vermietungsniveau als gut zu bezeichnen. Der Leerstand betrifft vor allem Räumlichkeiten, die sich in einem desolaten baulichen Zustand befinden. Hier ist die Gesellschaft bestrebt, gezielt in die Instandsetzung der betroffenen Immobilien zu investieren, um den Leerstand weiter zu begrenzen.

Die dritte Einnahmesäule, der Bereich Schifffahrt, wurde durch die Pandemie teilweise eingeschränkt. Die Reedereien der Ausflugsschifffahrt hatten ein sehr schwieriges Geschäftsjahr. In der Marina wurden aufgrund der pandemiebedingten Verkürzung der Saison weniger Sport- und Freizeitboote beherbergt.

Unberührt von touristischen Einschränkungen ist der gewerbliche Schiffsverkehr im Bereich Offshore und Forschung.

Die finanziellen Leistungsindikatoren, mit denen das Unternehmen gesteuert wird, sind insbesondere die Umsatzerlöse und das Ergebnis vor Steuern.

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2021 verlief weitgehend wie geplant. Das Geschäftsjahr konnte mit einem leicht höheren Ergebnis als geplant abgeschlossen werden

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind, aufgrund des Lockdowns bis Juni 2021, gegenüber dem Vorjahr leicht sinkend.

Der Materialaufwand stagniert entgegen der Umsatzentwicklung auf Vorjahresniveau. Dadurch ist der Rohertrag entsprechend der Umsatzentwicklung gesunken. Die Erhöhung des Sonstigen Betriebsaufwands ist hauptsächlich auf gestiegene Werbe- und Rechts- und Beratungsaufwendungen zurückzuführen. Ebenfalls erhöht ist der Personalaufwand was auf Neueinstellungen zurückzuführen ist. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 364 (Vorjahr TEUR 687).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine größeren Investitions- oder Fördermaßnahmen durchgeführt. Die Gesellschaft fokussierte sich insbesondere auf dringend notwendige Instandsetzungen, wie z.B. die Beseitigung von Schäden im Parkhaus, den gebäudetechnischen Anlagen sowie umfassenden Reparaturarbeiten in den Mietbereichen.

Bereits in Auftrag gegebene Gutachten und Analysen wurden abgeschlossen (Westhafen, Mittelbrücke) bzw. in Auftrag gegeben (Ostmole).

Durch die planmäßige Abschreibung des Anlagevermögens um TEUR 2.983 und die Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen um TEUR 2.520 wurde die Bilanzsumme reduziert.

Die Eigenkapitalquote konnte aufgrund des Jahresüberschusses und der gesunkenen Bilanzsumme auf 25,9 % (Vorjahr 22,5%) gesteigert werden. Eigenkapital und Sonderposten zusammen betragen rund 85 % der Bilanzsumme.

Die Liquidität der Gesellschaft ist zum Stichtag mit einem Finanzmittelbestand von 3,4 Mio. EUR (Vorjahr: 3,1 Mio. EUR) als sehr gut zu bezeichnen. Die Zahlungsfähigkeit war im Laufe des Geschäftsjahres stets gegeben.

Prognose / Chancen- und Risikobericht

Im Jahr 2018 wurde der sogenannte Fischereihafenbereich bereits als abgängig angesehen. Durchgeführte Untersuchungen ergaben, dass vordergründig die Fischhalle mittelfristig als abgängig zu betrachten ist. Demgegenüber ergeben die ersten Ergebnisse eines Gutachtens, dass die bauliche Substanz des Alten Kühlhaus mittel- und langfristig als stabil zu bezeichnen ist. Die Kaianlagen des Westhafens sind in einem baulich problematischen Zustand, aber in Abstimmung mit der Hafenbehörde der Stadt Sassnitz unter Auflagen weiterhin nutzbar. Für das in 2021 in Auftrag gegebene Gutachten zum Zustand der Ostmole liegt noch kein Abschlussbericht vor.

Hervorzuheben ist auch der veraltete Zustand der technischen Anlagen wie Heizungen sowie die Kühl-, Tiefkühl- und Lüftungstechnik, insbesondere im Alten Kühlhaus. Hierzu wurden seitens der Gesellschaft gezielt Schritte unternommen, um einzelne Mietbereiche autark mit Klima/ Heizung / Kälte zu versorgen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Fa. Baltic Marine Consult beauftragt, einen „Masterplan Stadthafen 2035“ in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger der Stadt Sassnitz sowie der Rahmenplanung zu entwickeln. Dieser soll die die sanierungsrechtlichen Planungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassnitz ergänzen und vornehmlich die wasserseitige Strukturierung und Entwicklung des Hafengebietes voranbringen.

Insgesamt hat die Stadt Sassnitz bei einer geplanten Aufwertung der Infrastruktur im Stadthafenbereich durch die Gesellschaft ein erhebliches Mitspracherecht, da der Stadthafen Bestandteil eines Sanierungsgebietes ist.

Aufgrund der aufgehobenen Schließung der Ausstellung des Fischerei- und Hafenmuseums ist die Gesellschaft weiterhin Dienstleister für den Museumseigentümer (die Stadt Sassnitz)

und Betriebsführer für das Museum. Wirtschaftliche negative Auswirkungen sollte diese Tätigkeit auch in der Zukunft für die Gesellschaft nicht haben. Die Mitarbeiter des Museums befanden sich in den Monaten Januar bis Juni in Kurzarbeit.

Die in 2020 begonnene Zusammenarbeit zwischen der Gesellschaft und dem Hafenamtsamt wird über einen Schiffslenkungsvertrag geregelt und in 2021 erfolgreich fortgeführt.

Als langfristiges Risiko ist die Überwachung der wirtschaftlichen Nutzung öffentlich geförderter Schiffsanlegebereiche anzusehen. Eine ursprüngliche Vorgabe des Verwendungszweckes für einen festgelegten Nutzerkreis führt aufgrund sich stark verändernder Nachfragestrukturen für Schiffsanlegebereiche zu einem nicht unwesentlichen Verwaltungsaufwand im Hafenbetrieb. Diesbezüglich sollten hierzu mit den Fördermittelgebern erforderlichenfalls rechtzeitig Abstimmungsgespräche geführt werden.

Der durch die Gesellschaft zu verzeichnende Umsatz aus Fischumschlag kann, vermutlich auch zukünftig, vernachlässigt werden. Die Gesellschaft ist derzeit nur noch Dienstleister für den LKW-Umschlag über die Kaikante. Ein Umschlag über die von der Gesellschaft vorgehaltenen Fischhalle findet derzeit nicht mehr statt und wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit auch zukünftig nicht geben. Dazu sind die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen für die Fischereibetriebe derzeit und möglicherweise auch zukünftig nicht tragbar. Der Umschlag über die Kaikante wird von der Fischereiaufsicht gestattet und führt zu Kosteneinsparungen bei den in der Fischerei tätigen Gesellschaften.

Die wesentlichen Umsätze der Gesellschaft resultieren aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien und Freiflächen sowie aus der Bewirtschaftung von Parkflächen. Hierzu gehört auch das Fischverarbeitungszentrum in Mukran.

Durch die Vermietung wesentlicher Gebäudeteile des Fischverarbeitungszentrums in Mukran an den Nutzer, über einen Zeitraum von 25 Jahren ab Beendigung der Investitionsmaßnahme, bestehen für die Gesellschaft nur begrenzte Risiken. Für den Nutzer bestehen zwar Erhebliche durch den „Brexit“, jedoch sind hinsichtlich einer ungeplanten frühzeitigen Beendigung des Mietvertrages viele Maßnahmen getroffen worden, die ein wirtschaftliches Risiko für die Gesellschaft stark mindern sollten.

Aus der Corona-Pandemie, die auch im Jahr 2022 anhält, bestehen weiterhin Risiken, für die Entwicklung der Tourismusbranche, die sich auf die Parkeinnahmen und Mieteinnahmen negativ auswirken könnten. Unter der Annahme, dass ein Saisonbetrieb ohne Corona-Einschränkungen möglich ist, ist eine Stabilisierung und gegebenenfalls eine Steigerung der Parkeinnahmen zu erwarten.

Auch in der Zukunft bestehen für die Gesellschaft immer wieder Risiken, durch sich ändernde Nachfragestrukturen für die von der Gesellschaft angebotenen Leistungen. Bei der Festlegung von durchzuführenden Erneuerungs- und Infrastrukturmaßnahmen bei Immobilien und Freiflächen ist auf eine flexible Nutzungsmöglichkeit abzustellen. Dieses ist erforderlich, um auch zukünftig für sich ändernde Nachfragestrukturen verschiedene

Angebote vorhalten zu können.

Bestandsgefährdende Risiken für die Gesellschaft sind aus heutiger Sicht nicht ersichtlich.

Die Planung für das Jahr 2022 geht von Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 2.878 und einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 371 aus, vorausgesetzt, die Corona Pandemie führt im Jahr 2022 nicht zu einem erneuten Einbruch des Tourismus in der Hauptsaison.

2.4 Fährhafen Sassnitz GmbH (FHS GmbH)

Unternehmenssitz

Die Gesellschaft hat ihren Sitz im Fährhafen 20; 18546 Sassnitz/Neu Mukran. Zu erreichen über die Internetadresse: www.mukran-port.de; per Mail: info@mukran-port.de; Tel. 038392-55111

Gründung des Unternehmens

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag, zuletzt geändert am 09.04.2009, gegründet und ist in das Handelsregister des Amtsgerichtes Stralsund in der Abteilung B unter HRB 241 eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 Gesellschaftsvertrag die Verwaltung und Unterhaltung der Infrastruktur sowie die Durchführung aller Geschäfte in der Seehafenverkehrswirtschaft. Die Gesellschaft ist berechtigt, Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich an ihnen zu beteiligen, soweit dies dem Gesellschaftszweck dient. Die Gesellschaft ist auf Kostendeckung und nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet; Gewinnausschüttungen sind ausgeschlossen.

Stammkapital/Beteiligungen

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 5.000.000,00 DM/2.556.459,41 €.

Die Stadt Sassnitz ist mit 90 % Gesellschafterin, das Land Mecklenburg-Vorpommern mit 10 % Gesellschafter des Unternehmens.

Beteiligungsverhältnisse

Die FHS hält 51 % der Geschäftsanteile an der Mukran Port Terminals GmbH & Co. KG, Sassnitz (MPT KG) (vormals Sea Terminal Sassnitz GmbH & Co. KG) sowie der Mukran Port Terminals Verwaltung GmbH, Sassnitz (MPT GmbH) (vormals Sea Terminal Sassnitz Verwaltungs GmbH), 80 % der Anteile an der Baltic Port Rail Mukran GmbH, Sassnitz (BPRM) und 25,1 % der Anteile an der Baltic Port Service GmbH Sassnitz.

Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. die Gesellschafterversammlung
2. der Aufsichtsrat
3. der Geschäftsführer

zu 1.

Im Geschäftsjahr 2021 fand eine Gesellschafterversammlung (per Umlaufbeschluss) statt.

- zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021 der *Fährhafen Sassnitz GmbH* sowie
- zum Vortrag des Jahresüberschusses in Höhe von 2.823.898,33 EUR auf neue Rechnung

sowie zur Kenntnis genommen

- den Jahresabschluss zum 31.12.2021 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der *Baltic Port Rail Mukran GmbH* mit der ausgewiesenen Bilanzsumme von 582.978,19 EUR und einem Jahresüberschuss in Höhe von 279.671,80 EUR,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2021 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der *Mukran Port Terminals GmbH & Co. KG* mit der ausgewiesenen Bilanzsumme von 16.998.915,51 EUR und einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.785.088,98 EUR,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2021 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der *Mukran Port Terminals Verwaltung GmbH* mit der ausgewiesenen Bilanzsumme von 17.119,07 EUR und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 444,43 EUR,

Dem Aufsichtsrat und dem Geschäftsführer der Fährhafen Sassnitz GmbH wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

zu 2.

Gemäß § 9 des Gesellschaftervertrages besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei und höchstens fünf Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat besteht aus 4 Mitgliedern und setzt sich im Berichtsjahr aus folgenden Personen zusammen:

Name	Funktion
Frau Staatssekretärin Ina-Maria Ulbrich	Vorsitzende Vertreterin des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern bis 15.11.2021
Herr Stefan Grunau	Stellvertreter Vertreter der Stadt Sassnitz
Frau Regierungsdirektorin Janette Zöllner	Vertreterin des Finanzministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Vorsteherin des Finanzamtes Greifswald
Herr Dr. Ing. Bertram C. Liebler	Als von beiden Gesellschaftern im Einvernehmen bestimmter Vertreter

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr 800,00 € aufgewandt.

zu 3.

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Harm Sievers, Sassnitz, Kapitän.

Bei der Angabe der Geschäftsführerbezüge wird von der Schutzformel des § 286 Abs. 4 (Handelsgesetzbuch) HGB Gebrauch gemacht.

2.1.1 Jahresabschluss des Berichtsjahres 2021

Bilanz der Fährhafen Sassnitz GmbH zum 31.12.2021

AKTIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Anlagevermögen	56.114.642,16	55.133.150,72
darunter:		
Immaterielle Vermögensgegenstände	321.411,77	292.431,77
Sachanlagen	54.862.658,57	53.933.883,13
Finanzanlagen	930.571,82	906.835,82
Umlaufvermögen	18.730.716,43	13.494.748,26
darunter:		
Vorräte	70.427,60	146.911,56
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	11.848.346,69	8.736.812,20
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	6.811.942,14	4.611.024,50
Rechnungsabgrenzungsposten	101.310,04	98.288,98
Bilanzsumme	74.946.668,63	68.732.462,96

PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Eigenkapital	56.138.050,95	53.314.152,62
darunter:		
Gezeichnetes Kapital	2.556.459,41	2.556.459,41
Kapitalrücklage	34.212.371,54	34.212.371,54
Gewinnvortrag	16.545.321,67	14.184.690,38
Jahresüberschuss	2.823.898,33	2.360.631,29
Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	2.049.827,03	148.406,00
Rückstellungen	524.731,00	283.884,00
Verbindlichkeiten	15.284.414,28	13.932.257,63
Rechnungsabgrenzungsposten	949.645,37	1.053.762,71
Bilanzsumme	74.946.668,63	68.732.462,96

Gewinn- und Verlustrechnung der FHS GmbH für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
	€	€
Umsatzerlöse	19.462.330,75	14.281.199,82
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-97.300,98	22.387,03
Andere aktivierte Eigenleistungen	47.654,15	29.103,19
Sonstige betriebliche Erträge	406.448,61	950.922,78
Materialaufwand	10.498.184,17	5.677.025,81
Personalaufwand	3.647.562,11	3.246.240,25
Abschreibungen	3.067.291,46	3.044.358,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.892.165,11	1.914.630,15
Erträge aus Beteiligungen	3.181.798,94	1.209.177,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Entgelte	395.935,96	341.209,37
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	396.064,00	421.946,63
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	18.630,44	0,00
Ergebnis nach Steuern	2.914.231,02	2.485.023,88
Sonstige Steuern	90.332,69	124.392,59
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.823.898,33	2.360.631,29

Anzahl der Arbeitnehmer:

Die durchschnittliche Anzahl der im Geschäftsjahr Beschäftigten von 77 setzt sich wie folgt zusammen:

Geschäftsführer	1
Angestellte	55
Lohnempfänger	15
Auszubildende	4
Geringfügig Beschäftigte	2

Ergebnisverwendung:

Die Geschäftsführung wird der Gesellschafterversammlung vorschlagen, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

2.1.2 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks, Grundzüge des Geschäftsverlaufes, Lage des Unternehmens und Ausblick

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung der Fährhafen Sassnitz GmbH verlief für das Geschäftsjahr 2021 trotz der Corona-Pandemie weiterhin positiv. Die deutsche Wirtschaft hat sich 2021 vom coronabedingten Einbruch des Vorjahres erholt, wenngleich weniger deutlich als ursprünglich erwartet. Laut der ersten amtlichen Schätzung des Statistischen Bundesamts ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2021 um 2,7 Prozent gewachsen. (Quelle: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft.html>)

Der Güter- und Containerumschlag in allen deutschen Seehäfen ist von Januar bis September 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 203.414 Tt auf 215.124 Tt (+ 5,8 %) gestiegen. Der Umschlag von Massengütern stieg um 3,7 %, der Umschlag von Stückgütern um 12,8 % und der Containerumschlag um 3,3 %. (Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 8, Reihe 5, September 2021 – Güterumschlag nach Ladungsarten).

Der Fährhafen Sassnitz ist der östlichste Tiefwasserhafen Deutschlands und der einzige Hafenstandort Westeuropas, mit der Möglichkeit des Umschlages von Breitspurwaggons (1.520 mm) russischer Bauart. Auf Deutschlands größter Insel gelegen, hat der Fährhafen Sassnitz eine hervorragende Verkehrsanbindung über Schiene, Straße und Seeweg.

Aufgrund seiner exponierten seegeografischen Lage kann der Hafen als Drehkreuz zwischen Mittel- und Südeuropa, Skandinavien, dem Baltikum und Russland sowie auch Asien bis hin nach China genutzt werden.

Der Hafenstandort Sassnitz-Mukran hat sich in den letzten Jahren vom reinen Fährhafen zu einem modernen Universalhafen & Industriehafen gewandelt. Unter der Dachmarke Mukran Port wurden die einzelnen Geschäftsaktivitäten des Hafens neu strukturiert:

Sea Port: Fähr- und Kreuzschifffahrt, konventionelle Schifffahrt, Terminalbetrieb;

Dry Port: Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen zur Unternehmensansiedlung;

Rail Port: sämtliche Eisenbahnaktivitäten, u.a. Betrieb der Hafenbahn Baltic Port Rail;

Offshore Wind: Installations- und O&M Hafen für die Offshore Wind-Industrie.

Mit seinen beiden Tochtergesellschaften BPRM und MPT kann bestehenden und potenziellen Kunden das gesamte logistische Leistungsspektrum des Hafen- und Industriestandortes Mukran Port aus einer Hand angeboten werden.

Durch die Diversifizierung der Hafenaktivitäten in den letzten Jahren konnte die FHS krisensicherer (z. Bsp. EU-Sanktionen mit Russland) aufgestellt werden. Der Fährverkehr spielt im Hafengeschäft zurzeit nur eine untergeordnete Rolle. Maßgeblich tragen der Agrar-, Baustoff- und Containerumschlag sowie das Projektgeschäft den Sea Port.

Der Dry Port wird kontinuierlich weiterentwickelt, um in den nächsten Jahren weiteren Industrieumschlag aus örtlicher Produktion zu generieren. In diesem Zusammenhang werden die Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen maßgeblich forciert.

Im 4. Quartal 2021 ist die gesamte Bahnhofsanlage mit einem letzten Vertrag in das Eigentum der FHS übergegangen. Somit steht einer soliden und zielführenden Entwicklung des Großgewerbestandortes Hafen Mukran nichts mehr im Wege. Damit konnte ein zehnjähriger Verhandlungs- und Übernahmeprozess mit DB Netze erfolgreich abgeschlossen werden.

Der Infrastrukturbereich des Rail Ports wird in den nächsten Jahren durch Umbau und Modernisierung wettbewerbsfähiger gemacht.

Der Ostseewirtschaftsraum ist seit Jahren sehr dynamisch, aber in seinem Wirtschaftsraum limitiert. Die zahlreichen europäischen Logistikanbieter (Häfen, Reedereien & Speditionen) stehen im harten Wettbewerb zueinander. Die EU-Sanktionen gegen Russland nehmen einen

großen Anteil an Transportleistungen seit Jahren vom Markt. Infolgedessen ist es derzeit noch nicht absehbar, ob und wann der Breitspurfährverkehr in Mukran wieder neu belebt werden kann.

Wachstumspotenziale für den Hafenstandort Mukran werden in den Aktivitäten Chinas zur Belebung der „Neuen Seidenstraße“ und damit verbundenen stark zunehmenden Containermengen sowie multimodalen Konzepten zur Verbindung des skandinavischen Wirtschaftsraumes mit dem Mittelmeerraum („Baltic-Adria-Link“ via Mukran) gesehen. Unterstützung zur Umsetzung der geplanten Aktivitäten und Konzepte bietet dabei das EU-Interreg-Projekt „South Baltic Transport Loop“, in welchem die Fährhafen Sassnitz GmbH als Lead-Partner fungiert.

Aufgrund der Corona-Pandemie sind sämtliche Aktivitäten im Bereich der Kreuzfahrt aufs Minimum zurückgefahren worden. Das Netzwerk mit den Kunden wird per Internet und Sozial Media aufrechterhalten.

Mit dem Agrar- und dem Baustoffumschlag ist der Mukran Port unabhängig von diesen Entwicklungen, da diese Verschiffungen zum größten Teil im weltweiten Markt zu finden sind. Auch der Umschlag von Offshore Bauteilen hat seine „eigenen Konjunkturparameter“. Mit dem Ausbau des Hafens Rönne/DK/Bornholm ist erstmalig ein Wettbewerbshafen für die Installation und Offshore Windparks in der südlichen Ostsee auf dänischer Seite entwickelt worden. Um zukünftig in neu aufgelegten Windpark-Ausschreibungen erfolgreich zum Zuge zu kommen, ist eine engmaschige Marktbeobachtung zwingend erforderlich. Die FHS engagiert sich zurzeit mit Partnern hauptsächlich im polnischen Offshore-Markt. Hier konnten schon einige NDA und LOI gezeichnet werden. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass in diesem Bereich der südlichen Ostsee ein sehr interessanter Markt für die Offshore-Basis Mukran als Hafen entsteht.

Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass die Hafeninfrastruktur für die zukünftigen Offshore-Projekte weiter ausgebaut werden muss. Planerische Untersuchungen sind dazu in 2021 durchgeführt worden.

Der Demografie bedingte Fachkräftemangel ist zunehmend immer deutlicher bei der Besetzung von Stellen am gesamten Standort Mukran wahrnehmbar. Zukünftig gilt es, die bestehenden Mitarbeiter an den Standort noch stärker zu binden und neue Mitarbeiter durch zielgerichtete Personalrekrutierung zu gewinnen.

2. Geschäftsverlauf

Die FHS hatte für das Jahr 2021 aufgrund der Fortführung des Offshore-Pipeline-Projektes Nord Stream 2 und des Offshore-Projektes Baltic Pipe mit einem positiven Ergebnis von TEUR 133 geplant. Diese Projekte waren maßgeblich an dem guten Ergebnis von TEUR 2.824 beteiligt.

Das Geschäftsjahr 2021 war durch einen positiven Verlauf gekennzeichnet. Die geplanten Umsätze von TEUR 10.684 wurden mit tatsächlichen Umsätzen von TEUR 19.462 um TEUR 8.778 deutlich übertroffen.

Knapp die Hälfte der gesamten Umsätze resultierte aus dem Pipeline-Projekt „Baltic Pipe“ mit

TEUR 9.020. Diese Umsätze wiederum beinhalten zum großen Teil nicht ge-

plante Kosten- bzw. Leistungsweiterberechnungen aus dem Logistikbereich des Tochterunternehmens MPT und aus dem Entsorgungsbereich. Die Umsätze bei dem Projekt Baltic Pipe sind um TEUR 6.879 höher ausgefallen als geplant.

Die geplanten Aufwendungen von TEUR 12.648 wurden mit Ist-Aufwendungen von TEUR 20.573 um TEUR 7.925 ebenfalls deutlich überschritten.

Die Aufwendungen im Rahmen von Baltic Pipe sind mit TEUR 6.445 um TEUR 6.410 höher ausgefallen als geplant. Dieser Anstieg ist analog des Anstiegs bei den Erträgen auf die Logistikleistungen der Tochter MPT und auf die Entsorgungsdienstleistungen zurückzuführen.

Bericht zum Umschlag und zu Umsätzen nach Geschäftsfeldern

Das Bruttoumschlagergebnis der Fährhafen Sassnitz GmbH beläuft sich für das Jahr 2021 auf insgesamt

2.845.097,8 t.

Dies entspricht einer Steigerung um 75,5 % (+ 1.224.126,8 t) mehr Umschlag im Vergleich zu 2020. Das erhöhte Ladungsvolumen resultiert maßgeblich aus dem Pipeline Projekt „Baltic Pipeline“.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden im Fährhafen Sassnitz insgesamt 3.226 (2020: 2.241) Schiffe abgefertigt, davon:

409	(2020: 258)	Fähr- und RoRo-Schiffe im Liniendienst
239	(2020: 449)	konventionelle Frachtschiffe
1.633	(2020: 1.374)	Schiffe Offshore Wind
734	(2020: 72)	Schiffe Offshore Pipeline
211	(2020: 88)	Container Seidenstraße

Die Entwicklung der einzelnen Verkehrskomponenten sowie die Zusammenhänge für diese Entwicklung werden in den nachfolgenden Abschnitten analysiert.

Bericht zur Entwicklung im Schiffsverkehr

Die Entwicklung im Sea Port war 2021 maßgeblich durch Container auf der Seidenstraße, Schwergut (Projektgeschäft), Massengutschiffen sowie Personentransferschiffen (CTV) geprägt.

Der Bereich Fährverkehr musste aufgrund der Corona-Pandemie teilweise die Linien temporär schließen. Stena Line hat sich im April 2020 zu einer kompletten Schließung der Linie nach Trelleborg entschlossen und hat den Standort verlassen. Dafür konnte im Laufe des Jahres 2020 die FRS Baltic GmbH für einen neuen Liniendienst nach Ystad/Schweden gewonnen werden. Die Ausrichtung dieser Linie ist aufgrund der hohen Geschwindigkeit eines Katamarans und der Fahrplangestaltung zu Gunsten der deutschen Seite sehr positiv zu bewerten und wird den Tourismus zwischen Deutschland und Schweden nachhaltig unterstützen und verbessern. Die FRS Baltic GmbH fuhr saisonbedingt in der Zeit von April bis

Oktober und transportierte mit 247 Anläufen 114.726 Passagiere und 40.674 PKW's. Molslinien nahm ihren Dienst nach Rönne im Juni wieder auf und transportierte mit 162 Anläufen 95.370 Passagiere und 30.727 PKW's. Beide Routen haben auch 2021 unter der Corona-Pandemie gelitten und mussten teilweise Abfahrten in Größenordnungen absagen.

Der Eisenbahnfährverkehr zwischen Deutschland und Russland ist durch die EU-Sanktionen weiterhin ausgesetzt. Die FHS ist im ständigen Kontakt mit der russischen Seite, um eine mögliche Wiederaufnahme zu verfolgen.

Die Schiffsanläufe mit Containern auf der neuen Seidenstraße konnten bis Ende des Jahres als stabiles und steigerungsfähiges Geschäft verbucht werden. Das Projekt „Seidenstraße“ startete mit einem Testzug im November 2019 mit 90 Containern. Seit März 2020 werden regelmäßig Containerzüge von und nach China abgefertigt. Im Geschäftsjahr 2021 lag der Containerumschlag bei 51.036 TEU.

Das Containergeschäft soll in den nächsten Jahren weiter ausgebaut werden und im Schiffsbereich auf Linienbasis zwischen Russland/Skandinavien/Mukran durchgeführt werden.

Bericht zur Entwicklung der Umschlagbetriebe

Die ortsansässigen Umschlagbetriebe haben grundsätzlich verschiedene Geschäftsmodelle in verschiedenen Branchen, sodass ein direkter Vergleich nur schwer möglich ist. Die Euro Baltic Fischverarbeitungs GmbH landet Fisch am eigenen Verarbeitungszentrum in Mukran an. Die Gesellschafter Parlevliet & Van der Plas sorgen über ihre Handelshäuser für eine homogene, relativ sichere Auslastung der Kapazitäten. Der Fischumschlag war bisher in den letzten Jahren mit ca. 50.000 t/anno konstant, sank jedoch weiter auf ca. 33.000 t in 2021 durch die EU-Fischfangquoten und die politischen Unsicherheiten zum Thema Brexit UK.

Die Firma Mibau Baustoffhandel GmbH betreibt ein Baustoffterminal im Hafen. Die Anlandung der Baustoffe erfolgt mit speziellen selbstlöschenden Frachtschiffen, die bis zu 30.000 t per Anlauf liefern können. Das Terminal ist seit vielen Jahren ein wichtiger Faktor im Hafen, speziell im Projektgeschäft. Innerhalb der Mibau Gruppe sind der Baustoffhandel (Mibau) und die Schifffahrt (STEMA Reederei) ein integraler Faktor.

Die VIELA Export GmbH hat ein ähnliches Geschäftsmodell. Der Agrarhandel unterstützt die Hafen- und Schifffahrtsaktivitäten der Gruppe. Der Umschlag von Agrarprodukten ist in 2019 aufgrund der schlechten Ernteergebnisse eingebrochen. Seit 2020 haben sich die Zahlen jedoch wieder verbessert. Dem weltweiten Trend nach müssen die Umschlagsanlagen der VIELA in den nächsten Jahren deutlich erweitert werden. Das Agrarterminal wird zukünftig maßgeblich zur positiven Entwicklung der Hafenaktivitäten beitragen und bringt mit seinen Großschiffen eine deutliche Verbesserung der Hafenauslastung und der Wertschöpfungsketten. Die Bahntransporte zum Terminal konnten in 2021 wieder deutlich gesteigert werden. Dieses hängt unmittelbar mit strategischen Entscheidungen in der BayWa-Gruppe zur Hinterlandlogistik zugunsten des Hafens Mukran zusammen.

In 2021 konnten die seit langem geplanten Bauarbeiten zur Vertiefung des Hafens sowie des Ausbaus einer neuen Kai/ Verladeanlage für Massengutschiffe angefangen werden. Dies wird zukünftig das Anlaufen größerer Schiffe für die Bereiche Baustoffe, Agrar und Offshore deutlich verbessern und öffnet dem Hafen ein neues Segment der Panamax und Spezialschiffe.

Die Mukran Port Terminals GmbH & Co. KG ist als unabhängiger Dienstleister seit 14 Jahren im Hafen Mukran tätig. Die MPT profitiert zurzeit im Hafenumschlag und bei maritimen Dienstleistungen der Offshore Aktivitäten (Baltic Pipeline, Windparks). Dieses Geschäftsfeld soll in den nächsten Jahren weiter ausgebaut werden. Zudem sind in der Gesellschaft zwei weitere Geschäftsfelder entwickelt worden. Diese sind der Aufbau eines Werkstattbetriebes zur besseren und zuverlässigeren Verfügbarkeit der Umschlaggeräte sowie der Aufbau einer Logistikabteilung, um ortsansässige Industrieunternehmen in logistischen Fragen und Transporten zu unterstützen.

Bericht zur Hafen- und Industrieansiedlung

Die Fährhafen Sassnitz GmbH verfügt im unmittelbaren Einzugsbereich des Hafens über weitreichende Flächen zur Gewerbe- und Industrieansiedlung (Dry Port). Die Entwicklung der Industrieflächen sowie die dazugehörige Vermarktung des Standortes sind in 2021 weiter fortgeschritten und organisiert worden. Maßgeblich hat hier eine Standortinitiative des WM-MV beigetragen. Konkrete Anfragen konnten für den Standort gesteigert werden und haben teilweise zu tiefergehenden Verhandlungen zur Ansiedlung geführt.

Die FHS wird sich folglich auch zukünftig proaktiv für die gewerbliche und industrielle Ansiedlung am Standort stark machen. Aus einer Ansiedlung ergeben sich für die bereits bestehenden Unternehmen und Dienstleister neue Märkte, neue Auftraggeber und Synergieeffekte, die aufgebaut und genutzt werden können. Die Region profitiert von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen und auch vom teilweisen Zuzug neuer Einwohner. Der Hafen kann seine Funktion als trimodaler Verkehrsknoten durch das entstehende Logistik- und Umschlagsaufkommen im Hafen-, Bahn- und Straßenbereich stabilisieren und ausbauen. Folglich verschiebt sich der Schwerpunkt des Standortes weiter vom reinen Fähr- und Transithafen über den Projekthafen hin zu einem trimodalen Großgewerbestandort.

Für den Ausbau des Großgewerbestandortes ist es von Vorteil, dass im landseitigen Bahnhofsareal weitere Flächen für eine gewerbliche- und industrielle Entwicklung des Standortes zur Verfügung stehen. Diese Flächen können durch umfassende Umstrukturierungsmaßnahmen unter Einbindung der Landesregierung und der DB Netze entwickelt werden. Die Schaffung von Baurecht ist hier maßgeblich, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lietzow vorangeschritten, der bis zum 31.12.2022 abgeschlossen werden soll.

Ein weiterer wichtiger Standortfaktor sind die Medien Wasser und Abwasser sowie Strom und Wärme. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus M-V hat der Gesellschaft zum 1. Januar 2009 die Genehmigung zur Aufnahme des Betriebes eines Energieversorgungsnetzes gemäß § 4 Abs. 1 EnWG erteilt.

Durch die Erweiterung der Flächen im Bahnhofsareal und der steigenden Nachfrage von

Investoren wurde 2019 ein Energiekonzept erarbeitet, das die zukünftige Ausrichtung der Energieversorgung als Arealnetzbetreiber in Bezug auf Energiebeschaffungspreise und den Verbrauch untersucht hat. Daraus lassen sich Varianten der Eigenstromversorgung und mögliche Fördermittelprogramme ableiten, die im Weiteren betrachtet werden müssen. Die weitere Entwicklung des Standortes wird in einem aktuellen Energiekonzept erarbeitet und der Hafen wird sich für die Zukunft zur Eigenenergieversorgung aufstellen.

Bericht zur Entwicklung Offshore Wind

Die FHS ist Mitglied in der Stiftung Offshore Wind und dem WindEnergy Network e.V. Rostock. Zahlreiche Konferenz- und Messebesuche mussten jedoch aufgrund der Corona-Pandemie auch in diesem Jahr abgesagt werden. Trotz Pandemiebedingungen ist es der FHS in digitaler Form gelungen, ihre Bestrebungen um die Offshore Windindustrie in 2021 weiter zu vertiefen und Kontakte auszubauen.

Erneut war das Jahr 2021 in Deutschland aufgrund falsch gesetzter politischer Rahmenbedingungen für den Ausbau der Offshore Windindustrie negativ geprägt. In Deutschland wurden im Jahresverlauf weder Offshore Fundamente noch Windenergieanlagen auf See installiert. Durch das Ausbleiben von Aufträgen bekamen Offshore Unternehmen, die auf Produktion, Errichtung, Logistik und Lagerung spezialisiert sind, diesen Umstand abermals deutlich zu spüren.

Insbesondere in Häfen mit Projekt- und Installationsabhängigkeit hat mittlerweile ein Umdenken stattgefunden.

Das zukünftige Potenzial für die Offshore-Windenergie am heimischen Markt sowie dem Ostseeraum mit seinen Anrainerstaaten ist enorm. Um dieses Potenzial zum Erreichen der nationalen und überregionalen Klimaziele zu nutzen und umzusetzen, wurde im Rahmen der EU-Kommission zu einer engeren Zusammenarbeit der Ostseeanrainer aufgerufen. Hierbei steht die Stärkung der Offshore Windenergie im Ostseeraum im Fokus, womit eine dynamische Entwicklung und wirtschaftliche Perspektive für Häfen, Zulieferer und Logistikanbieter eröffnet werden könnte.

Dies vorausgeschickt, sind ambitionierte Ausbauziele im Bereich der Offshore Windindustrie in Dänemark, Schweden und Polen in den nächsten Jahren klar zu erkennen.

Ein positives Zeichen für den weiteren Ausbau der Offshore Windenergie in der deutschen Ostsee wird mit dem Errichten der Windparks Arcadis Ost I und Baltic Eagle in 2022 / 2023 gesetzt.

Die Arbeiten an den Netzanschlüssen der beiden deutschen Windparks wurden durch den Übertragungsnetzbetreiber in 2021 fortgesetzt. Durch die BNetzA wurde der Zuschlag für einen weiteren Netzanschluss eines zukünftigen Offshore Windpark in der deutschen Ostsee erteilt.

In 2021 hat die FHS weiterhin an aktuelle Ausschreibungen für zukünftige Offshore Windparkprojekte in der Ostsee teilgenommen. Das Interesse an geeigneten und verfügbaren Hafenflächen und neuen Kaianlagen der Offshore Branche ist groß. Die ambitionierten

Ausbauziele für die Offshore Windenergie könnten ebenfalls neue Chancen und Herausforderungen für den Mukran Port bereithalten.

Jedoch steigen mit größer werdenden Offshore Komponenten der 15 MW+ Klasse und größeren Installationsschiffen, die Anforderungen an Liegeplatzlängen und der technischen Widerstandsfähigkeit der Kaianlagen erneut.

Der dänische Hafen Rønne hat sich zwischenzeitlich mit seiner neugeschaffenen Infrastruktur als weiterer Offshore Installationshafen in der Ostsee etabliert und ist gut aufgestellt. Die dänischen Häfen Køge, Rødvig und Klintholm dienen in der Funktion als Service- und Wartungshäfen für Offshore Service und Crew Transfer Schiffe für die Windparks EnBW Baltic II und Kriegers Flak.

Tätigkeitsabschluss

Die Betreuung dieses Energieversorgungsnetzes spielt im Gesamtunternehmen eine untergeordnete Rolle. Mit Beschluss der Bundesnetzagentur vom 12. Februar 2015 ist das Energieversorgungsnetz zwar als geschlossenes Verteilnetz nach § 110 EnWG eingestuft worden, die Verpflichtung zur buchhalterischen Entflechtung und Erstellung von Tätigkeitsabschlüssen wird davon aber nicht berührt.

Zum 01. Juli 2016 wurde das Mittel- und Niederspannungsnetz von der DB Energie GmbH übernommen, um im Bahnkomplex die Energieversorgung für weitere Industrieansiedlungen zu sichern. Zum 14. September 2021 wurde das 2. Objektnetz ebenfalls als geschlossenes Verteilernetz im Sinne des § 110 EnWG eingestuft.

Die Sparte Energie schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 25 (Vorjahr TEUR 78). Der Rückgang resultiert aus einer reduzierten Nachfrage bei den Endkunden im Projektbereich.

Ertragslage

Die COVID-19-Pandemie wirkte sich auch in 2021 weiter auf die bestehenden Fährverkehre nach Bornholm und Ystad in Mukran aus. Die FRS Baltic GmbH hatte im September 2020 eine Fährverbindung zur schwedischen Stadt Ystad in Betrieb genommen.

Auf Grund weiterer Lockdowns in 2021 haben beide Fährlinien gelitten und mussten teilweise Abfahrten in Größenordnung absagen.

In 2021 führte die Pandemie, wie bereits im Vorjahr, zu keinen Kreuzfahrtanläufen.

Beim Getreide-Terminal gab es leichte Zuwächse gegenüber dem Vorjahr. Auch die Schifffahrt mit Container auf der neuen Seidenstraße stellten sich als stabiles und steigerungsfähiges Geschäft in 2021 dar. Im Offshore Bereich, insbesondere Ostsee-Pipeline-Projekten, hielt die gute Auftragslage weiter an.

Finanzlage

Die Liquiditäts- und Finanzierungsstruktur der Fährhafen Sassnitz GmbH ist unverändert solide und ausgewogen.

Die bestehenden Investitionsverpflichtungen von TEUR 8.059 werden in 2022 durch Fremdmittelaufnahme sowie Eigenmittel abgedeckt.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Der Hafen Mukran lebte in den letzten 10 Jahren maßgeblich von Großprojekten sowie dem Massengutumschlag. Gerade durch die Großprojekte konnte sehr viel Infrastruktur, wie Straßen, Flächen sowie Liegeplätze geschaffen werden. Es wird erwartet, dass durch die neuen politischen Konstellationen in Bund und Land der Fokus künftig mehr auf erneuerbare Energie gesetzt wird. Einhergehend damit, wird sich auch der Hafen-/ Güterumschlag verändern. Die FHS hat seit Jahren auf diesen Umbruch hingearbeitet und sieht sich gerade im Bereich der industriellen Ansiedlung bestätigt, richtige Weichen gestellt zu haben.

Die verfügbaren Kapazitäten des Hafens für Ro-Ro- und Fährverkehre sowie für den konventionellen- und Projektumschlag sind, dank seiner diversen Ausbaustufen, zukunftsweisend ausgerichtet. Für den Offshore- und Agrarbereich sowie für Industrieprojekte müssen gegebenenfalls bedarfsbezogene Infrastrukturmaßnahmen eingeleitet werden.

Die Breitspurinfrastruktur (1.520 mm) ist zurzeit betrieblich stillgelegt und kann bei Normalisierung der politischen Beziehung zwischen der EU und der russischen Föderation innerhalb von wenigen Monaten wieder aktiviert werden, sollte ein Eisenbahnfährverkehr zwischen Mukran und russischen Häfen wieder belebt werden. Die russische Föderation (Rosmorport) ist Auftraggeber und Eigentümer von zwei neuen LNG-Eisenbahnfähren mit 1.520 mm Spur. Das erste Fährschiff „Marshall Rokossowsky“ wurde in der Türkei fertiggestellt und im Januar 2022 in Dienst gestellt. Es soll demnächst in die Ostsee verbracht werden. Die Auslieferung des zweiten Fährschiffs „General Chernyakhovsky“ erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2022. Die FHS ist hierzu in Verhandlungen mit den russischen Behörden und Geschäftspartnern.

Die Mukran Port Hafengruppe konnte in 2021 den Verkehr auf der neuen Seidenstraße zwischen Xi'an über Kasachstan und Russland (Hafen Baltijsk) nach Hamburg und weiteren Destinationen in Europa ausbauen und somit zu einer festen Konstante im Hafengeschäft wachsen lassen. Federführend ist hier die Baltic Sea Bridge GmbH mit einer Beteiligung der MPT. Der Hafen geht davon aus, dass dieser Geschäftszweig in den nächsten Jahren weiter ausgebaut wird und dabei auch andere Destinationen wie z.B. Ust-Luga vorsieht. Hiervon werden auch die Tochtergesellschaften, vor allem MPT und BPRM, profitieren.

Bei der „Neuen Seidenstraße“ handelt es sich um einen Transitverkehr chinesischer und europäischer Industrieprodukte, verpackt in Containern von China nach Zentraleuropa v.v. (Transitverkehr durch Kasachstan, Russland und Weißrussland). Durch die Zuspitzung der Ukraine-Krise (Invasion der russischen Armee in die Ukraine) bleibt abzuwarten, wie die Verlagerer und Spediteure auf die massiven EU-Sanktionen gegen Russland auf dem Transitkorridor nach China kurz- und mittelfristig reagieren werden. Eine zuverlässige Prognose der Umsätze und der daraus folgenden Gewinnerwartung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht sicher definiert werden, da durch die geopolitischen Ereignisse keine normale

Planbarkeit gegeben ist. Die Gesellschaft besitzt über genügend Rücklagen, um ihre Geschäftstätigkeit in 2022 ff. aufrechtzuerhalten. Ziel ist es auch, neue Geschäftsfelder im maritimen Bereich zu entwickeln.

Es ist davon auszugehen, dass die chinesische Regierung das Projekt „Neue Seidenstraße“ nach jahrzehntelanger Aufbauarbeit nicht einfach aufgibt, sondern hier im Laufe des Jahres 2022 positiv auf die Weiterführung einwirken wird. Ähnlich geht es anderen Transportkorridoren beispielsweise Kasachstan nach/von Europa. Hier laufen bereits Bestrebungen der kasachischen Regierung Abhilfe für das Problem zu schaffen und neue Transportwege zu suchen. Hier ergeben sich sogar Geschäftsfelderweiterungen für die Hafengruppe Mukran.

Das Fährterminal wird durch die Kunden Mols und FRS wieder ganzjährig für den Transit von Passagieren gefragt sein. Die Entwicklung der Kreuzfahrt am Standort Mukran ist derzeit noch ungewiss.

Für die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit müssen auch nachfolgend Infrastrukturmaßnahmen geplant und umgesetzt werden. Hierzu gehören die Ertüchtigung des Offshore Terminals Nord für den Zeitraum ab 2023 sowie die Vertiefung der Hafenzufahrt und des Hafenbeckens für Massengutschiffe.

Große Chancen für weitere Wertschöpfungsketten und Arbeitsplätze für den Hafenstandort sieht die FHS weiterhin in der Entwicklung des Großgewerbestandortes. Hier werden sich die Investments der letzten Jahre in die Gewerbe- und Industriegebiete – Hafen Mukran, Hafen Süd, Südstraße, Spülfeld Nord – zukünftig positiv auswirken. Die FHS arbeitet hier eng mit den Wirtschaftsentwicklungsgesellschaften des Landes zusammen und ergänzt diese Aktivitäten mit eigenem Marketing & Vertrieb.

Die FHS wird ihre mittelfristige Finanzplanung mit Infrastrukturmaßnahmen auf diese Hafententwicklung und Industriebranche ausrichten.

Im Rahmen einer strategischen Ansiedlung haben sich in den Vorjahren gegenüber einem Investor erhebliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgebaut, die bereits teilweise wertberichtigt waren. Im Berichtsjahr wurden weitere Wertberichtigungen vorgenommen, wonach eine ausreichende Risikoberücksichtigung gegeben ist. Es bestehen daneben Forderungen aus einem besicherten Darlehen gegen diesen Schuldner. Sollte sich die erwartete Entwicklung des Schuldners nicht umsetzen lassen, könnten weitere Wertberichtigungen erforderlich werden. Sofern die Entwicklung des Schuldners längerfristig positiv verläuft, besteht die Chance auf Zahlung der wertberichtigten Forderungen.

Zusammenfassend bestehen in der Verlagerung von Transportströmen Chancen und Risiken für den Fährhafen, welche aktiv kaum gesteuert werden können. Zurzeit ist ein Trend zur Verlagerung von Landverkehren auf die See speziell im südlichen Ostseebereich zu erkennen. Durch den Mangel an LKW-Fahrern in Europa wird sich mehr und mehr Ladung auf Schiffe und den Schienenverkehr verlagern. Dies ist zurzeit ein sehr guter Ansatzpunkt, die Sea Port Aktivitäten in Mukran weiter auszubauen.

Im Rahmen von COVID-19 und dessen Herausforderungen sind die Häfen als systemrelevant

eingestuft und sollen den Güterverkehr innerhalb Europas/weltweit in jedem Fall aufrechterhalten. Somit sieht die Geschäftsleitung zurzeit keine Anzeichen, dass Einschränkungen in der Nutzung des Hafens im Güterverkehr mittelfristig zu befürchten sind.

Die Fährhafen Sassnitz GmbH ist seit 2008 nach DIN EN ISO 9001 zertifiziert. Die damit verbundenen hohen Ansprüche an alle Mitarbeiter zur Einhaltung der entsprechenden Kriterien konnten auch im Jahr 2021 erfolgreich umgesetzt werden. Die Verlängerung des Zertifikats um drei weitere Jahre erfolgte 2021.

Außer den bereits vorgenannten Risiken und Einschätzungen sieht die FHS keine wesentlichen Risiken für die künftige Entwicklung. Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht.

2.5 Nationalpark-Zentrum Königsstuhl Sassnitz gGmbH (NPZ GmbH)

Unternehmenssitz

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Stubbenkammer 2, 18546 Sassnitz. Zu erreichen über die Internetadresse: www.koenigsstuhl.com; per Mail: info@koenigsstuhl.com; Tel. 038392-6617-0

Gründung des Unternehmens

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 01.09.2000, zuletzt geändert am 22.12.2003 ursprünglich als *Stubnitzhaus Sassnitz GmbH* errichtet und ist in das Handelsregister des Amtsgerichtes Stralsund in der Abteilung B unter Nr. HRB 5162 seit dem 16.01.2001 eingetragen. Die Gesellschafterversammlung hat am 08.10.2003 die Änderung der Firma auf *Nationalparkzentrum Königsstuhl Sassnitz gemeinnützige GmbH* beschlossen. Die Umbenennung ist am 03.03.2004 mit Eintrag ins Handelsregister vollzogen worden.

Gegenstand des Unternehmens

Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung:

Gegenstand des Unternehmens sind Schutz und Pflege der landschaftlichen Eigenart des Nationalparks Jasmund sowie die Entwicklung und Erhaltung der nationalparkgerechten Infrastruktur, insbesondere die Beratung, Betreuung und Information der Besucher in Fragen des Natur- und Umweltschutzes, die Mitarbeit und Unterstützung bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen der nationalparkgerechten Verkehrs- und Besucherlenkung, die nationalparkgerechte Gestaltung und Nutzung der Erholungszone am Königsstuhl sowie Schutz und Pflege insbesondere des Königsstuhls.

Stammkapital/Beteiligungen

Das Stammkapital der gemeinnützigen Gesellschaft beträgt 25.000,00 €.

Die Stadt Sassnitz ist mit 30%, die Umweltstiftung WWF Deutschland mit 70% Gesellschafterin des Unternehmens.

Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. die Gesellschafterversammlung
2. der Aufsichtsrat
3. der Geschäftsführer
4. Neben ihren Organen verfügt die Gesellschaft über einen beratenden *Fachbeirat*.

zu 1.

Unter Verzicht auf alle Frist- und Formerfordernisse halten die Gesellschafter der Nationalparkzentrum Königsstuhl gGmbH, vertreten durch WWF Deutschland (Herr Christoph Heinrich, Geschäftsführender Vorstands) und Stadt Sassnitz (Bürgermeister Herr Frank Kracht) eine ordentliche Gesellschafterversammlung am 02./09.08.2022 ab. Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wird von der ECOVIS Audit AG testiert.
- Der Aufsichtsrat empfiehlt den Jahresabschluss zu genehmigen.
- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021.
- Der Jahresüberschuss von 625,4 T€ wird auf neue Rechnung vorgetragen.
- Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021.

zu 2.

Gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages entscheidet die Gesellschafterversammlung über die Anzahl und die Zusammensetzung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat besteht im Berichtsjahr aus 5 Mitgliedern. Ihm gehören an:

- 3 Mitglieder der Umweltstiftung WWF Deutschland Stadtvertretung,
- 2 Mitglieder der Stadtvertretung

Der Aufsichtsrat setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Name	Funktion
Herr Prof. Dr. Detlev Drenckhahn	Vorsitzender seit 09.12.2011
Frau Ricarda Raths	WWF Deutschland, Leiterin Fundraising & Services
Herr Jochen Lamp	WWF Deutschland, Projektbüro Ostsee
Herr Norbert Benedict	Stadtvertreter Stadt Sassnitz
Herr Uwe Dalski	Stadtvertreter Stadt Sassnitz

Aufsichtsratsvergütungen wurden nicht gezahlt.

zu 3.

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Mark Ehlers.

Bei der Angabe der Geschäftsführerbezüge wird von der Schutzformel des § 286 Abs. 4 (Handelsgesetzbuch) HGB Gebrauch gemacht.

zu 4.

Die Gesellschafterversammlung hat am 28.06.2004 die Einrichtung eines Fachbeirates entsprechend § 8 des Gesellschaftsvertrages beschlossen. Die konstituierende Sitzung fand am 28.10.2004 statt. Die Amtszeit der Mitglieder beträgt drei Jahre seit Amtsantritt. Der Gesellschafterbeschluss vom 16.02.2010 zur Änderung des § 8 Fachbeirat, Abs. 1 Satz 1 im Gesellschaftsvertrag wurde am 29.03.2011 notariell umgesetzt und lautet wie folgt: „Die Gesellschaft **kann** einen aus mindestens drei Mitgliedern bestehenden Fachbeirat erhalten.“

Im Geschäftsjahr 2021 wurden **keine** Mitglieder für den Fachbeirat benannt.

2.1.1 Jahresabschluss des Berichtsjahres 2021

Bilanz der Nationalpark-Zentrum Königsstuhl Sassnitz gGmbH zum 31.12.2021

AKTIVA

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Anlagevermögen	7.806.723,29	7.384.092,43
darunter:		
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.598,00	6.721,00
Sachanlagen	7.803.125,29	7.377.371,43
Umlaufvermögen	3.908.254,99	2.740.754,43
darunter:		
Vorräte	55.307,68	56.029,81
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	73.436,24	178.005,79
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben Bei Kreditinstituten und Schecks	3.779.511,07	2.506.718,83
Rechnungsabgrenzungsposten	2.487,25	1.669,09
Bilanzsumme	11.717.465,53	10.126.515,95

PASSIVA

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Eigenkapital	3.588.581,83	2.963.150,48
darunter:		
Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
Kapitalrücklage	100.000,00	100.000,00
Gewinnrücklagen	1.140.000,00	1.140.000,00
Gewinnvortrag	1.698.150,48	1.203.541,98
Jahresüberschuss	625.431,35	494.608,50
Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.223.775,65	974.919,65
Rückstellungen	196.243,91	238.920,30
Verbindlichkeiten	6.708.864,14	5.949.525,52

Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Bilanzsumme	11.717.465,53	10.126.515,95

Gewinn- und Verlustrechnung der NPZ gGmbH mbH für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
	€	€
Umsatzerlöse	2.097.072,01	2.483.600,21
Sonstige betriebliche Erträge	577.881,09	245.791,26
Materialaufwand	606.780,27	795.507,45
Personalaufwand	856.301,05	885.001,40
Abschreibungen	218.679,99	177.093,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	337.064,37	345.396,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.695,20	10.608,94
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22.096,39	20.407,72
Sonstige Steuern	904,48	767,74
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	625.431,35	494.608,50

Anzahl der Arbeitnehmer:

Die Gesellschaft beschäftigte 2021 im Durchschnitt 34,25 Arbeitnehmer.

- 6,5 Angestellte
- 21,5 Arbeiter
 - davon Festangestellte: 15,875
 - davon Saisonarbeiter: 5,625
- 6,25 Aushilfen

Ergebnisverwendung:

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

2.1.2 Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks, Grundzüge des Geschäftsverlaufes, Lage des Unternehmens und Ausblick

Das originäre Geschäft des Nationalpark-Zentrums KÖNIGSSTUHL wird von der Anzahl seiner touristischen Besucher bestimmt. Darum hängt das Zentrum in seiner wirtschaftlichen Entwicklung direkt von der Tourismusbranche ab, die auch im Jahr 2021 wesentlich durch die Coronapandemie gekennzeichnet war. Von Januar bis Dezember 2021 wurden 5,5 Mio. Gästeankünfte (-9,9 % ggü. Vorjahreszeitraum) und 26,5 Mio. Übernachtungen (-4,4 % ggü. Vorjahreszeitraum) in Mecklenburg-Vorpommern an das statistische Amt gemeldet. Auch für die Reiseregion Rügen/Hiddensee verlief das Jahr aus touristischer Sicht nochmal deutlich schlechter als noch ein Jahr zuvor. Dort verzeichnete das statistische Amt 0,9 Mio.

Gästeankünfte (-14 % ggü. Vorjahreszeitraum) und 5,5 Mio. Übernachtungen (-8,7 % ggü. Vorjahreszeitraum).

Die entscheidende Einflussgröße für die Anzahl der Gäste im Nationalparkzentrum im Jahr 2021 war die angeordnete Schließung des Hauses in den Zeiten ab 2. November 2020 bis 31. Mai 2021 sowie ab 14. Dezember 2021 bis 31. Januar 2022.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 625 T€ (Vj. 495 T€). Während sich die Umsatzerlöse rückläufig zum Plan entwickelten, konnten die sonstigen betrieblichen Erträge (Inanspruchnahme Förderprogramme) signifikant gegenüber der Planung erhöht werden. Aufgrund der Gewährung von Kurzarbeitergeld sowie der Reduzierung weiterer Aufwendungen konnte ein Jahresergebnis deutlich über dem Planansatz erreicht werden. Im Verlauf des Geschäftsjahres wurde das Hauptaugenmerk daraufgelegt, ausreichend liquide Mittel zu erwirtschaften, um den Betrieb der Nebensaison aus eigenen Mitteln zu finanzieren.

Die Geschäftsentwicklung ist trotz Coronapandemie insgesamt positiv verlaufen. Relevante Änderungen gegenüber der Planung ergaben sich hauptsächlich aufgrund zugesagter Liquiditätshilfen aus dem Coronaschutzfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern, konsequenter Ausgabenreduktion sowie der Beantragung von Kurzarbeitergeld.

Besucherentwicklung

Im Jahr 2021 konnten 190.687 Besucher im Nationalpark-Zentrum KÖNIGSSTUHL begrüßt werden, das ist ein Rückgang zum Vorjahr (232.929) um 42.242 Besucher (-18,1 %). Die Abweichung zum Jahresplan (234.000) beträgt -43.313 Besucher (-18,5 %). Das UNESCO-Welterbeforum wurde ebenso wie das Nationalpark-Zentrum von der coronabedingten Schließung erfasst. Dadurch konnten nur 15.826 Gäste begrüßt werden, das sind 4.749 Besucher weniger als im Vorjahr (20.575).

Finanzlage und Liquidität

Die kurzfristig verfügbaren Mittel der Gesellschaft haben einen Anteil an der Bilanzsumme von 33,4 % (Vj 27,1 %). Die Eigenkapitalquote beträgt 30,6 % (Vj 29,3 %). Insgesamt konnten zum Bilanzstichtag die kurzfristigen Schulden durch das Umlaufvermögen gedeckt werden.

Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht

Bei positiver Entwicklung des Inselftourismus und gutem Ausflugs Wetter können die nachfolgend prognostizierten Gästezahlen auch übertroffen werden.

Die Entwicklung der Gesellschaft ist direkt mit dem Erfolg aus der Bewirtschaftung des Nationalparkzentrums KÖNIGSSTUHL verbunden. Der wirtschaftliche Betrieb des Nationalparkzentrums steht daher im Mittelpunkt, um so den eigenen Fortbestand zu sichern. In der Beurteilung sind folgende Aspekte von zentraler Bedeutung:

Sicherung der Finanzierung:

Die in den Jahren aufgebauten eigenen liquiden Mittel (3.780 T€) werden für den laufenden Geschäftsbetrieb als ausreichend erachtet. Der Liquiditätssicherung kommt vor dem Hintergrund der laufenden Bauphase des Königswegs und damit einhergehender Zeiten der

Sperrung des Königsstuhls sowie der pandemischen Lage mit möglichen Schließungszeiten erheblicher Dauer eine zentrale Bedeutung zu.

Bereits im Jahr 2017 wurde ein Vorhaben zur Erneuerung und Erweiterung der Angebote im Nationalparkzentrum angeschoben („Revitalisierung“). Dieses Vorhaben bedingt ähnlich dem Projekt „Königsweg“ eine ausreichende Ausstattung liquider Mittel zur Finanzierung des Eigen-anteils, der nicht förderfähigen Kosten und zur Zwischenfinanzierung. Eine 90 %-ige Förderung des Vorhabens wurde im Dezember 2019 gemäß § 38 VwVfG M-V zugesichert. Die Vorfinanzierung der im Gesamtvorhaben enthaltenen neuen Mediaguides, die vorgezogen installiert wurden, konnte über einen gewährten Kredit des Landes in Höhe von 850 T€ für die Stadt Sassnitz als Antragstellerin abgedeckt werden. Diese Darlehen hat die Stadt Sassnitz an die Gesellschaft weitergereicht.

Laufende Kosten bei Betrieb des Hauses:

Aufgrund der coronabedingten Schließung des Nationalparkzentrums im Zeitraum vom 2. November 2020 bis 31. Mai 2021 sowie vom 14. Dezember 2021 bis 31. Januar 2022 und damit fehlender Einnahmen stand die strikte Kostenkontrolle in allen Abteilungen im Vordergrund. Durch eine ständige Überwachung und Kontrolle sowie dem wöchentlichen Berichtswesen ist damit das Risiko gering, dass Betriebskosten überdurchschnittlich steigen.

Unsicherheiten ergeben sich bei den technischen Anlagen. Gerade die Haustechnik bedarf einer ständigen Wartung und Erneuerung. Es wird als wichtig erachtet, die Ausstellungstechnik auch weiterhin durch regelmäßige Wartungen in einem sehr guten Zustand zu halten und ältere, fehleranfällige Technik sukzessive zu ersetzen. Das Risiko für unerwartete Ausfälle in problematischen Größenordnungen wird aufgrund von Erfahrungen aus den Vorjahren als mittel bis hoch eingeschätzt. Hintergrund dafür sind das insgesamt hohe Alter der technischen Anlagen, deren Komplexität und intensive Beanspruchung. Der technische n Optimierung der Energieanlagen kommt eine zentrale Bedeutung zu. Deswegen wurde mit dem Ziel einer Energie- und Kosteneinsparung im Jahr 2021 ein Umbau der Kältesysteme im NZK vorgenommen.

Ein wesentlicher Kostenfaktor wird die Reparatur des Flachdaches am Neubau sein. Dort wurde im Jahr 2020 ein größerer Wasserschaden festgestellt, dessen Umfang derzeit ermittelt wird. Es ist davon auszugehen, dass Reparaturarbeiten in erheblichem Umfang im Jahr 2022 durchgeführt werden müssen, welche in einer geschätzten Bandbreite bis max. ca. 250 T€ anfallen können. Dafür wurde nach einer ersten vorsichtigen Kostenschätzung eine Rückstellung in Höhe von 150 T€ im Jahr 2020 gebildet, welche sich im oberen Bereich der überschlägig geschätzten Aufwendungen unter Berücksichtigung von eventuellen, anteiligen Versicherungsentschädigungen befindet. Ob zumindest anteilig ein Versicherungsschaden vorliegt wird nach Vorlage des Gutachtens und tatsächlichen Schadbild entschieden.

Steuerliche Risiken:

Wesentliche Voraussetzung für die Erfüllung des Gesellschaftszweckes ist die Gemeinnützigkeit der Gesellschaft. Der Freistellungsbescheid für die Körperschafts- und Gewerbesteuer 2020 liegt vor. Die Einnahmen aus dem Zweckbetrieb Nationalpark-Zentrum KÖNIGSSTUHL sind satzungsgemäß für unmittelbar gemeinnützige Zwecke zu verwenden.

Besucherzahlen:

Die Besucherzahlen des Nationalpark-Zentrums KÖNIGSSTUHL sind in erster Linie von der allgemeinen Tourismuslage und vom Wetter der Hochsaisonmonate Juli und August abhängig. Entwickelt sich beides ungünstig, sind Besucherzahlen von ca. 220.000 im Jahr möglich. Bei freundlicher Entwicklung können Besucherzahlen von über 270.000 erreicht werden. Das Risiko überschätzter Besucherzahlen steigt mit weiteren vom Zentrum unbeeinflussbaren Faktoren. So führen massive Zufahrtsbeeinträchtigungen durch Sperrungen und Umleitungen oder besondere Ereignisse (Vogelgrippe, Unglücke, Pandemie) zu einem Rückgang der Gästezahlen, so dass diese den o.g. Wert auch unterschreiten können. Soweit beeinflussbare Umstände bekannt sind, fließen diese kalkulatorisch in die Planung ein.

Das Risiko von überschätzten Besucherzahlen ist gegeben, insbesondere deshalb, weil die wesentlichen Einflüsse (Ausflugswetter, touristische Nachfrage, Sonderereignisse) von der Gesellschaft nicht beeinflussbar sind.

Als ein solches Sonderereignis erweist sich die Corona-Pandemie. Wie lange diese anhalten wird, ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht absehbar. Als Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Liquiditätslage, trotz umfänglicher Einnahmeausfälle auf unbestimmte Zeit, wurden die Beschäftigten zur Kurzarbeit bei der Agentur für Arbeit angemeldet. Des Weiteren sind Anträge auf Gewährung staatlicher Finanzhilfen in Form von Überbrückungshilfe III Plus für das Jahr 2021 in Bearbeitung und wird insofern erst in 2022 ertragswirksam erfasst.

Die vorhandene Liquidität wird bei Vollschießung des Betriebes für sechs Monate als ausreichend erachtet. Bei einer möglichen weiteren Schließung kann bei Bezug von Kurzarbeitergeld und erheblicher Kürzung aller aufschiebbaren und abwendbaren Zahlungen (Notbetrieb) die Liquidität mindestens bis zum 1. Quartal 2023 reichen. Es wird davon ausgegangen, dass sich im Sommer 2022 die Pandemiesituation durch fortgeschrittene Impfungen normalisiert. Sollte sich dennoch ab Herbst eine Verschärfung der Lage mit einhergehender Schließung abzeichnen und für die besucherschwache Zeit im ersten Halbjahr 2023 ein Liquiditätsengpass drohen, werden rechtzeitig weitere Maßnahmen eingeleitet. Neben zusätzlichen Kostensenkungen oder der Erschließung zusätzlicher Einnahmemöglichkeiten kommt die Beantragung von staatlichen Finanzhilfen ebenso in Betracht wie die Aufnahme eines Überbrückungsdarlehens.

Vorgänge von besonderer Bedeutung:

Der laufende Betrieb im UNESCO-Welterbeforum soll zu einem möglichst großen Teil aus dem Verkauf von Getränken und Speisen, Souvenirartikeln sowie Einnahmen aus der Toilettenbenutzung refinanziert werden. Im Berichtsjahr konnten rd. 16 Tausend Gäste im UNESCO-Welterbeforum begrüßt werden.

Die Planungen für die Einrichtung eines neuen, barrierefreien Zugangs zum Königsstuhl („Königsweg“) wurden im Berichtszeitraum weiter vorangetrieben. Eine Baugenehmigung liegt seit September 2020 vor und der Fördermittelbescheid seit November 2020. Der Baubeginn erfolgte im Juni 2021. Die Stadt Sassnitz fungiert mit Überleitung der Verträge im Jahr 2019 als Bauherr und Fördermittelempfänger. Die Gesellschaft hat sich zur Übernahme der Eigenmittel sowie der nicht förderfähigen Kosten vertraglich verpflichtet. Diese werden

aber nach aller Voraussicht frühestens nach Fertigstellung des Vorhabens im zweiten Halbjahr 2022 fällig. Verteuerungen des Bauvorhabens in noch nicht bekannter Höhe sind nach aktuellem Stand wahrscheinlich. Deren Übernahme durch den Fördermittelgeber wurde bereits in Aussicht gestellt.

Für das Vorhaben „Revitalisierung“ zur Angebotserweiterung und -erneuerung der Ausstellung im Nationalpark-Zentrum wurde schon im Jahr 2017 von der Stadt Sassnitz ein Antrag auf Förderung beim Wirtschaftsministerium gestellt. Die Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmebeginn wurde im Juni 2018 erteilt und seit November 2019 liegt die Zusicherung einer Förderung gemäß § 38 VwVfG M-V in Höhe von 90% der förderfähigen Kosten vor. Nach Abschluss der Entwurfsplanung im Juli 2020 erhöhen sich die ursprünglich kalkulierten Kosten auf 3,7 Mio. €. Zum Berichtzeitpunkt befanden sich die Planungen noch immer in der baufachlichen Prüfung als Voraussetzung für den finalen Fördermittelbescheid. Ein erster Bescheid über eine Summe von 2,1 Mio. € datiert auf den 9. November 2021. Die Erneuerung der Audioguides wurde vorgezogen. Die Kosten für diese Position beläuft sich auf ca. 403 T€. Diese konnten mit den Kosten der bisherigen Planungen über ein der Stadt Sassnitz als Antragstellerin gewährten Kredit über 850 T€ beglichen werden. Der Kredit wird nach erfolgter endgültiger Genehmigung mit den Fördermitteln verrechnet. Bei einem geplanten Gesamtvolumen in Höhe von rd. 3,7 Mio. € und einer Laufzeit bis zum Jahr 2023 ergeben sich mit Projektfortschritt erhebliche Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan und die Liquidität, die im Wirtschaftsplan und der Liquiditätsplanung berücksichtigt werden.

Die Corona-Pandemie hat durch die einhergehenden, angeordneten Schließungen einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft. Im Jahr 2021 wurden deswegen verschiedene Fördermöglichkeiten genutzt. Dazu zählen der Bezug von Kurzarbeitergeld sowie der Bezug von Überbrückungshilfen des Landes. Für das Jahr 2022 wird neben dem Kurzarbeitergeld für die Dauer der Schließung (seit Jahresbeginn bis Ende Januar) auch wieder das Förderinstrument des Überbrückungsgeldes rückwirkend für das Jahr 2021 genutzt. Eine Antragstellung erfolgt im Frühjahr 2022.

Ausblick

Auf Grundlage der bereits vorbereiteten Investitionsmaßnahmen und den erheblichen Auswirkungen der Coronamaßnahmen im Berichtsjahr 2021 erfolgte die Planung des Wirtschaftsjahres 2022.

Im Wirtschaftsjahr 2022 wurden weitere Investitionskosten für das Projekt „Revitalisierung“ (1.600 T€) sowie für Betriebs- und Geschäftsausstattungen (25 T€), für den Bereich Dachsanierung (252 T€), für das Bistro (200 T€) eingeplant. Auch in den Folgejahren sind fortlaufend Investitionen für die Ausstellung, Shop, Bistro und Verwaltung planmäßig vorgesehen.

Die Kalkulation des Wirtschaftsplanes 2022 basiert auf einer Besucherzahl von 265.630. Daraus und aus den genannten Vorhaben resultieren Gesamterträge in Höhe von 2.944 T€, Aufwendungen in Höhe von 2.926 T€, woraus sich ein Jahresergebnis in Höhe von 18 T€ ergibt.