

Anlage 18

Netzgesellschaft Ostwestfalen GmbH - Übersicht über die Wirtschaftslage
und die voraussichtliche Entwicklung 2022

Bericht

Netzgesellschaft Ostwestfalen GmbH
Soest

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020

Auftrag: 0.0959363.001

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019	Passiva	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€		€	€	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		50.000,00	50.000,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		12.588,00	16.366,00	II. Kapitalrücklage		5.560.000,00	5.560.000,00
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		-820.228,31	-303.919,19
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	109.595,50		52.736,50	IV. Jahresfehlbetrag		-461.826,52	-516.309,12
2. Technische Anlagen und Maschinen	20.950.087,00		12.635.980,00			4.327.945,17	4.789.771,69
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	493.843,00		396.305,00	B. Empfangene Ertragszuschüsse		801.807,00	229.698,00
4. Anlagen im Bau	284.215,70		5.744.210,36				
		21.837.741,20	18.829.231,86	C. Rückstellungen			
		21.850.329,20	18.845.597,86	Sonstige Rückstellungen		80.500,00	60.700,00
B. Umlaufvermögen				D. Verbindlichkeiten			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.261.310,00		14.513.940,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	496.288,18		584.429,57	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252.896,94		722.139,56
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	348.725,19		979.066,25	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.097.746,99		887.568,72
3. Sonstige Vermögensgegenstände	27.678,67		682.569,84	4. Sonstige Verbindlichkeiten	295.539,69	17.907.493,62	60.301,47
		872.692,04	2.246.065,66			17.907.493,62	16.183.949,75
II. Guthaben bei Kreditinstituten		394.724,55	172.455,92				
		1.267.416,59	2.418.521,58				
		23.117.745,79	21.264.119,44			23.117.745,79	21.264.119,44

Netzgesellschaft Ostwestfalen mbH,
Soest

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	2020		2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		2.382.341,00	1.912.721,29
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		192.226,08	101.969,56
3. Sonstige betriebliche Erträge		7.984,88	232,59
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-328.954,79		-325.253,83
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen (davon für Altersversorgung 1.133,90 €; Vorjahr: 480,00 €)	-516.018,93		-528.850,69
		-844.973,72	-854.104,52
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-747.980,52		-624.714,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-169.231,86		-258.568,99
		-917.212,38	-883.283,30
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-829.688,92	-472.063,35
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-157.514,04	-101.641,17
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-289.081,21	-215.395,01
9. Ergebnis nach Steuern		-455.918,31	-511.563,91
10. Sonstige Steuern		-5.908,21	-4.745,21
11. Jahresfehlbetrag		-461.826,52	-516.309,12

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Gegenstand der Geschäftstätigkeit der Netzgesellschaft Ostwestfalen GmbH (NOW) sind der Bau, Ausbau und Betrieb von Glasfasernetzen sowie der Erwerb und Betrieb von anderen Netzen, wie beispielsweise Strom-, Gas- und Wassernetzen. Zunächst liegt der Fokus im Glasfaserbereich. NOW vermietet/verpachtet die passive LWL-Infrastruktur an Dritte, erster Ansprechpartner ist hier die HeLi NET Telekommunikation GmbH & Co. KG (HeLi NET). Die HeLi NET, eine Beteiligung der Stadtwerke Soest GmbH, bietet alle gängigen TK-Leistungen für den Endverbraucher an und betreibt Glasfasernetze aktiv (Providing). Schwerpunktmäßig werden diese Geschäfte im regionalen Umfeld angeboten.

Bisher war die Stadtwerke Soest GmbH (SWS) alleinige Gesellschafterin der NOW. Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 31. Dezember 2020 hat die Stadt Rietberg 10 % der Anteile an der NOW von der SWS erworben.

2. Ziele und Strategien

Die NOW GmbH ist ein weiterer Baustein der Stadtwerke Soest Gruppe, um sich neben dem zunehmenden Wettbewerb im Energiegeschäft besser zu diversifizieren. Durch den Glasfaserausbau in Soest wird die Kundenbindung im Bestandsgeschäft erhöht. In den Ausbaubereichen außerhalb von Soest wird dadurch in der Regel eine Kooperation gestärkt. 2017 wurden die Stadtwerke Rietberg-Langenberg (SWRL) gegründet. An diesen sind die Stadtwerke Soest zu 49,9 % beteiligt. Neben den Produkten im Bereich Energievertrieb und Energiedienstleistungen ergeben sich für die NOW und die SWRL Vorteile bei der Kundenakzeptanz und -bindung. Zusätzlich entstehen Cross-Selling-Potenziale und Synergien im Betrieb. Die ländlichen Regionen sind heute glasfaserseitig häufig noch schlecht erschlossen, daher ist das Interesse der Verbraucher insbesondere an schnellem Internet hoch.

3. Steuerungssystem

Die Vorgabe der strategischen Zielrichtung obliegt der Gesellschafterversammlung der NOW im Rahmen der entsprechenden Sitzungen.

Die operative Unternehmenssteuerung wird durch die Geschäftsführung wahrgenommen. Steuerungsinstrumente sind der jährliche Wirtschaftsplan, die Auswertung der Jahresabschlüsse sowie monatliche Auswertungen betriebswirtschaftlicher Kennzahlen. Finanzielle Leistungsindikatoren sind das Jahresergebnis und die Erreichung der Vorgaben des Wirtschaftsplans. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind die Kundenzahlen (Endkunden der HeLi NET), der zeitliche Fortschritt der Bauarbeiten der Glasfasernetze und die Auslastung

der Tiefbauabteilung. Durch den Betriebsführungsvertrag ist die NOW in die Abläufe und Regelungen sowie in das Risikomanagementsystem der Muttergesellschaft SWS eingebunden.

Aufgrund der ein- bis zweijährigen Endkundenverträge im Bereich Glasfaser ist der wirtschaftliche Status Quo unterjährig gut prognostizierbar. Hinzu kommen längerfristige Verträge im Gewerbekundenbereich.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr (Pressemitteilung Nr. 20 vom 14.01.2021). Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %. Kalenderbereinigt (auf Grund der im Jahresvergleich höheren Kalendertage) errechnet sich für 2020 ein Rückgang des BIP um 5,3 %.

Deutschland ist im europaweiten Vergleich nach wie vor eines der Schlusslichter im Bereich der Breitbandabdeckung. Dies stellt ein wirtschaftliches Risiko für den Wirtschaftsstandort Deutschland dar und ist ein Hindernis für die voranschreitende Digitalisierung. In der Vergangenheit wurde der eigenwirtschaftliche Ausbau fast ausschließlich in Ballungsgebieten forciert. Diverse Förderszenarien haben nur sehr begrenzt Wirkung gezeigt. In vielen Fällen hat die Deutsche Telekom ihre Infrastruktur überbaut (Vectoring), aber nur selten Glasfaser bis in das Haus verlegt. Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung wurde der Anspruch auf einen leistungsstarken Datenzugang ab dem Jahr 2025 festgeschrieben. Zunehmend werden Förderprogramme im ländlichen Raum aufgelegt. Es ist davon auszugehen, dass der Glasfaserausbau ein wichtiger Faktor für wirtschaftliche Entwicklung in den Kommunen in Deutschland bleiben wird. Von daher ist es folgerichtig, wenn die NOW regional den Glasfaserausbau vorantreibt. Hierbei ist die lokale Wettbewerbssituation vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit im Detail zu prüfen.

2. Geschäftsverlauf

Im Mittelpunkt der Aktivitäten der NOW stand in 2020 die Fertigstellung bzw. Verdichtung der Ausbaugelände in Mastholte, Mastholte-Süd und insbesondere in Rietberg (Ortskern). Mit dem Bau in Neuenkirchen wurde begonnen. Die Maßnahme erstreckt sich bis 2021.

Insgesamt wurden bisher (Stand 31.12.2020) 14,6 Mio. € in Rietberg (einschließlich Mastholte), 7,5 Mio. € in Langenberg und 0,3 Mio. € in Neuenkirchen investiert. Die Arbeiten verliefen über den gesamten Zeitraum nach Plan.

Durch den Partner HeLi NET erfolgt die Gewinnung der Endkunden und der Aufbau der Aktivtechnik. Entsprechend des Fortschritts im Netzausbau wurden weitere Endkunden auf das Netz aufgeschaltet.

Insgesamt wurden in der Glasfasersparte in 2020 Umsatzerlöse von 749 T€ erzielt, was einem Umsatzwachstum von 161 % entspricht.

Die Tiefbaukolonnen waren fast ausschließlich für die Gesellschafterin SWS tätig. Die Zusammenarbeit zwischen den Tiefbaukolonnen und den Netzsparten wurde in Bezug auf Mannschaft und Gerät weiter optimiert. Insgesamt konnten somit die am Markt begrenzten Tiefbaukapazitäten weitestgehend kompensiert werden.

Die Umsätze der Tiefbausparte lagen mit 1.553 T€ auf dem Niveau des Vorjahres.

Insgesamt war auch das Geschäftsjahr 2020 von den Anlaufverlusten der Glasfasersparte geprägt. Auch die Tiefbausparte hat aufgrund der Struktur des Geschäfts nicht positiv zum Ergebnis der NOW beitragen können.

2.1. **Berichterstattung nach § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NRW**

Gegenstand der Geschäftstätigkeit der Netzgesellschaft Ostwestfalen GmbH (NOW) ist der Bau, Ausbau und Betrieb von Glasfasernetzen sowie der Erwerb und Betrieb von anderen Netzen, wie beispielsweise Strom-, Gas- und Wassernetzen

Die im Anhang und im Lagebericht gegebenen Erläuterungen und Daten veranschaulichen, dass die NOW dem ihrer gesellschaftsvertraglichen Aufgabenstellung folgenden öffentlichen Zweck vollständig gerecht wird.

C. Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

1. Ertragslage

Das abgelaufene Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 462 T€ nach 516 T€ im Vorjahr ab. Damit liegt das Ergebnis 2020 um 75 T€ unter dem Planansatz von -387 T€. Diese Abweichung ist im Wesentlichen auf die Tiefbausparte zurückzuführen, die entgegen der Erwartung Verluste erzielt hat.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich um 469 T€ bzw. 25 % auf insgesamt 2.382 T€ und lagen damit auf dem Planungsniveau von 2.327 T€. Der deutliche Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Glasfasersparte (+462 T€).

Sowohl Materialaufwand (845 T€) als auch Personalaufwand (917 T€) waren auf Vorjahresniveau.

Die Abschreibungen erhöhten sich investitionsbedingt um 358 T€ bzw. 76 % auf 830 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und der Zinsaufwand stiegen in Summe um 130 T€ auf 447 T€.

2. Finanzlage

Die Bilanz der NOW ist durch Fristenkongruenz gekennzeichnet. Das langfristig dem Unternehmen dienende Anlagevermögen (21,9 Mio. €; Vorjahr 18,8 Mio. €) ist nahezu vollständig durch entsprechend langfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital, Ertragszuschüsse sowie langfristige Darlehen) finanziert. Zum Stichtag beträgt der Anlagendeckungsgrad 94,4 % (Vorjahr 104 %).

Zum Bilanzstichtag verfügte die NOW über ein Bankguthaben in Höhe von 395 T€ (Vorjahr 172 T€).

Die Liquidität der NOW war im Geschäftsjahr 2020 sowie im bisherigen Geschäftsjahr 2021 jederzeit gewährleistet. Die Investitionen in die passive Netz-Infrastruktur sind durch langfristige Darlehen finanziert.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der NOW hat sich zum Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Mio. € auf 23,1 Mio. € erhöht. Diese Entwicklung spiegelt sich auf der Aktivseite im Wesentlichen im langfristigen Bereich in einem investitionsbedingt gestiegenen Anlagevermögen wider. Vor diesem Hintergrund erhöhten sich auf der Passivseite die empfangenen Ertragszuschüsse, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Investitionen von insgesamt 3,8 Mio. € entfallen nahezu ausschließlich auf Sachanlagen. Diesen Anlagenzugängen stehen planmäßige Abschreibungen von 0,8 Mio. € gegenüber.

Das Umlaufvermögen verringerte sich im Vorjahresvergleich um 1,2 Mio. €. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus rückläufigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen (-0,6 Mio.) und sonstigen Vermögensgegenständen (-0,7 Mio. €).

Auf der Passivseite verringerte sich das Eigenkapital um den Jahresfehlbetrag 2020 (462 T€) auf 4,3 Mio. €. Die Eigenkapitalquote sank auf 19 % nach 23 % im Vorjahr. Unter der hälftigen Einbeziehung der Ertragszuschüsse lag die Eigenkapitalquote bei 20 % (Vorjahr 23 %).

Im langfristigen Bereich erhöhten sich die empfangenen Ertragszuschüsse um 0,6 Mio. € auf 0,8 Mio. € sowie die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 0,7 Mio. € auf 15,3 Mio. €.

Im kurzfristigen Bereich erhöhten sich insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (+1,2 Mio. €).

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren Jahresergebnis und Umsatzerlöse sind unter B. 2. und C. 1. erläutert.

Über die Erreichung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren wurde unter B. 2. berichtet.

D. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

1. Prognose

Im Laufe des neuen Geschäftsjahres wird die Tiefbauparte aus der NOW auf eine andere Tochtergesellschaft der SWS abgespalten. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass sich die Stadt Rietberg zum Jahreswechsel an der NOW zu 10% beteiligt hat.

Die NOW wird in 2021 den Bau der Glasfasernetze in Rietberg erfolgreich abschließen und alle Glasfaseranschlüsse in Langenberg und Rietberg betriebsfertig an die Kunden der HeLi NET bereitstellen. Das derzeit in Bau befindliche Cluster in Neuenkirchen wird Mitte 2021 fertiggestellt sein. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird mit einer Investitionssumme von insgesamt rund 4,8 Mio. € gerechnet.

Unter Berücksichtigung plausibler regionaler und technischer Faktoren wird mit einer ansteigenden Marktdurchdringung gerechnet. Die NOW bietet als einziges Unternehmen in Rietberg und Langenberg in sehr hoher Zahl direkte Glasfaseranschlüsse bis in die Gebäude. Nur hiermit lassen sich Internet-Anschlüsse mit Datenraten von 1 Gbit/s und höher realisieren. Die Umsatzerlöse des Glasfasergeschäfts der NOW werden bis 2025 sukzessive gemäß Plan einen Wert von rund 1,9 Mio. € erreichen. Gemäß Wirtschaftsplan werden für das Geschäftsjahr 2021 auf Basis der erwarteten Kundenzuwächse von rd. 13 % Umsatzerlöse von 1,0 Mio. € (Glasfaser) und ein Jahresfehlbetrag von 0,9 Mio. € erwartet.

In 2021 entfällt der Umsatz des dann ausgelagerten Tiefbaugeschäftes. In den Folgejahren sind sich jährlich reduzierende Anlaufverluste eingeplant. Im Vergleich zur Vorjahresplanung verschieben die Startinvestitionen für Neuenkirchen naturgemäß den Break Even-Punkt.

Durch die Beteiligung der Stadt Rietberg hat die NOW die Möglichkeit noch stärker als kommunales Unternehmen von vor Ort für vor Ort wahrgenommen zu werden. Im Fokus der nächsten Jahre liegt die weitere Verdichtung in den verschiedenen Netzgebieten.

2. Risiken

Die Risiken der NOW sollen in 2021 über das bei der Stadtwerke Soest GmbH installierte Risikomanagementsystem im Zuge der kaufmännischen Betriebsführung abgebildet und regelmäßig analysiert werden, vgl. Abschnitt A. 3.

Ein Risiko im ausgebauten FTTH-Gebiet ist eine Parallelverlegung von Glasfaserleitungen anderer Anbieter, die zu einer verstärkten Wettbewerbssituation führen kann.

Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden und erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz oder Ertragslage des Unternehmens haben, existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

3. Chancen

Sowohl im Privat- als auch im Geschäftskundenbereich besteht nach wie vor ein großer Bedarf an erhöhtem Datenvolumen. Täglich entstehen neue Apps, Streamingdienste und zusätzliche Services, die weiteres Up- und Downloadpotenzial in sich bergen und insbesondere zu Zeiten der Pandemie verstärkt nachgefragt werden. Die Bereiche Virtual und Augmented Reality befinden sich erst am Anfang. Demensprechend ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Glasfaserkapazitäten weiter zunehmen wird. Die Potenziale liegen zum einen in der Erschließung weiterer Wohn- bzw. Gewerbegebiete, als auch in der Verdichtung bestehender Netze. Durch Open-Access wird zukünftig weiteren Diensteanbietern die Möglichkeit gegeben auf dem Glasfasernetz Kunden zu versorgen. Dadurch wird die Auslastung des Netzes weiter gesteigert. In diesem Segment kann sich die NOW als regionaler Anbieter sehr gut positionieren.

Soest, 3. Mai 2021

Netzgesellschaft Ostwestfalen GmbH

André Dreißen
Geschäftsführer

III. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

12. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 3. Mai 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Netzgesellschaft Ostwestfalen GmbH, Soest

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Netzgesellschaft Ostwestfalen GmbH, Soest, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Netzgesellschaft Ostwestfalen GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass

die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

F. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Netzgesellschaft Ostwestfalen GmbH, Soest, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 und des Lageberichtes für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

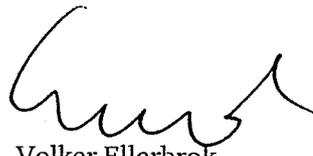
Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B unter „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.

Bielefeld, den 3. Mai 2021

WIBERA Wirtschaftsberatung
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hubert Ahlers
Wirtschaftsprüfer



Volker Ellerbrok
Wirtschaftsprüfer





**Netzgesellschaft
Ostwestfalen**

**Eckpunktepapier zum
Wirtschaftsplan der
Netzgesellschaft Ostwestfalen mbH
2022**



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	3
2. Erfolgsplan.....	5
3. Finanzplan.....	6
4. Stellenübersicht.....	7

1. Allgemeines

Der Wirtschaftsplan 2022 unterteilt sich in Erfolgs- sowie Finanzplan, die einen Planungszeitraum von fünf Jahren ab dem Jahr 2022 umfassen. Die Erfolgs- und Finanzvorschau enthält die nach heutigem Kenntnisstand vorliegenden Daten für die Geschäftsjahre 2022 bis 2026. Den Planungen liegt der heutige Kenntnisstand zugrunde.

Die Netzgesellschaft Ostwestfalen mbH wurde am 01.03.2017 gegründet. Alleinige Gesellschafterin war zu diesem Zeitpunkt die Stadtwerke Soest GmbH. Die Stammeinlage beträgt 50.000 €. Der Gesellschaftszweck umfasst insbesondere den Bau, Ausbau und Betrieb von Netzen. Auch der Aufbau und die Weiterentwicklung der Tiefbausparte sind aufgrund der derzeitigen Marktsituation ein wichtiger Bestandteil. Folglich wird der NOW Unabhängigkeit und Souveränität bei der Umsetzung von Bauprojekten ermöglicht.

Zum 31.12.2020 hat die Stadt Rietberg einen 10%igen Anteil an der NOW erworben.

Dieser Anteil bezieht sich rein auf das Geschäftsfeld der Telekommunikation. Das Ergebnis der Tiefbausparte entfällt auf die Stadtwerke Soest.

Der Ausbau und Betrieb des Glasfasernetzes in Langenberg und Rietberg sind bisher nahezu reibungslos verlaufen.

Der Glasfaserausbau erfolgte zunächst in der Gemeinde Langenberg und in der Stadt Rietberg. Der Bau der Glasfasernetze in Rietberg und Langenberg wird in zwei separaten Projekten durchgeführt. Dabei enthalten die beiden Projekte gemeinsame Schnittstellen.

Seit Mitte 2018 ist das Netz in Langenberg aktiv geschaltet. In Rietberg war der Ortsteil Mastholte-Süd Anfang 2019 betriebsbereit. Die NOW verpachtet die passive Infrastruktur an die HeLi NET, welche die Betriebsführung und die Bereitstellung von Internet- und Telefondiensten für Endkunden übernimmt. Im Ortsteil Rietberg-Mastholte wurden Ende 2019 die Bauarbeiten abgeschlossen. Rietberg selbst ist seit Mitte 2020 an das Glasfasernetz angeschlossen.

Auch die Erschließung des Stadtteils Neuenkirchen ist für die Stadt Rietberg von großer Bedeutung. Ab Ende 2021 wird der Bau des Netzes fertiggestellt sein und erste Kunden werden auf das Glasfasernetz aufgeschaltet werden.

Neben den privatwirtschaftlichen Ausbauprojekten wurden im Jahr 2020 auch vier Gewerbegebiete durch die NOW und die HeLi NET mittels Bundes- und Landesförderung mit moderner Glasfasertechnik erschlossen.

Aktuell beteiligt sich die NOW an zwei Förderverfahren der Stadt Rietberg. Mit einem Ergebnis, ob die Förderung an die NOW vergeben werden kann, wird Ende 2021 / Anfang 2022 gerechnet. Es handelt sich um ein Fördergebiet für Privatkunden mit einem Volumen von 2,5 Mio€ und ein Fördergebiet für Geschäftskunden, dessen Erschließung sich auf 0,25 Mio€ beläuft.

Die Tiefbauparte konnte sich weiter etablieren. Es ist geplant, dass auch im Jahr 2022 erneut Bautätigkeiten der Stadtwerke Gruppe, des Klinikum Stadt Soest und der WohnBau Soest ausgeführt werden. Beispielhaft seien hier die Erdarbeiten der Wohngebäude im Bereich des Colonel-Adam-Wegs oder die Arbeiten für die Außenanlagen der bereits begonnenen Baumaßnahme an der Clevischen Straße erwähnt.

Aktuelle Ausschreibungsergebnisse zeigen deutlich einen Anstieg der Baukosten und damit verbunden die zunehmende Verknappung an Dienstleistern. Dementsprechend nimmt die Bedeutung der Tiefbauparte weiter zu.

2. Erfolgsplan

Im Folgenden ist eine Vorschau der einzelnen Gewinn- und Verlustrechnungen der NOW abgebildet.

ERFOLGSPLAN 2022						
Stand: 27.10.2021	2020 IST T€	2022 Plan T€	2023 Plan T€	2024 Plan T€	2025 Plan T€	2026 Plan T€
1. Umsatzerlöse	2.382	3.818	4.287	4.490	4.681	4.841
2. andere aktivierte Eigenleistungen	193	0	0	0	0	0
3. sonstige betriebliche Erträge	8	1	1	1	1	1
2. Materialaufwand	845	965	998	1.003	1.008	1.013
3. Personalaufwand	918	1.357	1.395	1.436	1.478	1.521
4. Abschreibungen	829	1.583	1.707	1.735	1.760	1.790
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	157	122	125	128	132	135
6. Zinsaufwand	289	410	360	343	327	309
7. Ergebnis nach Steuern	-456	-617	-297	-154	-23	74
8. sonstige Steuern	6	10	10	10	10	10
9. Jahresfehlbetrag	-462	-628	-308	-164	-34	64

3. Finanzplan

Im Finanzplan und in der Finanzvorschau sind vorwiegend Beträge veranschlagt, die sich aus den Investitionen und der hierfür erforderlichen Finanzierung ergeben. Im Folgenden ist die Mittelverwendungs- und -herkunftsrechnung abgebildet.

Finanz- und Investitionsplan 2022					
Stand: 27.10.2021	2022 Plan T€	2023 Plan T€	2024 Plan T€	2025 Plan T€	2026 Plan T€
A. Mittelverwendung					
1. Anlageninvestitionen	3.356	489	489	489	489
2. Darlehenstilgung	1.018	1.026	1.029	1.032	1.033
3. Ablösung Altdarlehen	0	2.750	0	0	15
4. Liquidität / Rücklagen	1	0	82	226	326
Gesamt	4.375	4.265	1.600	1.747	1.863
B. Mittelherkunft					
1. Jahresfehlbetrag	-628	-308	-164	-34	64
2. Planmäßige Abschreibungen	1.583	1.707	1.735	1.760	1.790
3. Darlehensaufnahmen aus Investitionen	3.420	40	30	20	10
4. Investitionszuschüsse	0	2.750	0	0	0
5. Liquidität	0	75	0	0	0
Gesamt	4.375	4.265	1.600	1.746	1.864

4. Stellenübersicht

Stellenbezeichnung	Anzahl Mitarbeiter bis 31.12.21	Anzahl Mitarbeiter ab 01.01.22	Arbeitsumfang
Ingenieur	1	1	Vollzeit
Betriebsleitung Tiefbau	1	1	Vollzeit
Fachkraft Glasfaser	0	1	Vollzeit
Oberpolier	1	1	Vollzeit
Backoffice	2	3	Vollzeit & Teilzeit
Kraftfahrer	2	2	Vollzeit
Polier	4	4	Vollzeit
Tiefbauer	10	12	Vollzeit

Anlage 19

Wärmecontracting KlinikumStadtSoest GmbH - Übersicht über die
Wirtschaftslage und die voraussichtliche Entwicklung 2022

Bericht

Wärmecontracting KlinikumStadtSoest GmbH
Soest

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020

Auftrag: 0.0957241.001

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019	Passiva	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€		€	€	€
<u>A. Anlagevermögen</u>				<u>A. Eigenkapital</u>			
Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00		25.000,00
Technische Anlagen und Maschinen		726.394,00	1.003.611,00	II. Kapitalrücklage	375.000,00		375.000,00
				III. Gewinnrücklagen	118.219,09		92.730,92
				IV. Jahresüberschuss	25.674,72		25.488,17
						543.893,81	518.219,09
<u>B. Umlaufvermögen</u>				<u>B. Rückstellungen</u>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Steuerrückstellungen	700,00		720,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	136.742,51		230.519,17	2. Sonstige Rückstellungen	11.000,00		9.000,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.936,39		20.239,33			11.700,00	9.720,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	22.940,79		16.207,37				
		177.619,69	266.965,87	<u>C. Verbindlichkeiten</u>			
II. Guthaben bei Kreditinstituten		466.046,71	231.335,66	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	747.863,50		830.959,42
		643.666,40	498.301,53	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.171,58		14.533,23
				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.316,53		126.883,49
<u>C. Rechnungsabgrenzungsposten</u>		1.465,42	0,00	4. Sonstige Verbindlichkeiten	580,40		1.597,30
						815.932,01	973.973,44
		1.371.525,82	1.501.912,53			1.371.525,82	1.501.912,53

33

Anlage II

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020**

	2020		2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		545.150,35	596.565,05
2. Sonstige betriebliche Erträge		324,58	2.070,77
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-348.134,92		-371.668,85
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-39.936,24		-51.575,67
		-388.071,16	-423.244,52
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-88.050,00	-103.925,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-11.758,16	-12.230,54
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-20.282,56	-22.397,29
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-11.638,33	-11.350,30
8. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss		25.674,72	25.488,17

Wärmecontracting KlinikumStadtSoest GmbH (WKSS)
Soest

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Gegenstand der Geschäftstätigkeit der Wärmecontracting KlinikumStadtSoest GmbH war die Errichtung und ist der Betrieb der Heizzentrale im KlinikumStadtSoest sowie die Lieferung von Wärme und Dampf innerhalb des Gebäudekomplexes. Die Gesellschaft wurde 2013 gegründet.

Gesellschafter der WKSS sind die Stadtwerke Soest GmbH (80 %) und die KlinikumStadtSoest gGmbH (20 %). Beide Unternehmen befinden sich zu 100% im Besitz der Stadt Soest und erfüllen eine öffentliche Versorgungsfunktion. Das direkte Engagement der Stadtwerke Soest GmbH und der KlinikumStadtSoest gGmbH als Gesellschafter der WKSS ist auf die Kapitaleinlage beschränkt.

2. Ziele und Strategien

Das Betätigungsfeld der WKSS lässt sich als Energieliefer-Contracting beschreiben. Die WKSS ist somit stets für die zuverlässige Wärmeversorgung des Klinikums verantwortlich. Das Unternehmen agiert gegenüber dem Klinikum als Contractor und hat die Ausschreibung und die Finanzierung der eingebauten Technik, vorwiegend die Heizkessel und das Blockheizkraftwerk, übernommen. Ebenso werden der Betrieb der Heizanlage sowie die Brennstoffbeschaffung durchgeführt. Anschließend verkauft die WKSS Energie bzw. Wärme in vorher definierter Menge und Qualität an die KlinikumStadtSoest gGmbH.

Der Contracting- und der Wärmelieferungsvertrag haben eine Laufzeit von 15 Jahren, beginnend ab April 2014. Die Aufnahme der Wärme- und Dampfversorgung startete zum 01.02.2015.

Es handelt sich um ein rein bilaterales Verhältnis und nicht um die Gründung eines herkömmlichen Contracting-Unternehmens, welches die Gewinnung neuer Kunden und eine Gewinnmaximierung am Markt anstrebt. Insgesamt dient die WKSS auch dem öffentlichen Zweck, eine sichere und umweltfreundliche Energieversorgung durch Stadtwerke in kommunaler Hand nachhaltig zu erhalten und das Klinikum mit Wärme und Dampf zu versorgen.

3. **Steuerungssystem**

Die Vorgabe der strategischen Zielrichtung obliegt der Gesellschafterversammlung der WKSS im Rahmen der entsprechenden Sitzungen. Vertreter der Gesellschafterversammlung sind die beiden Geschäftsführer der Gesellschafter.

Die operative Unternehmenssteuerung wird durch die Geschäftsführung wahrgenommen. Steuerungsinstrumente sind der jährliche Wirtschaftsplan, die Auswertung der Jahresabschlüsse sowie monatliche Auswertungen der produzierten Strommengen durch das BHKW. Finanzielle Leistungsindikatoren sind das Jahresergebnis und die Erreichung der Vorgaben des Wirtschaftsplans. Nichtfinanzieller Leistungsindikator ist die Zuverlässigkeit des technischen Betriebs. Die WKSS ist in das Risikomanagementsystem der Stadtwerke Soest GmbH integriert.

B. **Wirtschaftsbericht**

1. **Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr (Pressemitteilung Nr. 20 vom 14.01.2021). Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %. Kalenderbereinigt (auf Grund der im Jahresvergleich höheren Kalendertage) errechnet sich für 2020 ein Rückgang des BIP um 5,3 %.

Die Energieprodukte verbilligten sich 2020 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 4,8 % nach einem Anstieg um 1,4 % im Jahr 2019. Preisrückgänge gab es insbesondere bei leichtem Heizöl (-25,9 %) und bei Kraftstoffen (-9,9 %). Verantwortlich war neben der Senkung der Mehrwertsteuersätze vor allem der Ölpreisverfall auf dem Weltmarkt in den ersten Monaten des Jahres. Dagegen verteuerte sich Strom um 3,0 %. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate 2020 bei +1,1 % gelegen.

Der Verbrauch an Primärenergie in Deutschland lag 2020 coronabedingt um insgesamt 8,7 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres. Nach vorläufigen Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen erreichte der Gesamtverbrauch eine Höhe von 11.691 PJ beziehungsweise 398,8 Mio. t SKE. In Deutschland lag der Primärenergieverbrauch im Jahr 2018 bei rd. 13.106 Petajoule (PJ) (entsprechend 3.640 TWh) und der Endenergieverbrauch bei rd. 8.996 Petajoule (PJ) (entsprechend 2.499 TWh). Deutsche Haushalte verbrauchen die meiste Energie für die Heizung. Rund 87 Prozent der von Haushalten insgesamt benötigten Endenergie entfallen auf die Erzeugung von Wärme - davon 75 Prozent auf die Raumheizung, weitere 12 Prozent auf warmes Wasser.

Die Bundesregierung hat ab 2021 eine CO₂-Bepreisung für die Bereiche Wärme und Verkehr eingeführt. Über einen nationalen CO₂-Emissionshandel erhält der Ausstoß von Treibhausgasen beim Heizen und Autofahren einen Preis. Bund und Länder einigten sich im Vermittlungs-

ausschuss darauf, den CO₂-Preis ab Januar 2021 auf zunächst 25 Euro pro Tonne festzulegen. Danach steigt der Preis schrittweise bis zu 55 Euro im Jahr 2025 an. Für das Jahr 2026 soll ein Preiskorridor von mindestens 55 und höchstens 65 Euro gelten.

2. Geschäftsverlauf 2020

2.1. Allgemein

Das Jahr 2020 ist hinsichtlich Wärmeerzeugung und Wärmelieferung problemlos verlaufen. Die Heizungskessel und das BHKW sind routinemäßig gewartet worden. Die Wärmeversorgung des Klinikums war jederzeit gesichert. Dafür hat die WKSS folgende Wartungsverträge geschlossen:

- Vollwartungsvertrag BHKW
- Wartungsverträge für Brenner und Niedertemperaturkessel
- Inspektionsvertrag für Dampfkessel
- Service-Vereinbarung für die Leittechnik

Die kaufmännische Betriebsführung der WKSS wird von der Stadtwerke Soest GmbH übernommen. Hierzu ist ein Betriebsführungsvertrag mit einer Erstlaufzeit bis zum 31.12.2028 geschlossen worden.

Die WKSS hatte in 2020 keine Mitarbeiter beschäftigt. Notwendige Serviceleistungen werden im Markt zugekauft.

2.2. Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Das operative Geschäft zeigt auf, dass an das Klinikum StadtSoest im Jahr 2020 rd. 8.769 MWh Wärme (Vorjahr 9.396 MWh) geliefert wurden. Das entspricht einer Absatzreduzierung von gut 2.000 MWh ggü. dem Wirtschaftplan. Begründet wird dieser Rückgang durch eine deutliche Effizienzsteigerung im Klinikum. Durch die Sanierung der Lüftungsanlage im laufenden Betrieb und dem damit verbundenen Einbau einer Wärmerückgewinnung konnte der Wärmeverbrauch deutlich reduziert werden.

Der Umsatz im Geschäftsjahr betrug knapp 545 T€ (Vorjahr 597 T€). Damit leitet sich eine Umsatzrentabilität von 4,71 % (Vorjahr 4,27 %) bezogen auf den Jahresüberschuss 2020 ab. Das EBIT (Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern) belief sich auf 58 T€ (Vorjahr 59 T€).

Das installierte BHKW hat eine elektrische Leistung von 199 kW. Im abgelaufenen Berichtsjahr sind damit 680 MWh (Vorjahr 797 MWh) Strom produziert worden. Das entspricht einem Rückgang von rd. 12 %, was durch eine geringere coronabedingte Belegung der Stationen im Klinikum und dem damit geringeren Heiz- und Warmwasserbedarf zu begründen ist. Die Nutzungsdauer ist mit 3.419 Stunden festzuhalten. Die produzierte Strommenge wurde bilanziell zu 100 % ins öffentliche Verteilnetz eingespeist. Physisch ist der Strom jedoch zu 100 % im Klinikum selbst verbraucht worden.

Die notwendige Gasversorgung ist durch einen Bezugsvertrag mit den Stadtwerken Soest jederzeit sichergestellt.

Weitere Ausführungen auch in Abschnitt C.1. Ertragslage.

2.3. Berichterstattung nach § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NW

Gegenstand unseres Unternehmens ist nach der Errichtung der Heizzentrale nunmehr der Betrieb der Heizzentrale sowie die Lieferung von Wärme und Dampf an die KlinikumStadtSoest gGmbH.

Die im Anhang und im Lagebericht gegebenen Erläuterungen und Daten veranschaulichen, dass wir dem unserer gesellschaftsvertraglichen Aufgabenstellung folgenden öffentlichen Zweck gerecht werden.

C. Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

1. Ertragslage

Mit einem Jahresüberschuss i.H.v. 26 T€ wurde das Planergebnis laut Wirtschaftsplan exakt erreicht.

Die Umsatzerlöse gingen um 52 T€ auf 545 T€ (Vorjahr 597 T€) zurück. Den größten Anteil an den Umsatzerlösen haben die Wärmelieferungen an das Klinikum (485 T€; Vorjahr 482 T€). Weitere Erlöse stammen aus der Einspeisevergütung für den im BHKW erzeugten und in das Netz der Stadtwerke Soest GmbH eingespeisten Strom (60 T€; Vorjahr 80 T€).

Der Materialaufwand (388 T€; Vorjahr 423 T€) enthält im Wesentlichen die Aufwendungen für den Gasbezug (gemindert um eine anteilige Energiesteuererstattung) in Höhe von 348 T€ (Vorjahr 372 T€), Wartungsaufwand für das BHKW sowie Aufwand für die kaufmännischen Dienstleistungen der SWS.

Die Abschreibungen verringerten sich um 16 T€ auf 88 T€ (Vorjahr 104 T€) begründet durch die Überführung einer Lüftungsanlage von der WKSS in eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke Soest.

Der Zinsaufwand nahm aufgrund der planmäßigen Darlehnstilgungen um 2 T€ auf 20 T€ ab.

Insgesamt ist die Ertragslage als positiv zu bezeichnen, die WKSS bewegt sich im Rahmen der Vorgaben des Wirtschaftsplans.

2. Finanzlage

Das langfristige Anlagevermögen von 726 T€ (Vorjahr 1.004 T€) ist komplett durch langfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital und langfristige Bankdarlehen) gedeckt. Damit liegt eine vollständige fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens vor.

Das in 2014 aufgenommene Bankdarlehen (Restvaluta 748 T€) ist durch eine 80 %-ige Kommunalbürgschaft der Stadt Soest gesichert. Der Zinsaufwand belief sich in 2020 auf 20 T€ (Vorjahr 22 T€), vgl. Abschnitt C.1.

Zum Bilanzstichtag verfügte die WKSS über Bankguthaben von 466 T€ (Vorjahr 231 T€).

WKSS verfügte im Geschäftsjahr 2020 sowie im bisherigen Geschäftsjahr 2021 jederzeit über ausreichende finanzielle Mittel und Kreditlinien.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme verringerte sich zum 31. Dezember 2020 von 1,5 Mio. € auf 1,4 Mio. € und verteilt sich auf der Aktivseite auf das Anlagevermögen (726 T€, Vorjahr 1.004 T€) sowie auf kurzfristige Forderungen (178 T€, Vorjahr 267 T€) und das Bankguthaben (466 T€, Vorjahr 231 T€).

Größte Positionen der Passivseite sind das Bankdarlehen (748 T€, Vorjahr 831 T€), das Eigenkapital (544 T€, Vorjahr 518 T€) sowie die kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten von insgesamt 80 T€ (Vorjahr 153 T€).

Die Eigenkapitalquote liegt zum Bilanzstichtag bei 39,7 % (Vorjahr 34,5 %). Die Anlagendeckung durch langfristige Eigen- und Fremdmittel beträgt stichtagbezogen 177,8 % (Vorjahr 134,4 %). Die Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss + laufender Zinsaufwand in Relation zum langfristigen Eigen- und Fremdkapital) lag bei 3,56 % (Vorjahr 3,55 %).

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren (Jahresergebnis 26 T€) und Planerreichung (Jahresergebnis entspricht dem Wirtschaftsplan) sind unter C. 1. erläutert.

Über die Erreichung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren wurde unter B. 2. 1. berichtet.

D. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

1. Prognose

Die WKSS lag in 2020 mit einem Wärmeabsatz von rd. 8.769 MWh unter dem Planansatz von 11.000 MWh. Eine Effizienzsteigerung durch die neue Wärmerückgewinnung wird das Absatzniveau nach neueren Erkenntnissen der Geschäftsführung dauerhaft auf ca. 9.000 – 10.000 MWh einpendeln. Aufgrund der extrem kalten Temperaturen im 1. Quartal 2021 rechnet die WKSS dennoch mit einem planmäßigen Geschäftsverlauf für das Jahr 2021. Die WKSS erwartet für 2021 gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss von rund 27 T€.

2. Risiken

Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden und erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens haben, existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Lediglich die Insolvenz des einzigen Kunden der WKSS, die des Klinikums, kann zu einer Insolvenz der WKSS führen. Nach jahrelangen deutlichen Liquiditätsengpässen beim Klinikum hat der Rat der Stadt Soest Mitte 2020 ein von der KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstelltes Restrukturierungsprogramm beschlossen, welches den Fortbestand des Klinikums gewährleisten soll. Damit verbunden sind Einlagen der Stadt Soest ins Klinikum sowie Kreditlinien von gut 10 Mio. €. Aus diesem Grunde sieht die WKSS die weitere Zusammenarbeit mit dem Klinikum derzeit unkritisch.

Um technische Risiken der Anlagen auszuschließen, existieren seit Inbetriebnahme der Anlagen Vollwartungs- und Serviceverträge.

3. Chancen

Aufgrund des Gesellschaftszwecks und der Vereinbarung, mit der WKSS nicht im Wettbewerbsmarkt zu expandieren, sind aktuell keine zusätzlichen bedeutsamen Chancen zu benennen.

Soest, 15.Juni 2021

Wärmecontracting KlinikumStadtSoest GmbH

Jörg Kuhlmann
Geschäftsführer

II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

11. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 15. Juni 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wärmecontracting KlinikumStadtSoest GmbH, Soest

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wärmecontracting KlinikumStadtSoest GmbH, Soest, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wärmecontracting KlinikumStadtSoest GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen

Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen

Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG

Prüfungsurteil

Wir haben geprüft, ob die Gesellschaft ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 eingehalten hat.

Nach unserer Beurteilung wurden die Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Führung getrennter Konten in Übereinstimmung mit § 6b Abs. 5 EnWG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung nach § 6b Energiewirtschaftsgesetz (IDW PS 610 n.F.) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG“ weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir wenden als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen

an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) an. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Pflichten zur Führung getrennter Konten einzuhalten.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die gesetzlichen Vertreter ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten haben.

Ferner umfasst unsere Zielsetzung, einen Vermerk in den Bestätigungsvermerk aufzunehmen, der unser Prüfungsurteil zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG beinhaltet.

Die Prüfung der Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten umfasst die Beurteilung, ob die Zuordnung der Konten zu den Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 4 EnWG sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt ist und der Grundsatz der Stetigkeit beachtet wurde.“

G. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Wärmecontracting KlinikumStadtSoest GmbH, Soest, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 und des Lageberichtes für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B unter „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.

Bielefeld, den 15. Juni 2021

WIBERA Wirtschaftsberatung
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hubert Ahlers
Wirtschaftsprüfer



Volker Ellerbrok
Wirtschaftsprüfer



WKSS

Wärmecontracting
KlinikumStadtSoest GmbH

**Eckpunktepapier zum Wirtschaftsplan der
Wärmecontracting KlinikumStadtSoest GmbH**

2022

I. Entwicklung des zukünftigen Geschäftsverlaufs

Die vorliegende Fassung des Wirtschaftsplanes mit Erfolgs- und Finanzvorschau umfasst einen Planungszeitraum von fünf Jahren ab dem Jahr 2022. Der Wirtschaftsplan unterteilt sich in Erfolgs- sowie Finanz- und Investitionsplan. Die Erfolgs- und Finanzvorschau mit Investitionsvorschau enthält die nach heutigem Kenntnisstand vorliegenden Daten für die Geschäftsjahre 2022 bis 2026. Den Planungen liegt der allgemeine Kenntnisstand Oktober 2021 zugrunde.

Die neue Wärmezentrale im KlinikumStadtSoest ist im 1. Quartal 2015 in Betrieb genommen worden. Da diese Aufgabe den alleinigen Gesellschaftszweck der WKSS darstellt und das Jahr 2021 bis dato technisch problemlos verlaufen ist, geht die Gesellschaft auch im Jahr 2022 und den Folgejahren grundsätzlich von einem störungsfreien und routinemäßigen Betrieb aus. Weitere Investitionen stehen Stand heute nicht an. Die Wartungsarbeiten sind durch einen in 2019 aufgesetzten Vollwartungsvertrag bis ins Jahr 2024 (oder 30.000 Betriebsstunden) abgesichert.

Das Umsatzvolumen für die Wärmeversorgung und die dazu gehörenden Nebenleistungen beläuft sich auf rd. 742 T€. In 2022 geht die WKSS von einem deutlichen Anstieg der Wärmepreise im Vergleich zu 2021 aus, was durch die aktuellen Höchstpreise an den Energiebörsen zu begründen ist. Weiterhin plant die WKSS wieder mit einer Betriebsstundenzahl > 5.000 h beim Betrieb des Blockheizkraftwerkes, so dass am Ende des Jahres 2022 mindestens rd. 1.000 MWh Strom produziert und physisch zu 100 % im Krankenhausbetrieb verbraucht wurden.

Die WKSS prognostiziert zukünftig einen konstanten Gesamtwärmeabsatz von jährlich rd. 9.500 MWh. Aufgrund der neuen effizienteren Lüftungsanlage inkl. einer Wärmerückgewinnung wird hier eine Reduzierung der Verbrauchswerte von rd. 20% ggü. den Vorjahren unterstellt.

Negative Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2022 der WKSS sind nicht bekannt.

II. Erfolgsplan

Im Folgenden ist eine Vorschau der einzelnen Gewinn- und Verlustrechnungen der WKSS abgebildet.

ERFOLGSPLAN 2022						
Stand: 26.10.2021	2020 IST T€	2022 Plan T€	2023 Plan T€	2024 Plan T€	2025 Plan T€	2026 Plan T€
1. Umsatzerlöse	545	742	703	686	691	700
2. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0	0
3. Materialaufwand	388	581	540	521	518	518
4. Abschreibungen	88	92	96	101	107	115
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12	15	15	16	16	17
6. Zinsaufwand	20	15	13	10	10	10
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12	12	12	12	12	12
8. Jahresüberschuss	26	27	27	26	27	27

Anlage 20

WohnBau Soest GmbH - Übersicht über die Wirtschaftslage und die voraussichtliche Entwicklung 2022

Bericht

WohnBau Soest GmbH
Soest

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020

Auftrag: 0.0959366.001

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

Aktiva

	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
<u>A. Anlagevermögen</u>			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	590.102,18		320.220,08
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte o. Wohnbauten	228.086,16		0,00
3. Bauvorbereitungskosten	563.086,86		5.806,13
		1.381.275,20	326.026,21
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
I. Unfertige Leistungen	1.596,60		0,00
		1.596,60	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	516,59		752,34
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		16.425,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.320,00		505.355,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	33.566,56		0,00
		36.403,15	522.532,34
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		785.187,57	992.116,86
		821.590,72	1.514.649,20
		2.204.462,52	1.840.675,41

	31.12.2020		Passiva 31.12.2019
	€	€	€
<u>A. Eigenkapital</u>			
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00		50.000,00
II. Kapitalrücklage	1.787.582,00		1.787.582,00
III. Verlustvortrag	-43.766,35		-11.435,99
IV. Jahresfehlbetrag	-33.671,34		-32.330,36
		1.760.144,31	1.793.815,65
<u>B. Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen		4.800,00	8.300,00
<u>C. Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.221,97		7.178,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	417.670,34		24.951,56
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2.521,50		4.551,05
		437.413,81	36.681,09
<u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>		2.104,40	1.878,67
		2.204.462,52	1.840.675,41

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	2020		2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.144,40		45.677,60
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
		43.144,40	45.677,60
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		1.596,60	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		7.082,16	2.025,66
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.607,06	7.322,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-49.252,03		-24.408,24
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-16.984,03		-24.200,99
		-66.236,06	-48.609,23
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-9.035,77		-11.016,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.705,97		-3.173,02
		-11.741,74	-14.189,02
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-984,00	-984,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-11.139,76	-23.574,26
9. Ergebnis nach Steuern		-33.671,34	-32.330,36
10. Jahresfehlbetrag		-33.671,34	-32.330,36

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Gegenstand der Geschäftstätigkeit der zum 01. Januar 2018 gegründeten WohnBau Soest GmbH ist neben der Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung der Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co.KG insbesondere die Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum zur Standort- und Quartiersentwicklung. Die Gesellschaft dient der Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ gutem, preisgerechtem Wohnraum. Sie soll diese Aufgabe durch Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Preiskategorien sowie freifinanzierten als auch öffentlich geförderten Wohnraum erfüllen.

Gesellschafter der WBS sind die Stadtwerke Soest GmbH (51 %) und die Stadt Soest (49 %). Die Stadtwerke Soest GmbH befindet sich zu 100% im Besitz der Stadt Soest und erfüllt eine öffentliche Versorgungsfunktion.

2. Ziele und Strategien

Die WBS wurde gegründet, um den gerade auch in Soest angespannten Wohnungsmarkt mit der Bereitstellung von auch preisgünstigem Wohnraum zu begegnen. Ziel ist es, langfristig entsprechende Angebote bieten zu können. Im ersten Schritt sollen in mehreren Objekten Wohneinheiten im neuerschlossenen Baugebiet „Belgisches Viertel“ entstehen. Durch die in 2019 erfolgte politische Diskussion und letztendliche Entscheidung, die zunächst vorgesehene Sanierung eines unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Kasernenblocks zu widerrufen, wird die WBS im ersten Bauabschnitt die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern mit ca. je 9 WE in den Fokus stellen. Die geplante Baufertigstellung soll Mitte 2022 erfolgen. Die WBS plant in 2021 den Kauf von zwei weiteren Grundstücken im Baugebiet „Belgisches Viertel“, auf denen dann zwei weitere Gebäude mit ca. je 9 Wohneinheiten entstehen sollen. Baubeginn ist hier allerdings erst in der zweiten Jahreshälfte 2021 vorgesehen. Weiterhin wurden in 2020 Grundstücke im gerade entstehenden Baugebiet „Soest Nord“ für die WBS reserviert. Entsprechende Mittel wurden im Wirtschaftsplan 2021 aufgenommen, um dem Ziel „Schaffung von weiterem preisgünstigem Wohnraum“ näher zu kommen. Mittelfristig sollen weitere Wohnungen entstehen. Strategisches Ziel bleibt weiterhin, bedarfsorientierten und bezahlbaren Wohnraum der Soester Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Der Gesellschaftszweck der wirtschaftlichen Unternehmensführung darf hierbei nicht außer Acht gelassen werden.

3. Steuerungssystem

Die Vorgabe der strategischen Zielrichtung obliegt der Gesellschafterversammlung der WBS im Rahmen der entsprechenden Sitzungen. Vertreter der Gesellschafterversammlung sind der Geschäftsführer der Stadtwerke Soest GmbH und der Bürgermeister der Stadt Soest.

Die operative Unternehmenssteuerung wird durch die Geschäftsführung wahrgenommen. Steuerungsinstrumente sind der jährliche Wirtschaftsplan, die Auswertung der Jahresabschlüsse sowie monatliche Auswertungen betriebswirtschaftlicher Kennzahlen. Finanzielle Leistungsindikatoren sind das Jahresergebnis, die Planerreicherung sowie die Gesamtkapitalrentabilität. Nichtfinanzieller Leistungsindikator ist die Tätigkeit im Wohnungsbau, vgl. unter A. 1. Die WBS ist in das Risikomanagementsystem der Stadtwerke Soest GmbH integriert.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr (Pressemitteilung Nr. 20 vom 14.01.2021). Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %. Kalenderbereinigt (auf Grund der im Jahresvergleich höheren Kalendertage) errechnet sich für 2020 ein Rückgang des BIP um 5,3 %.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Laut dem Wohnungsmarktbericht NRW 2020 hat sich der Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen weiter gut entwickelt. Zum ersten Mal in der Geschichte des Landes hat der Bestand die 9-Millionen-Marke gerissen. Hierzu beigetragen hat die rege Bautätigkeit im Jahr 2019, die mit 48.600 neuen Wohnungen auf den höchsten Wert seit 2005 gestiegen ist. Die Wohnraumförderung des Landes trug entscheidend zu dieser bei. Denn im Geschosswohnungsbau, der den Löwenanteil im Neubau ausmacht, entstand jede fünfte Wohnung mit öffentlichen Fördermitteln. Auftragseingänge und Baugenehmigungen zeigen für 2020 ein ähnliches Neubaupotenzial auf. Die Corona-Pandemie hat sich im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbranchen bisher wenig auf die institutionalisierte Wohnungswirtschaft ausgewirkt. Allerdings kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch keine eindeutige und abschließende Aussage über die Auswirkungen der Corona-Pandemie für die Wohnungsbaumärkte getroffen werden.

Die Bevölkerungszahlen in NRW nehmen auch weiterhin leicht zu. Insgesamt wird derzeit ein Bevölkerungswachstum - im Wesentlichen aufgrund des Zuzugs aus dem Ausland - bis nach 2030 erwartet. Die Zahl der Haushalte soll aufgrund der altersbedingten Haushaltsverkleinerung bis nach 2040 weiter steigen. Infolgedessen ist und bleibt der Bedarf an (bezahlbarem) Wohnraum weiter hoch.

Die Wohnungsmarktlage hat sich im Zeitraum 2018/2019 weiter angespannt. Besonders hoch ist der Grad der Marktanspannung in den Teilmärkten der öffentlich geförderten und der günstigen frei finanzierten Mietwohnungen. Ähnlich angespannt ist die Lage im Segment der kleinen (unter 60 qm) und der altersgerechten/barrierearmen Wohnungen. Auch die Situation im mittleren Mietpreissegment und in den Eigentumssegmenten war im Landesdurchschnitt zuletzt eher angespannt. Dagegen galt die Lage im oberen Mietsegment als ausgewogen. Das wesentliche Hemmnis für den Wohnungsneubau war laut Wohnungsmarktbarometer erstmals die hohe Auslastung der Bauwirtschaft. Weitere wesentliche Hindernisse bleiben die Preise und die Verfügbarkeit von Bauland. (Sämtliche branchenbezogenen Informationen sind dem Wohnungsmarktbericht NRW 2020 entnommen.)

Für Soest wird in dem von der Stadt Soest herausgegebenen „Kommunaler Wohnungsmarktbericht 2020“ u.a. auf folgende Punkte hingewiesen:

In Soest ist seit dem Ende der Finanzkrise 2010 ein starker Anstieg im Bereich Wohnungsneubau zu verzeichnen. Eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum in Soest bestätigt diesen Trend. Ende 2019 hatten 47.514 Personen ihren ersten Wohnsitz in Soest. Seit 2014 nahm die Bevölkerungszahl kontinuierlich um insgesamt gut 1 % zu. Bis zum Jahr 2030 wird ein weiterer Anstieg um ca. 0,5 % erwartet.

Im Rahmen des Handlungskonzept Wohnen 2018 wurde ein Bedarf von ca. 150 Wohneinheiten pro Jahr bis 2030 ermittelt. Im Bereich des geförderten und preisgünstigen Wohnungsbaus wurde ein jährlicher Bedarf von 22 Wohneinheiten identifiziert.

In den Jahren 2017 bis 2019 wurden in 183 Neubauten 437 Wohneinheiten errichtet. Somit wurden pro Jahr durchschnittlich ca. 145 neue Wohneinheiten geschaffen. Der Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern lag bei gut 60 %. An geförderten Wohneinheiten wurden von 2017 bis 2019 durchschnittlich knapp 15 Wohneinheiten p.a. realisiert.

Unter Berücksichtigung der Baustatistiken und der demografischen Rahmenbedingungen besitzen die Prognosen und Ziele aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 nach wie vor ihre Gültigkeit. Mit der planmäßigen Entwicklung der aktuell und künftig zur Verfügung stehenden Potenziale, sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau wie auch im Mehrfamilienhausbau, kann grundsätzlich von einer Deckung des ermittelten Bedarfs auf dem Soester Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

3. Geschäftsverlauf 2020

3.1. Allgemein

Die kaufmännische Betriebsführung der WBS wird durch die Stadtwerke Soest GmbH durchgeführt.

3.2. Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Es wurden 27 T€ (Vorjahr 29 T€) an Kaltmieten durch die Vermietung erzielt. An Nebenkosten wurden 16 T€ (Vorjahr 17 T€) vereinnahmt. Gegenüber dem Wirtschaftsplanansatz von 41 T€ wurde somit der Planumsatz übertroffen. Für den Wohnungsbestand geht WBS von einer gleichbleibenden Umsatzentwicklung aus.

3.3. Berichterstattung nach § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NW

Gegenstand des Unternehmens ist die Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum zur Standort- und Quartiersentwicklung. Die Gesellschaft dient der Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ gutem, preisgerechtem Wohnraum.

Die im Anhang und im Lagebericht gegebenen Erläuterungen und Daten veranschaulichen, dass wir dem unserer gesellschaftsvertraglichen Aufgabenstellung folgenden öffentlichen Zweck gerecht werden.

C. Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

1. Ertragslage

Die Gesellschaft erzielte einen Jahresfehlbetrag von 34 T€ (Vorjahr 32 T€) und lag damit um 9 T€ unter dem Planansatz von -25 T€. Ursächlich für diese Entwicklung war im Wesentlichen ein deutlich erhöhter Instandhaltungsbedarf.

Die Umsatzerlöse lagen mit 43 T€ leicht über dem Planungsniveau von 41 T€ und resultieren ausschließlich aus der Hausbewirtschaftung.

Der Materialaufwand erhöhte sich – insbesondere aufgrund von verstärkten Instandhaltungsmaßnahmen von 27 T€ (Vorjahr 5 T€) – im Vorjahresvergleich um 18 T€ auf 66 T€.

Der Personalaufwand, die Abschreibungen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit insgesamt 24 T€ um 15 T€ niedriger als im Vorjahr.

2. Finanzlage

Das langfristige Anlagevermögen von 1.381 T€ (Vorjahr 326 €) ist komplett durch langfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital) gedeckt. Damit liegt eine vollständige fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens vor.

Zum Bilanzstichtag verfügte die WBS über Bankguthaben von 785 T€ (Vorjahr 992 T€).

Die Liquidität der WBS ist gesichert. Die Leerstandquoten liegen nahezu bei 0%, die Mieteinnahmen sind gesichert, zumal bei vielen Mietern der Wohnungen verschiedene soziale Träger die Mietzahlungen direkt an die WBS leisten. Das Bankguthaben ergibt sich im Wesentlichen durch die vorzeitige Zahlung von anteiligen Eigenkapitalanteilen durch die Gesellschafter für anstehende Bauprojekte.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich zum Stichtag um 363 T€ auf 2.204 T€ erhöht und verteilt sich auf der Aktivseite auf das Anlagevermögen (1.381 T€, Vorjahr 326 €) sowie auf kurzfristige Forderungen (36 T€, Vorjahr 523 T€) und das Bankguthaben (785 T€, Vorjahr 992 T€).

Die Investitionen von insgesamt 1.056 T€ entfallen mit 557 T€ auf Bauvorbereitungskosten und mit 499 T€ auf bebaute und unbebaute Grundstücke.

Größte Positionen der Passivseite ist das Eigenkapital mit 1.760 T€ (Vorjahr 1.793 T€).

Die Eigenkapitalquote verringerte sich infolge der gestiegenen Bilanzsumme um 17 % auf 80 %. Die Anlagendeckung durch langfristiges Eigenkapital beträgt stichtagbezogen 127 % (Vorjahr 550 %). Die Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss + laufender Zinsaufwand in Relation zum langfristigen Eigen- und Fremdkapital) lag bei -1,9 % (Vorjahr -1,8 %).

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren Jahresergebnis und Gesamtkapitalrentabilität sind unter C. 1. bzw. C.3. erläutert.

Der nichtfinanzielle Leistungsindikator (Tätigkeit im sozialen Wohnungsbau) ist mittelfristig zu betrachten. Über die Tätigkeiten im Berichtsjahr wurde unter A. 2 und B. 3.2. berichtet.

D. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

1. Prognose

Die Gesellschaft rechnet für 2021 mit Umsatzerlösen in Höhe von 68 T€ und einem Ergebnis in von -53 T€. Die Investitionen 2021 werden mit 6.045 T€ prognostiziert. Durch die nunmehr erfolgten politischen Gremienbeschlüsse und die damit verbundene Weichenstellung für WBS wird in 2021 der Baubeginn der ersten beiden Gebäude mit je 9 Wohneinheiten im Baugebiet „Belgisches Viertel“ erfolgen. Entsprechend sind im Wirtschaftsplan die Parameter berücksichtigt. Die ersten beiden Gebäude sollen Mitte 2022 fertiggestellt werden. Für 2022 ist vorgesehen zwei weitere Gebäude im Baugebiet „Belgisches Viertel“ zu erstellen. Die dafür notwendigen Grundstücke sollen in 2021 von der WBS erworben. Weiterhin ist geplant, in dem von der Stadt Soest zurzeit geplanten Baugebiet „Soest Nord“ weitere Investitionen zu tätigen. Die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen werden zurzeit erarbeitet und entsprechende finanzielle Mittel wurden im Wirtschaftsplan 2021 berücksichtigt. Ebenso im Wirtschaftsplan berücksichtigt wurden Investitionen für die Planung eines Gemeinschaftsbauprojekts der Stadt Soest und der Stadtwerke. Geplant ist die Neuansiedlung des Unternehmenssitzes der Stadtwerke, der Volkshochschule und des Digitalen Lern- und Arbeitszentrums Soest.

2. Risiken

Die Risiken der WBS GmbH werden über das bei der Stadtwerke Soest GmbH installierte Risikomanagementsystem im Zuge der kaufmännischen Betriebsführung abgebildet und regelmäßig analysiert.

Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden und erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens haben, existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Bei den geplanten öffentlich geförderten Bauvorhaben bleibt abzuwarten, wie sich die allgemeinen Baukosten weiterentwickeln. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum ist der Mietzins gedeckelt. Aufgrund der weiter steigenden Baukosten wurde dieser in 2020 erhöht. Ob die Erhöhung ausreicht, bleibt abzuwarten.

Um mittelfristig wirtschaftlich bestehen zu können, muss WBS sich ebenfalls am frei finanzierten Wohnungsmarkt beteiligen; eine dauerhafte positive Entwicklung nur mit der Schaffung und Bewirtschaftung von öffentlich gefördertem Wohnraum kann nicht dargestellt werden.

3. Chancen

Die WBS sieht ihre Chancen mit der Etablierung auf dem Soester Wohnungsmarkt durch ein Angebot von gutem preisgerechtem Wohnraum. Dieses Ziel ist jedoch mittel- bis langfristig zu sehen und ist abhängig von der Entwicklung des gesamten Wohnungsmarktes in Soest.

Soest, 3. Mai 2021

WohnBau Soest GmbH

André Dreißen
Geschäftsführer

III. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

12. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 3. Mai 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WohnBau Soest GmbH, Soest

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WohnBau Soest GmbH, Soest, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WohnBau Soest GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt 'Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts' unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

0.0959366.001

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW)

festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

F. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der WohnBau Soest GmbH, Soest, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 und des Lageberichtes für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B unter „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.

Bielefeld, den 3. Mai 2021

WIBERA Wirtschaftsberatung
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

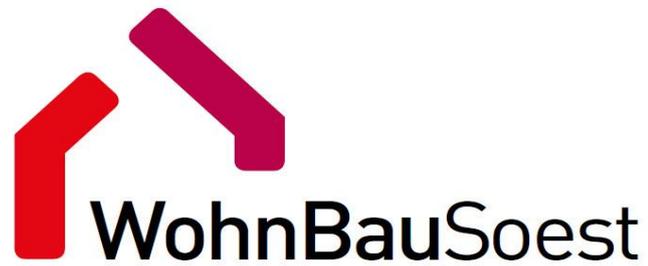


Hubert Ahlers
Wirtschaftsprüfer



Volker Ellerbrok
Wirtschaftsprüfer





Eckpunktepapier zum

Wirtschaftsplan der
WohnBau Soest GmbH
2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zusammenfassung.....	3
2. Erfolgsplan.....	4
3. Finanzplan.....	6
4. Stellenplan	7

1. Zusammenfassung

Der Wirtschaftsplan 2022 wurde unter Beachtung der einschlägigen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Planung liegt der allgemeine Kenntnisstand von Oktober 2021 zugrunde.

Der Wirtschaftsplan ist nach § 8 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages nach den für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften aufzustellen und beinhaltet

einen Erfolgsplan,
einen Finanzplan
und eine Stellenübersicht.

Der Erfolgsplan enthält alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres. Er schließt für das Wirtschaftsjahr 2022 mit einem Jahresfehlbetrag von

-94.000 €.

Der Finanzplan enthält alle voraussehbaren benötigten Mittel. Der Gesamtbetrag der Investitionen in das Sachanlagevermögen beträgt 8.450.000 €. Er schließt für das Wirtschaftsjahr 2022 mit einer Endsumme in Höhe von

8.519.000 €.

In der Stellenübersicht sind die für das Wirtschaftsjahr 2022 erforderlichen Stellen ausgewiesen.

2. Erfolgsplan

Der Erfolgsplan für das Gesamtunternehmen WBS stellt sich wie folgt dar:

Gewinn- und Verlustrechnung	2022	2023	2024	2025	2026
	T€	T€	T€	T€	T€
1. Umsatzerlöse	69	181	282	286	290
2. Aktivierte Eigenleistungen	6	6	6	6	6
3. Sonstige betriebliche Erträge	3	11	19	19	19
4. Materialaufwand	-75	-102	-111	-105	-107
5. Personalaufwand	-36	-36	-36	-36	-36
6. Abschreibungen	-1	-82	-156	-156	-156
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5	-6	-8	-8	-8
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-56	-98	-96	-94	-92
9. Ergebnis vor Steuern	-94	-126	-100	-88	-84
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
11. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-94	-126	-100	-88	-84

Die WohnBau Soest GmbH (kurz WBS) wurde zum 1. Januar 2018 gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung der Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co.KG. Weiterhin die Schaffung von Wohnraum zur Standort- und Quartiersentwicklung.

Die WohnBau Soest GmbH (kurz WBS) wurde zum 1. Januar 2018 gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung der Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co.KG. Weiterhin die Schaffung von Wohnraum zur Standort- und Quartiersentwicklung. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 50 T€. Die von der Stadt Soest zu erbringende Stammeinlage (49 %) wurde durch Einbringung von Grundbesitz erbracht (296 T€). Die von der Stadtwerke Soest GmbH zu erbringende Stammeinlage (51 %) wurde in Geld erbracht (308 T€).

Nachdem im Oktober 2019 die politische Weichenstellung erfolgt und durch Gremienbeschluss Planungssicherheit für WBS erzielt wurde, wird die Gesellschaft im Planungszeitraum die Erstellung von 4 Neubauten im „Belgischen Viertel“ fokussieren.

Planmäßig wurden im Jahr 2020 die zwei Grundstücke direkt an der Clevischen Straße erworben. Derzeit wird mit einer Fertigstellung im Ende 2022 gerechnet.

Weiterhin wird zusätzlich in diesem Jahr das direkt an diese Grundstücke anschließende Grundstück westlich gelegen für einen weiteren Neubau erworben. Das für den 4ten Neubau vorgesehene Grundstück befindet sich noch weiter westlich inmitten des Baugebietes; auch hier ist der Erwerb des Grundstücks in diesem Jahr geplant. Die Grundstücke 3 und 4 wurden von ursprünglich interessierten Investoren nicht erworben, so dass WBS nunmehr die Möglichkeit nutzt hier weitere Wohnungen zu erstellen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes können für die Grundstücke 3 und 4 nur Annahmen aus dem Bebauungsplan getroffen werden, in Bezug auf Baufeld und BGF fließen in die Berechnung daher nur überschlägig ermittelte Werte ein. Detaillierte Bauzeichnungen etc. lagen zum Zeitpunkt der Wirtschaftsplanerstellung nicht vor.

Das neue Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Soest ist unter der Prämisse geplant, dass die VHS und das DiLAS künftig auch in diesem Gebäude beheimatet sind. Im Jahr 2021 wurde das DiLAS-Bauprojekt seitens der Regionale als förderwürdig ausgezeichnet. Vor diesem Hintergrund wird die konkrete Planung nun weiter vorangetrieben. Dies ist ein Grund dafür, dass zum jetzigen Zeitpunkt lediglich Planungskosten berücksichtigt wurden.

3. Finanzplan

Der Finanz- und Investitionsplan zeigt die Gegenüberstellung von Mittelverwendung und Mittelherkunft. Bei der WBS sind die Investitionen durch die geplante Bautätigkeit geprägt. Demgegenüber stehen im Wesentlichen die erforderlichen Darlehnsaufnahmen sowie die entsprechenden Kapitaleinlagen der Gesellschafter.

Finanzplan	2022	2023	2024	2025	2026
	T€	T€	T€	T€	T€
A. Mittelverwendung					
1. Sachanlageinvestitionen	8.450	2.375	2.000	2.000	2.000
2. Schuldentilgung	0	56	126	126	126
3. Liquidität / Rücklagen	69	55	-86	-74	-8
Gesamt	8.519	2.486	2.040	2.052	2.118
B. Mittelherkunft					
1. Jahresergebnis	-94	-126	-100	-88	-84
2. Abschreibungen	1	82	156	156	156
3. Darlehen	6.668	1.781	1.500	1.500	1.500
4. Sonderposten Zugang (+) Auflösung (-)	162	154	-16	-16	8
5. Kapitaleinlage	1.782	594	500	500	500
6. Liquidität	0	0	0	0	38
Gesamt	8.519	2.486	2.040	2.052	2.118

4. Stellenplan

Veränderungen im Stellenplan der WBS (ohne Geschäftsführer und Praktikanten) sind nicht geplant.

Stellenplan	2021 Plan Mitarbeiter	2022 Plan Mitarbeiter
Vollzeit	1	1
Minijob	1	1

Besetzte Stellen	2021 Ist Mitarbeiter	2022 Plan Mitarbeiter
Vollzeit	1	1
Minijob	1	1

Anlage 21

Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co. KG - Übersicht über die
Wirtschaftslage und die voraussichtliche Entwicklung 2022

Bericht

Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co. KG
Soest

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020

Auftrag: 0.0959362.001

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019	Passiva	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€		€	€	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Kapitalanteil der Kommanditistin	1.479.320,82		1.444.381,17
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	464.452,09		474.631,09	II. Jahresüberschuss	45.849,54	1.525.170,36	34.939,65
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	183.439,67		185.853,67				1.479.320,82
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne eigene Bauten	702.210,75		702.210,75	B. Rückstellungen			
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.162,00		4.580,00	Sonstige Rückstellungen		7.500,00	7.500,00
		1.353.264,51	1.367.275,51	C. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	462,15		6.478,44
I. Vorräte				2. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	16.594,71		16.388,72
1. Unfertige Leistungen		2.892,09	0,00	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.320,00		5.744,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				4. Sonstige Verbindlichkeiten	9.112,90	28.489,76	9.730,71
1. Forderungen aus Vermietung	0,00		5.883,63				38.342,75
2. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00		1.569,49	D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	400,00
		0,00	7.453,12				
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		205.003,52	150.834,94				
		207.895,61	158.288,06				
		1.561.160,12	1.525.563,57			1.561.160,12	1.525.563,57

Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co. KG,
Soest

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	2020		2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		123.867,49	127.605,67
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		2.892,09	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge		755,72	1.027,96
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-40.096,97		-50.541,10
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-12.724,59		-12.513,94
		-52.821,56	-63.055,04
4. Abschreibungen Sachanlagen		-14.011,00	-14.011,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-14.833,20	-15.577,42
6. Ergebnis nach Steuern		45.849,54	35.990,17
7. Sonstige Steuern		0,00	-1.050,52
8. Jahresüberschuss		45.849,54	34.939,65

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Gegenstand der Geschäftstätigkeit der Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co. KG (kurz „IWS“) ist die Verwaltung eigenen Grundbesitzes zur Schaffung von qualitativ gutem, preisgerechtem Wohn- und Gewerberaum auf dem Gebiet der Stadt Soest. Dieses wird durch Maßnahmen der Entwicklung eigener Grundstücke und Gebäude umgesetzt. Dazu gehört die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb, die Sanierung und die Vermietung und Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden.

Die Kommanditistin Stadtwerke Soest GmbH hält das Festkapital mit 1.419 T€ zu 100%. Die persönlich haftende Gesellschafterin WohnBau Soest GmbH (kurz „WBS“; Stammkapital 50 T€) ist nicht am Kapital der IWS beteiligt.

2. Ziele und Strategien

Die IWS wurde gegründet, um den Grundbesitz der Kommanditistin zu verwalten und weiter zu entwickeln. Ziel ist es, langfristig qualitativ guten und preisgerechten Wohn- und Gewerberaum anbieten zu können. Zunächst sind die entsprechenden Aktivitäten über die persönlich haftende Gesellschafterin WBS abzuwickeln.

3. Steuerungssystem

Die Vorgabe der strategischen Zielrichtung obliegt der Gesellschafterversammlung der IWS im Rahmen der entsprechenden Sitzungen. Das Stimmrecht richtet sich nach dem Festkapitalanteil und wird von der Kommanditistin wahrgenommen.

Die operative Unternehmenssteuerung wird durch die Komplementärin wahrgenommen. Steuerungsinstrumente sind der jährliche Wirtschaftsplan, die Auswertung der Jahresabschlüsse sowie monatliche Auswertungen betriebswirtschaftlicher Kennzahlen. Finanzielle Leistungsindikatoren sind das Jahresergebnis, die Planerreicherung sowie die Gesamtkapitalrentabilität. Nichtfinanzieller Leistungsindikator ist die Tätigkeit im Bereich von Wohn- und Gewerberaum, vgl. unter A. 1. Die IWS ist in das Risikomanagementsystem der Stadtwerke Soest GmbH integriert.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr (Pressemitteilung Nr. 20 vom 14.01.2021). Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %. Kalenderbereinigt (auf Grund der im Jahresvergleich höheren Kalendertage) errechnet sich für 2020 ein Rückgang des BIP um 5,3 %.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Laut dem Wohnungsmarktbericht NRW 2020 hat sich der Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen weiter gut entwickelt. Zum ersten Mal in der Geschichte des Landes hat der Bestand die 9-Millionen-Marke gerissen. Hierzu beigetragen hat die rege Bautätigkeit im Jahr 2019, die mit 48.600 neuen Wohnungen auf den höchsten Wert seit 2005 gestiegen ist. Die Wohnraumförderung des Landes trug entscheidend zu dieser bei. Denn im Geschosswohnungsbau, der den Löwenanteil im Neubau ausmacht, entstand jede fünfte Wohnung mit öffentlichen Fördermitteln. Auftragseingänge und Baugenehmigungen zeigen für 2020 ein ähnliches Neubaupotenzial auf. Die Corona-Pandemie hat sich im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbranchen bisher wenig auf die institutionalisierte Wohnungswirtschaft ausgewirkt. Allerdings kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch keine eindeutige und abschließende Aussage über die Auswirkungen der Corona-Pandemie für die Wohnungsbaumärkte getroffen werden.

Die Bevölkerungszahlen in NRW nehmen auch weiterhin leicht zu. Insgesamt wird derzeit ein Bevölkerungswachstum - im Wesentlichen aufgrund des Zuzugs aus dem Ausland - bis nach 2030 erwartet. Die Zahl der Haushalte soll aufgrund der altersbedingten Haushaltsverkleinerung bis nach 2040 weiter steigen. Infolgedessen ist und bleibt der Bedarf an (bezahlbarem) Wohnraum weiter hoch.

Die Wohnungsmarktlage hat sich im Zeitraum 2018/2019 weiter angespannt. Besonders hoch ist der Grad der Marktanspannung in den Teilmärkten der öffentlich geförderten und der günstigen frei finanzierten Mietwohnungen. Ähnlich angespannt ist die Lage im Segment der kleinen (unter 60 qm) und der altersgerechten/barrierearmen Wohnungen. Auch die Situation im mittleren Mietpreissegment und in den Eigentumssegmenten war im Landesdurchschnitt zuletzt eher angespannt. Dagegen galt die Lage im oberen Mietsegment als ausgewogen.

Das wesentliche Hemmnis für den Wohnungsneubau war laut Wohnungsmarktbarometer erstmals die hohe Auslastung der Bauwirtschaft. Weitere wesentliche Hindernisse bleiben die Preise und die Verfügbarkeit von Bauland. (Sämtliche branchenbezogenen Informationen sind dem Wohnungsmarktbericht NRW 2020 entnommen.)

Für Soest wird in dem von der Stadt Soest herausgegebenen „Kommunaler Wohnungsmarktbericht 2020“ u.a. auf folgende Punkte hingewiesen:

In Soest ist seit dem Ende der Finanzkrise 2010 ein starker Anstieg im Bereich Wohnungsneubau zu verzeichnen. Eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum in Soest bestätigt

diesen Trend. Ende 2019 hatten 47.514 Personen ihren ersten Wohnsitz in Soest. Seit 2014 nahm die Bevölkerungszahl kontinuierlich um insgesamt gut 1 % zu. Bis zum Jahr 2030 wird ein weiterer Anstieg um ca. 0,5 % erwartet.

Im Rahmen des Handlungskonzept Wohnen 2018 wurde ein Bedarf von ca. 150 Wohneinheiten pro Jahr bis 2030 ermittelt. Im Bereich des geförderten und preisgünstigen Wohnungsbaus wurde ein jährlicher Bedarf von 22 Wohneinheiten identifiziert.

In den Jahren 2017 bis 2019 wurden in 183 Neubauten 437 Wohneinheiten errichtet. Somit wurden pro Jahr durchschnittlich ca. 145 neue Wohneinheiten geschaffen. Der Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern lag bei gut 60 %. An geförderten Wohneinheiten wurden von 2017 bis 2019 durchschnittlich knapp 15 Wohneinheiten p.a. realisiert.

Unter Berücksichtigung der Baustatistiken und der demografischen Rahmenbedingungen besitzen die Prognosen und Ziele aus dem Handlungskonzept Wohnen 2018 nach wie vor ihre Gültigkeit. Mit der planmäßigen Entwicklung der aktuell und künftig zur Verfügung stehenden Potenziale, sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau wie auch im Mehrfamilienhausbau, kann grundsätzlich von einer Deckung des ermittelten Bedarfs auf dem Soester Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

3. Geschäftsverlauf 2020

3.1. Allgemein

Das Jahr 2020 entwickelte sich entsprechend der Planvorgaben. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ausschließlich die Bewirtschaftung und Verwaltung des übertragenen Grundbesitzes der Kommanditistin bedient.

Die Betriebsführung der IWS erfolgt durch die Stadtwerke Soest GmbH.

Die IWS beschäftigte in 2020 keine Mitarbeiter.

3.2. Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

IWS bewirtschaftet 11 Wohnungen sowie 1 Gewerbeeinheit. Dieser Grundbesitz ist mit Einbringungsvertrag zum 01.01.2018 von der Kommanditistin Stadtwerke Soest GmbH übernommen worden. Es wurden 99 T€ an Kaltmieten durch die Vermietung erzielt. An Nebenkosten wurden 25 T€ vereinnahmt. Gegenüber dem Wirtschaftsplanansatz von 122 T€ bedeutet das eine Abweichung zum Ist von +2 T€. Für den Bestand geht IWS von einer gleichbleibenden Umsatzentwicklung aus. Für Folgejahre sind derzeit keine Neubauten etc. geplant.

3.3. Berichterstattung nach § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NW

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Grundbesitzes zur Schaffung von qualitativ gutem, preisgerechtem Wohn- und Gewerberaum auf dem Gebiet der Stadt Soest.

Dieses wird durch Maßnahmen der Entwicklung eigener Grundstücke und Gebäude umgesetzt. Dazu gehört die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb, die Sanierung und die Vermietung und Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden.

Die im Anhang und im Lagebericht gegebenen Erläuterungen und Daten veranschaulichen, dass wir dem unserer gesellschaftsvertraglichen Aufgabenstellung folgenden öffentlichen Zweck gerecht werden.

C. Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

1. Ertragslage

Die Gesellschaft erzielte einen Jahresüberschuss von 46 T€ und lag damit um 14 T€ über dem Planergebnis von 32 T€.

Die Umsatzerlöse lagen mit 124 T€ leicht über dem Planungsniveau von 122 T€ und resultieren ausschließlich aus der Hausbewirtschaftung.

Der Materialaufwand verringerte sich im Vorjahresvergleich um 10 T€ auf 53 T€. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf deutlich rückläufige Instandhaltungsaufwendungen von 14 T€ (Vorjahr 24 T€) zurückzuführen.

Die Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit insgesamt 29 T€ auf Vorjahresniveau.

Insgesamt stellt sich die Ertragslage - wie oben ausgeführt - positiver als im Wirtschaftsplan 2020 dar und ist als zufriedenstellend zu bezeichnen.

2. Finanzlage

Das langfristige Anlagevermögen von 1.353 T€ (Vorjahr 1.367 €) ist komplett durch langfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital) gedeckt. Damit liegt eine vollständige fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens vor.

Zum Bilanzstichtag verfügte die IWS über ein Bankguthaben in Höhe von 205 T€.

Die Liquidität der IWS ist gesichert. Die Leerstandquoten liegen bei nahezu 0%. Die Wirtschaftsförderung und Marketing Soest GmbH als „Ankermieter“ ist Garant für gesicherte Mieteinnahmen, alle anderen Mieter sind solvent, Mietrückstände sind nicht vorhanden.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich zum Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um 36 T€ auf 1.561 T€ erhöht und verteilt sich auf der Aktivseite im Wesentlichen auf das Anlagevermögen (1.353 T€) und das Bankguthaben (205 T€).

Größte Position der Passivseite ist mit 1.525 T€ das Eigenkapital (Vorjahr 1.479 T€); die Eigenkapitalquote liegt bei 98 % (Vorjahr 97 %). Die Anlagendeckung durch langfristige Eigenmittel beträgt stichtagsbezogen 113 % nach 108 % im Vorjahr. Die Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss + laufender Zinsaufwand in Relation zum langfristigen Eigen- und Fremdkapital) verbesserte sich leicht um 0,6 % auf 3,0 %.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren Jahresergebnis und Gesamtkapitalrentabilität sind unter C. 1. bzw. C.3. erläutert.

Der nichtfinanzielle Leistungsindikator (Tätigkeit im Bereich von Wohn- und Gewerberaum) ist mittelfristig zu betrachten. Über den Bestand an vermieteten Objekten wurde unter B. 3. 2., C. 2. sowie D. 1. berichtet.

D. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

1. Prognose

Die IWS rechnet für 2021 mit einem Planergebnis von 33 T€. Laut Wirtschaftsplan 2021 sind keine weiteren Investitionen vorgesehen. Somit wird sich die Tätigkeit der Gesellschaft in erster Linie auf die Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien beschränken.

2. Risiken

Die Risiken der IWS GmbH & Co. KG werden über das bei der Stadtwerke Soest GmbH installierte Risikomanagementsystem im Zuge der kaufmännischen Betriebsführung abgebildet und regelmäßig analysiert.

Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden und erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens haben, existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

3. Chancen

Die IWS sieht ihre Chancen mit der Etablierung auf dem Soester Wohnungsmarkt durch ein Angebot von gutem preisgerechten Wohnraum. Dieses Ziel ist jedoch mittel- bis langfristig zu sehen und ist abhängig von der Entwicklung des gesamten Wohnungsmarktes in Soest.

Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co. KG,
Soest

Soest, 3. Mai 2021

Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co. KG
vertreten durch WohnBau Soest GmbH

André Dreißer

Geschäftsführer

II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

10. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 3. Mai 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co. KG, Soest

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co. KG, Soest, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass

die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

F. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co. KG, Soest, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 und des Lageberichtes für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B unter „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.

Bielefeld, den 3. Mai 2021

WIBERA Wirtschaftsberatung
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hubert Ahlers
Wirtschaftsprüfer



Volker Ellerbrok
Wirtschaftsprüfer



0.0959362.001



**Eckpunktepapier zum
Wirtschaftsplan der
Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co. KG
2022**

25. November 2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zusammenfassung.....	3
2. Erfolgsplan.....	4
3. Finanzplan.....	5

1. Zusammenfassung

Der Wirtschaftsplan 2022 wurde unter Beachtung der einschlägigen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Grundlage der Planung sind der Jahresabschluss 2020 sowie die bis Oktober vorliegenden Unternehmenszahlen 2021.

Der Wirtschaftsplan ist nach § 9 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages nach den für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften aufzustellen und beinhaltet

einen Erfolgsplan,
und einen Finanzplan.

Der Erfolgsplan enthält alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres. Er schließt für das Wirtschaftsjahr 2022 mit einer Endsumme (Unternehmensergebnis) in Höhe von

1 T€.

Der Finanzplan enthält alle voraussehbaren benötigten Mittel. Der Gesamtbetrag der Investitionen in das Sachanlagevermögen beträgt 0 €. Er schließt für das Wirtschaftsjahr 2022 mit einer Endsumme in Höhe von

14 T€.

2. Erfolgsplan

Der Erfolgsplan für das Gesamtunternehmen IWS stellt sich wie folgt dar:

Gewinn- und Verlustrechnung	2022	2023	2024	2025	2026
	T€	T€	T€	T€	T€
1. Umsatzerlöse	125	127	129	131	133
2. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
3. Materialaufwand	-87	-73	-55	-56	-57
4. Personalaufwand	0	0	0	0	0
5. Abschreibungen	-13	-13	-13	-13	-13
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23	-23	-24	-24	-24
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
8. Ergebnis vor Steuern	1	17	38	38	39
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	-2	-2	-2
10. Jahresüberschuss	1	17	36	36	37

Die Immobilienwirtschaft Soest GmbH & Co.KG wurde zum 01.01.2018 gegründet. Das Festkapital der Gesellschaft beträgt 1.419 T€ und ist bedingt durch die eingebrachten Immobilien der Stadtwerke Soest GmbH gem. Gesellschaftsvertrag. Am Festkapital ist als Kommanditistin zu 100 % die Stadtwerke Soest GmbH beteiligt. Die persönlich haftende Gesellschafterin WohnBau Soest GmbH ist am Kapital nicht beteiligt.

Der Gesellschaftszweck umfasst insbesondere die Verwaltung von Grundbesitz zur Schaffung von qualitativ gutem, preisgerechtem Wohn- und Gewerberaum. Dazu gehört die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb, die Sanierung und die Vermietung und Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden.

Die Gesellschaft verwaltet und bewirtschaftet die zum 01.01.2018 von der Kommanditistin eingebrachten Immobilien. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind für die Planjahre keine weiteren Aktivitäten bzw. Investitionen vorgesehen, daher entfällt ein entsprechender Investitionsplan.

3. Finanzplan

Der Finanzplan stellt Mittelverwendung und Mittelherkunft gegenüber. Die Planjahre stellen in erster Linie die Liquiditätsentwicklung dar.

Finanzplan	2022	2023	2024	2025	2026
	T€	T€	T€	T€	T€
A. Mittelverwendung					
1. Sachanlageinvestitionen	0	0	0	0	0
2. Schuldentilgung	0	0	0	0	0
3. Liquidität / Rücklagen	14	30	49	49	50
Gesamt	14	30	49	49	50
B. Mittelherkunft					
1. Jahresergebnis	1	17	36	36	37
2. Abschreibungen	13	13	13	13	13
3. Darlehen	0	0	0	0	0
4. Sonderposten	0	0	0	0	0
5. Kapitaleinlage	0	0	0	0	0
6. Liquidität	0	0	0	0	0
Gesamt	14	30	49	49	50

Anlage 22

Stadtwerke Arnsberg Vertriebs und Energiedienstleistungs GmbH -
Übersicht über die Wirtschaftslage und die voraussichtliche Entwicklung
2022

DR. RÖHRICHT – DR. SCHILLEN
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT · STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Bericht
über die Prüfung

des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2020
und des Lageberichtes 2020

Stadtwerke Arnsberg Vertriebs
und Energiedienstleistungs
GmbH,
Arnsberg

Stadtwerke Arnsberg Vertriebs und Energiedienstleistungs GmbH,
Arnsberg

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite			Passivseite		
	€	31.12.2020	31.12.2019		€
		€	€		€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7.824,00	41.804,00	II. Kapitalrücklage	500.000,00
				III. Gewinnrücklage	75.000,00
II. Sachanlagen				IV. Gewinn-/Verlustvortrag	127,42
1. technische Anlagen und Maschinen	0,00		439,00	V. Jahresüberschuss	155.020,93
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.025,00		22.923,00	Summe Eigenkapital	780.148,35
Summe Anlagevermögen		19.025,00	22.923,00	B. Rückstellungen	
		26.849,00	65.166,00	1. Steuerrückstellungen	74.451,00
				2. sonstige Rückstellungen	24.260,00
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.837.267,22
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.856.061,95		3.906.220,29	2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	485.828,91
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	8.152,19		44.804,08	3. sonstige Verbindlichkeiten	3.607.531,80
3. sonstige Vermögensgegenstände	717.833,03		516.668,19	davon aus Steuern: € 514.167,74 (Vorjahr: € 498.142,52)	5.930.627,93
	3.582.047,17	3.582.047,17	4.467.692,56	davon im Rahmen der soziale Sicherheit: € 163,53 (Vorjahr: € 105,00)	5.930.627,93
II. Guthaben bei Kreditinstituten		3.179.238,93	1.391.313,39	Summe Verbindlichkeiten	5.930.627,93
Summe Umlaufvermögen		6.761.286,10	5.859.005,95		
C. Rechnungsabgrenzungsposten		21.352,18	85.822,67		
		6.809.487,28	6.009.994,62		
		6.809.487,28	6.009.994,62		

**Stadtwerke Arnsberg Vertriebs und Energiedienstleistungs GmbH,
Arnsberg**

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020**

	2 0 2 0		2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse	32.071.154,41		33.323.465,88
abzuführende Stromsteuer	-2.489.417,70		-2.614.956,08
abzuführende Energiesteuer	-1.104.322,62	28.477.414,09	-1.422.591,53
2. sonstige betriebliche Erträge		1.375,27	1.763,47
		28.478.789,36	29.287.681,74
3. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-27.037.656,74		-27.825.804,62
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-118.997,10	-27.156.653,84	-162.460,12
4. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	-153.628,61		-200.737,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-38.463,10	-192.091,71	-42.751,01
- davon für Altersversorgung: € 3.629,80 (im Vorjahr: € 3.829,80)			
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-42.398,04	-52.052,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		-862.543,77	-725.145,27
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-18,07	-2,36
8. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-69.925,00	-36.135,00
9. Ergebnis nach Steuern		155.158,93	242.594,33
10. sonstige Steuern		-138,00	-138,00
11. Jahresüberschuss		155.020,93	242.456,33

VI. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

„An die Stadtwerke Arnsberg Vertriebs- und Energiedienstleistungs GmbH, Arnsberg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtwerke Arnsberg Vertriebs- und Energiedienstleistungs GmbH, Arnsberg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadtwerke Arnsberg Vertriebs- und Energiedienstleistungs GmbH für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der Gesellschafterversammlung für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Die Gesellschafterversammlung ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können,
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben,
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben,
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann,
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt,
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft,
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Bielefeld, den 13. September 2021

DR. RÖHRICHT – DR. SCHILLEN GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Cebulla
Wirtschaftsprüfer

Heidbrink
Wirtschaftsprüfer

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020
Stadtwerke Arnsberg Vertriebs und Energiedienstleistungs GmbH (SWAV)
Arnsberg

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Vor gut 6 ½ Jahren ist die Stadtwerke Arnsberg Vertriebs und Energiedienstleistungs GmbH (SWAV) zum Zwecke der dauerhaften Versorgung der Arnsberger Einwohner mit elektrischer Energie und Erdgas gegründet worden. Darüber hinaus soll das zunehmende Marktsegment der Energiedienstleistungen bedient werden. Hier sieht die SWAV sowohl den Privat- als auch den Geschäftskunden als Zielgruppe an.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, nach den Wirtschaftsgrundsätzen des § 109 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) zu verfahren. Basis der Tätigkeit ist die faire und interkommunale Kooperation der beiden Gesellschafter, Stadtwerke Arnsberg GmbH und Stadtwerke Soest GmbH. Beide Gesellschafter sind gleichberechtigt mit jeweils 50 % an der SWAV beteiligt. Ebenso befinden sich beide Gesellschafter zu 100 % im Besitz der Stadt Arnsberg bzw. der Stadt Soest und erfüllen eine öffentliche Versorgungsfunktion. Das direkte Engagement beider Gesellschafter ist auf die Kapitaleinlage beschränkt.

Im Zuge der Kooperation sollen die vielfältigen Synergiepotenziale beider Gesellschafter optimal genutzt werden und in die SWAV einfließen, um hier möglichst günstige Kostenstrukturen realisieren zu können.

Nach erfolgreichem Markteintritt in Arnsberg wird die Erweiterung des Vertriebsgebietes mit Schwerpunkt im regionalen Umfeld angestrebt.

2. Ziele und Strategien

Die SWAV verfolgt das Ziel, langfristig der führende Energielieferant/-dienstleister in der Region zu werden. Im Berichtsjahr 2020 wurde die Unternehmensstrategie deshalb konsequent umgesetzt und erfolgreich weiterentwickelt, auch trotz aller Corona-Restriktionen.

Unverändert sieht sich der Vertrieb einem hohen Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Der Ausbau der Marktposition erfordert eine Fokussierung auf die regionalen Zielgruppen, ein Marketing der „regionalen Verbundenheit“, Entwicklung neuer Produkte wie bspw. einem Regionalstromprodukt sowie die Optimierung der dazugehörigen Prozesse.

Neben marktgerechten Produkten und Dienstleistungen und kundennahem Service besitzen Kooperationen mit regionalen Institutionen, Verbänden und Vereinen eine stetig wachsende strategische Bedeutung.

Für die Entwicklung der SWAV kommt auch weiteren interkommunalen Kooperationen eine stärkere Bedeutung zu.

3. Steuerungssystem

Die Vorgabe der strategischen Zielrichtung obliegt der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Arnsberg Vertriebs und Energiedienstleistungs GmbH im Rahmen der entsprechenden Sitzungen. Vertreter der Gesellschafterversammlung sind jeweils drei Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschafter.

Die operative Unternehmenssteuerung wird durch die Geschäftsführung wahrgenommen. Steuerungsinstrumente sind der jährliche Wirtschaftsplan, die Auswertung der Jahresabschlüsse sowie monatliche Auswertungen betriebswirtschaftlicher Kennzahlen. In 2020 ist damit begonnen worden, Richtlinien eines Risikomanagements zu generieren. Hierzu zählen insbesondere klare Regeln zum Energieein- und -verkauf.

Bis dahin wird das Monitoring im monatlichen Rhythmus noch manuell erfolgen, mit einem ausführlicheren quartärlchen Monitoring.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage präsentiert sich bis März 2021 zweigeteilt: Während die Dienstleistungsbereiche nach wie vor durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie eingeschränkt sind, zeigt sich die Industriekonjunktur bis zuletzt robust. Zwar ist der industrielle Ausstoß im Januar um 0,5 Prozent gegenüber dem Vormonat gesunken. Allerdings stellt sich dieser Rückgang vor dem Hintergrund eines sehr kräftigen Anstiegs im Dezember eher als Verschnaufpause dar. Die wirtschaftliche Aktivität in den Dienstleistungsbereichen ist derweil von den Lockdown-Maßnahmen geprägt, wenngleich auch hier zuletzt etwas mehr Zuversicht zu beobachten war. Generell sind im Rahmen der voranschreitenden Impfungen die Hoffnungen auf ein baldiges Zurückfahren der Beschränkungen groß. Die weitere Entwicklung der Wirtschaft hängt nun maßgeblich davon ab, wie nachhaltig das Infektionsgeschehen kontrolliert werden kann und wie schnell damit weitere Lockerungen möglich werden. Allerdings steht fest, dass ohne eine anhaltende Eindämmung der Corona-Pandemie auch keine „normale“ wirtschaftliche Aktivität möglich sein wird.

Im Rückblick hat die konjunkturelle Erholung des zweiten Halbjahrs 2020 im Schlussquartal 2020 durch eine zweite Pandemiewelle und den daraufhin vorgenommenen Maßnahmen zur Eindämmung deutlich an Schwung verloren. Gemäß der Detailmeldung des Statistischen Bundesamts kam es im vierten Quartal 2020 zu einem Wirtschaftswachstum um 0,3 Prozent, was damit höher ausgefallen ist als vielerorts erwartet. Dennoch ist nach dem Anstieg im dritten Quartal um 8,5 Prozent der dämpfende Effekt der angeordneten Schließungen unverkennbar. Erwartungsgemäß war hierbei vor allem der private Konsum betroffen, der besonders stark auf soziale Kontakte angewiesen ist. Dieser Zustand im Dienstleistungsbereich hält nach wie vor an und prägt somit auch die wirtschaftliche Entwicklung im ersten Vierteljahr 2021. Im Gegensatz dazu zeigt sich der deutsche Außenhandel und die damit eng verbundene Industriekonjunktur robust. Trotz der Belastungen im Dienstleistungsbereich präsentiert sich der Arbeitsmarkt daher auch weiterhin stabil: Die Erwerbstätigkeit nahm zuletzt wieder leicht zu, während die Kurzarbeit nahezu unverändert blieb.

Die Weltkonjunktur erholt sich weiter, steht allerdings immer noch im Schatten der Pandemie. Die globale Industrieproduktion nahm im Dezember zum achten Mal in Folge gegenüber dem Vormonat zu (+1,3 Prozent). Damit überstieg der weltweite industrielle Ausstoß sein Vorkrisenniveau. Der Welthandel expandierte im Dezember ebenfalls weiter (+0,6 Prozent) und überschritt auch erneut sein Vorkrisenniveau. Die Stimmungsindikatoren sprechen für eine leichte Erholung der Weltwirtschaft. Der zusammengesetzte Einkaufsmanagerindex von J. P. Morgan/IHS Markit erhöhte sich im Februar auf 53,2 Punkte (Dezember: 52,3 Punkte) und hält sich damit unverändert oberhalb der Wachstumsschwelle von 50 Punkten. Insbesondere die Stimmung bei den Dienstleistern machte einen deutlichen Sprung nach oben, liegt aber immer noch hinter den Erwartungen in der Industrie. Nach wie vor dürfte hierfür ursächlich sein, dass von den Maßnahmen der Pandemiebekämpfung primär die Dienstleistungsbranchen betroffen sind. Ein Grund für die zuversichtlichere Stimmung dürften die weltweiten Impfkampagnen sein.

Der Verbrauch an Primärenergie in Deutschland lag 2020 coronabedingt um insgesamt 8,7 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres. Nach vorläufigen Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen erreichte der Gesamtverbrauch eine Höhe von 11.691 Petajoule (PJ) beziehungsweise 398,8 Mio. t SKE. In Deutschland lag der Primärenergieverbrauch im Jahr 2018 bei rd. 13.106 PJ (entsprechend 3.640 TWh) und der Endenergieverbrauch bei rd. 8.996 PJ (entsprechend 2.499 TWh). Deutsche Haushalte verbrauchen die meiste Energie für die Heizung. Rund 87 Prozent der von Haushalten insgesamt benötigten Endenergie entfallen auf die Erzeugung von Wärme - davon 75 Prozent auf die Raumheizung, weitere 12 Prozent auf warmes Wasser.

Bis 2030 will Deutschland den Treibhausgasausstoß um mindestens 55 Prozent verringern. Dafür hat die Bundesregierung als erste Regierung weltweit in einem Klimaschutzgesetz ihr nationales Klimaschutzziel verbindlich festgeschrieben. Es ist am 18. Dezember 2019 in Kraft getreten.

Die Bundesregierung hat ab 2021 eine CO₂-Bepreisung für die Bereiche Wärme und Verkehr einführen. Über einen nationalen CO₂-Emissionshandel erhält der Ausstoß von Treibhausgasen beim Heizen und Autofahren einen Preis. Bund und Länder einigten sich im Vermittlungsausschuss darauf, den CO₂-Preis ab Januar 2021 auf zunächst 25 Euro pro Tonne festzulegen. Danach steigt der Preis schrittweise bis zu 55 Euro im Jahr 2025 an. Für das Jahr 2026 soll ein Preiskorridor von mindestens 55 und höchstens 65 Euro gelten.

Durch die fortschreitende globale Ausbreitung des Corona-Virus (Sars-CoV-2) hat sich die Risikosituation für die Gesellschaft teilweise verändert. Nähere Informationen hierzu im Risikobericht.

2. Geschäftsverlauf 2020

2.1. Allgemein

Strom und Erdgas für Arnberg: das Jahr 2020 pandemiebedingt durchlaufen

Mit dem Vertrieb von Strom und Erdgas durch die Stadtwerke Arnberg Vertriebs und Energiedienstleistungs GmbH haben die Gesellschafter ein Bedürfnis der Bürger aufgegriffen. Das Interesse am Unternehmen SWAV und an den attraktiven und marktgerechten Produkten und Dienstleistungen ist hoch. Nach mehr als sechsjähriger Geschäftstätigkeit ist zu erkennen, dass nicht nur die aktive Kundenakquise Kundenzuwächse generiert, sondern auch Weiterempfehlungen seitens der Kunden ein Indikator dafür sind, dass sich die SWAV in der Region etabliert hat und als zuverlässiger Energiedienstleister wahrgenommen wird.

Dabei darf bei einem ehrlichen Rückblick jedoch nicht verschwiegen werden, dass die Rahmenbedingungen am Energiemarkt etablierten wie neuen Energielieferanten die Kunden-Akquisition schwer machen. Die Commodities Strom und Erdgas haben als Produkte nur einen geringen Stellenwert – Strom kommt eben aus der Steckdose. Kunden zum nachhaltigen Wechsel zu bewegen, bedarf branchenweit eines hohen Aufwands. Dies merkt auch die SWAV. Dennoch hat sich die SWAV mit dem neuen Geschäftsfeld erfolgreich am Markt mit jetzt gut 11.000 akquirierten Verträgen etabliert und kann von einer soliden Basis aus, die nächsten Ziele in Angriff nehmen.

Energie so Nah – ein gelebtes Versprechen

Die SWAV verfolgt das Ziel, langfristig der Energiedienstleister Nummer 1 in der Region zu werden. Der wesentliche Hebel hierfür ist – neben marktgerechten Produkten und Dienstleistungen – ein bürger- und kundennaher Service. Dementsprechend hat das Kundencenter in einer attraktiven Lage in Neheim einen besonderen Wert für die vertrieblichen Aktivitäten und die Wahrnehmung der Energie-Sparte der SWAV. Die Besucherzahlen nehmen stetig zu; es spricht sich herum, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor Ort kompetente und kundenorientierte Ansprechpartner in allen Fragen rund um die Energie sind.

Die Positionierung der SWAV in der Bevölkerung und bei den Kunden funktioniert bereits im sechsten Produktivjahr bei Strom und Erdgas. Sowohl die Nähe als auch die Wertschöpfung in der Region überzeugen grundsätzlich. Dennoch ist eine Lücke zwischen Zustimmung und tatsächlicher Wechselbereitschaft vorhanden.

Zu der positiven Entwicklung und zur erfolgreichen Positionierung der SWAV und ihrer Produkte haben die Kompetenzen der beiden Partner, die hinter dem neuen kommunalen Energieanbieter stehen, maßgeblich beigetragen: Die Stadtwerke Arnberg GmbH bringt die örtliche Nähe zu Kunden, Bürgern, Wirtschaft und Politik ein und stellt die positiv besetzte Basis für den Strom- und Erdgas-Vertrieb. Die Stadtwerke Soest GmbH sorgt mit dem Know-how bei Einkauf, Vertrieb und operativem Geschäft dafür, dass die Kunden mit marktgerechten Produkten sicher und reibungslos versorgt werden. Dabei führte die kollegiale und partnerschaftliche Zusammenarbeit auf allen Ebenen dazu, dass die Aufgaben vom Start weg effektiv, zielorientiert und erfolgreich gelöst wurden. Hierzu trug auch bei, dass sich die Mitarbeiter aus den beiden Mutterunternehmen gegenseitig optimal ergänzten und bei allen Beteiligten der Wille zum gemeinsamen Erfolg spürbar ist.

Ein wichtiger Meilenstein im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Einführung des Regionalstroms im letzten Quartal. Mit diesem Alleinstellungsmerkmal will sich die SWAV noch stärker als Anbieter regionaler grüner und sauberer Energie bei Ihren Kunden und in der Bevölkerung positionieren. Ein umfangreiches Marketingkonzept ist erarbeitet worden, um so in den nächsten Jahren eine notwendige Skalierung im Kundenzuwachs zu generieren. Die primäre Zielgruppe ist der Privatkunde. Es ist aber bereits heute erkennbar, dass zunehmend auch im Geschäftskundenbereich die Nachfrage vor dem Hintergrund der Klimaneutralität steigt. Ziel des Regionalstroms ist es, den Kundenbedarf nach Strom aus erneuerbaren Energien transparent und glaubwürdig zu visualisieren. Der Kunde kann sich seinen regionalen Strommix selbst zusammenstellen. So wird das Thema Energiewende vor Ort erlebbar.

Coronabedingt musste die SWAV in 2020 das Kundenzentrum in einer on/off-Stellung halten. Natürlich wurden die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, auch zum Schutz der eigenen Mitarbeiter. Im off-timeslot ist damit ein wichtiger Kundenkommunikationskanal weggefallen, der alternativ nicht aufgefangen werden konnte. So hat sich das Haushaltskundensegment in 2020 eher seitwärts bewegt. Ein Wegfall von Kilowattstunden im gewerblichen Segment ist größtenteils durch die Haushaltskunden aufgefangen worden. Im Geschäfts- und Industriekundenbereich sind die Absätze bis auf wenige Ausnahmen stabil geblieben.

Eine kurz vor Corona begonnene Akquise-Kampagne im SLP-Gewerbebereich ist mit dem ersten Lockdown im März 2020 zwangsweise abgebrochen worden. Eine Wiederaufnahme der Kampagne hat in 2020 nicht mehr stattgefunden. Es wurde versucht, diesen persönlichen Kontakt durch Telefonakquisen zu kompensieren, was aber nur bedingt funktionierte. Eine Aufnahme des persönlichen Kundenkontakts steht ganz oben auf der Prioritätenliste der SWAV.

Die Verkaufsmengen reduzierten sich im Gasbereich von 280 Mio. kWh auf rd. 200 Mio. kWh. Das begründet sich insbesondere durch den Wegfall weniger Industriekunden. Insbesondere aber durch den Wegfall einer deutschlandweit versorgten Modekette und grundsätzlich durch sehr milde Temperaturen. Im Strombereich ist eine leichte Korrektur von 127 Mio. kWh auf 121 Mio. kWh zu verzeichnen. Im margenstärkeren Haushaltskundensegment konnten die Zahlen gehalten werden.

Im Geschäftsjahr haben zwei Gesellschafterversammlungen stattgefunden. Es wurde einstimmig der Jahresabschluss 2019 festgestellt. In der letzten Versammlung ist der Wirtschaftsplan 2021 festgestellt worden, der aufgrund der besonderen Coronasituation für 2021 ausnahmsweise nur ein geringes Wachstum unterstellt.

Das benötigte energiewirtschaftliche sowie kaufmännisches Know-How wird über Dienstleistungs- bzw. Betriebsführungsverträge zwischen den Gesellschaftern und der Stadtwerke Arnberg Vertriebs und Energiedienstleistung GmbH vereinbart.

2.2. Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Das operative Geschäft zeigt auf, dass die SWAV im Jahr 2020 insgesamt 121.493 MWh Strom (Vorjahr 127.559 MWh) und 200.786 MWh Gas (Vorjahr 279.738 MWh) geliefert haben. Die Mengenabgabe im Strom liegt über den Planzahlen 2020. Die prognostizierte Mengenabgabe im Gasbereich konnte nicht erreicht werden. Dies spiegelt sich auch in den Umsatzzahlen entsprechend wieder.

Der Umsatz im Geschäftsjahr betrug 28.477,4 T€ (Vorjahr 29.285,9 T€). Damit leitet sich eine Umsatzrentabilität von 0,54 % bezogen auf den Jahresüberschuss 2020 ab.

Die notwendige Strom- und Gasbeschaffung ist durch einen Bezugsvertrag mit den Stadtwerken Soest jederzeit sichergestellt.

Weitere Ausführungen auch in Abschnitt C.1. Ertragslage.

2.3. Berichterstattung nach § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NW

Gegenstand unseres Unternehmens ist der Vertrieb von Strom und Erdgas sowie die Erbringung von Energiedienstleistungen vorwiegend für den regionalen Privatkunden, aber auch für Geschäfts- oder Industriekunden.

Die im Anhang und im Lagebericht gegebenen Erläuterungen und Daten veranschaulichen, dass wir dem, unserer gesellschaftsvertraglichen Aufgabenstellung folgenden, öffentlichen Zweck, voll gerecht werden.

C. Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2020 liegt mit rund 155,0 T€ um 55,9 T€ unter dem geplanten Ergebnis von 210,9 T€.

Die erzielten Umsatzerlöse 2020 lagen mit 28.477,4 T€ um 4.871,1 T€ unter dem Planansatz von 33.348,5 T€ des Wirtschaftsplans 2020.

Die Materialaufwendungen lagen mit 27.156,7 T€ um 4.802,8 T€ unter dem Planansatz von 31.959,5 T€. Dieses korrespondiert mit den unter Plan liegenden Umsatzerlösen.

Den größten Anteil an den Umsatzerlösen haben die Stromverkäufe incl. EEG-Umlage und vereinnahmten Stromsteuern mit 23.489,5 T€ (Vorjahr 22.481,5 T€). Weitere Erlöse stammen aus dem Gasvertrieb einschließlich Energiesteuer mit 8.573,1 T€ (Vorjahr 10.748,2 T€) und Licht-contractingverträgen mit 1,5 T€ (Vorjahr 9,0 T€).

Der Materialaufwand enthält im Wesentlichen die Aufwendungen für den Strom- und Gasbezug sowie die Kosten für Netznutzungen, sowie EEG-Umlage in einer Gesamthöhe von 27.156,7 T€ (Vorjahr 27.988,3 T€).

Insgesamt ist die Ertragslage als positiv zu bezeichnen, die Stadtwerke Arnsberg Vertriebs und Energiedienstleistungs GmbH bewegt sich im Rahmen der Vorgaben des Wirtschaftsplans.

2. Finanzlage

Das langfristige Anlagevermögen von 27 T€ wurde vollständig durch Eigenmittel finanziert. Die Bilanzsumme beträgt 6.809.487,28 € (Vorjahr 6.009.994,62 €). Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 11,46 % (Vorjahr 10,4 %).

Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfrist unter Abzug von Skonto zu begleichen. Zum Bilanzstichtag betragen die liquiden Mittel 3.179,2 T€. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage war im Berichtsjahr geordnet, die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2020 beträgt 6.809 T€ (Vorjahr 6.010 T€) und verteilt sich auf der Aktivseite auf das Anlagevermögen (27 T€) sowie auf kurzfristige Forderungen (3.582 T€), Bankguthaben (3.179 T€) und Rechnungsabgrenzungsposten (21 T€).

Größte Posten der Passivseite sind die Verbindlichkeiten mit 5.931 T€ und das Eigenkapital 780 T€ sowie die kurzfristigen Rückstellungen 98 T€.

Die Eigenkapitalquote liegt zum Bilanzstichtag bei 11,46 % (Vorjahr 10,4 %).

Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

1. Prognose

Im Geschäftsjahr 2021 und zukünftig erwarten die SWAV fordernde Aufgaben. Trotz der erfolgreichen Etablierung der SWAV, die Herausforderungen beim Strom- und Erdgas-Vertrieb sind groß, aber auch bekannt und leistbar. Die Markt- und Wettbewerbslage ist anspruchsvoll; zugleich soll der Schwung der positiven regionalen Positionierung in weiter steigende Vertragszahlen und das Etablieren neuer Produkte umgesetzt werden. Im Besonderen sind hier die Initiierung und der Start der „Strommodul-Plattform“ mit dem Ziel, regional erzeugten (regenerativen) Strom zum Kunden vor Ort zu „bringen“ nennenswert. Im Kontext der immer präsenteren Nachhaltigkeits- und Klimadiskussion ist hierdurch ein deutliches Alleinstellungsmerkmal in der Region zu erwarten. Auch erste Nachfragen zum möglichen Bezug von Regionalstrom aus dem institutionellen, gewerblichen und Industriesegment sind erkennbar. Das Interesse bezieht sich auf die Integration von regenerativem Regionalstrom als Teilversorgung bis hin zu perspektivischen Vollversorgungsmodellen.

Nach wie vor viele Aktivitäten und Prozesse überlagerndes Ereignis ist die COVID-Pandemiesituation. Große Teile der Wirtschaft und des öffentlichen und privaten Lebens in Deutschland sind nach wie vor gezielt zurückgefahren. Von diesen Einschränkungen ist auch die SWAV betroffen. Zum einen durch eingeschränkte Vertriebsaktivitäten (hier ist vor allem die Markteinführung des Regionalstromprodukts zu nennen) auch durch mögliche Forderungsausfälle (Insolvenzaussetzung lief Ende April 2021 aus). Dennoch strebt die SWAV die Planzahlen an. Ende 2021 sollen rd. 12.000 Energielieferverträge vorliegen. Das Marketing wird zunehmend intensiver auch auf den digitalen Vertrieb ausgerichtet (Intensivierung der Social Media Aktivitäten, focussiertere Produkte und Vertriebskanäle, Optimierung/Neugestaltung der digitalen Vertriebskanäle).

Die Preisgestaltung der Standard-Strom- und Gastarife wird vermutlich für den Jahreswechsel 2021/2022 überdacht werden. Waren die Energiebörsen in den letzten Jahren als sehr volatil zu charakterisieren, so ist seit dem Frühjahr 2021 ein starker Aufwärtstrend bei nahezu allen Commodities zu verzeichnen. Der Gaspreis hat sich an der Börse innerhalb eines Jahres nahezu verdoppelt. Im Strombereich hat die Börse ein 6-Jahreshoch erreicht. Das Base steht im Frontjahr bei aktuell rd. 75 EUR/MWh. Entsprechend der Beschlusslage des BMWi wird in 2022 die anteilige EEG-Umlage um 0,5 Cent/kWh auf 6 ct/kWh gesenkt werden.

Bedingt durch die in 2021 gasseitig erstmals auferlegte umgangssprachliche CO₂-Steuer ist im Februar 2021 eine Erdgas-Preisanpassung vorgenommen worden. Eine weitere Preisanpassung in 2022 ist aktuell nicht geplant. Unter Berücksichtigung der sich entwickelnden CO₂-Bepreisung ist derzeit eine konkrete Festlegung noch nicht belastbar zu treffen.

Für die kommenden Jahre werden die Marketingaktivitäten zunehmend auf den Aufbau des Images und der grundsätzlichen Positionierung des Angebots (regionales Grünstromangebot) ebenso wie klassische Wechselanlässe (zum Beispiel die Jahresverbrauchsabrechnung oder Preisänderungsmaßnahmen des Grundversorgers) ausgerichtet. Neben klassischen Marketingaktionen wie Direktmailings und Anzeigen nutzt die SWAV besonders die Nähe und den persönlichen Kontakt. Digitale Marketingkanäle (Social Media) werden verstärkt und focussierter „bespielt“. Produktseitig steht besonders der Vertrieb des regionalen Grünstrom-Angebotes im Fokus. Hierdurch bietet die SWAV den Kunden eine faire, verlässliche und verantwortungsvolle Energieversorgung.

Von einem führenden Energiedienstleister in der Region erwarten Kunden nicht nur marktgerechte Produkte rund um Energielieferung und Energiedienstleistung. Vielmehr gehört zum Full-Service auch eine ausgeprägte Flexibilität, die auf die Bedürfnisse der Kunden eingeht. Dazu gehören weiterhin ebenso Kundentermine vor Ort wie individuelle Vereinbarungen.

2. Risiken

Zu den Risiken für die Gewinn- und Verlustrechnung zählen:

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Die Nachfrage nach unseren Leistungen ist, zumindest in einem begrenzten Rahmen, auch abhängig von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Gerade zum jetzigen Zeitpunkt wird die Bedeutung von extrem außergewöhnlichen Ereignissen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung deutlich.

Beschaffungsrisiken

Je nach Marktsituation können die Einkaufspreise für Energie schwanken. In Abhängigkeit von der Markt- und Wettbewerbssituation ist es kurzfristig nicht oder nur eingeschränkt möglich, Kostensteigerungen an die Kunden weiter zu geben, mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Margen.

Risiken von Preisanpassungen

Regulatorische und politische Risiken

Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen auf nationaler und europäischer Ebene können Risiken für unser Geschäft zur Folge haben.

Das Ergebnis der SWAV wird auch vom Wetter beeinflusst: Die sich offensichtlich verändernden Temperaturen im Winter wirken sich auf den Absatz von Gas und Strom aus.

3. Chancen

Die zunehmende regionale Wahrnehmung und Bedeutung der SWAV bieten vertrieblich ein steigendes robustes Fundament.

Ausgeprägte Kundennähe und sich immer vielfältiger ergebender Kooperationsansätze bieten gute Möglichkeiten die Planzahlen umzusetzen und weiter zu entwickeln.

Die Entwicklung neuer Produktgruppen, vor allem das Angebot des regionalen Grünstroms, schafft die Chance für Alleinstellungsmerkmale in der Region.

Arnsberg, 01. Juli 2021

Stadwerke Arnsberg Vertriebs und Energiedienstleistungs GmbH

Ulrich K. Butterschlot
Geschäftsführer

André Dreißer
Geschäftsführer



**Eckpunktepapier zum Wirtschaftsplan der
Stadtwerke Arnsberg Vertriebs und
Energiedienstleistungs GmbH
2022**

(erstellt Stadtwerke Arnsberg)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	3
2. Erfolgsplan	5
3. Finanzplan	6

1. Entwicklung des zukünftigen Geschäftsverlaufs

Im Januar 2015 ist die Stadtwerke Arnsberg Vertriebs und Energiedienstleistungs GmbH (SWAV) zum Zwecke der dauerhaften Versorgung der Arnsberger Einwohner mit elektrischer Energie und Erdgas gegründet worden. Darüber hinaus soll das zunehmende Marktsegment der Energiedienstleistungen bedient werden. Hier sieht die SWAV sowohl den Privat- als auch den Geschäftskunden als Zielgruppe an.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, nach den Wirtschaftsgrundsätzen des § 109 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) zu verfahren. Basis der Tätigkeit ist die faire und interkommunale Kooperation der beiden Gesellschafter, Stadtwerke Arnsberg GmbH und Stadtwerke Soest GmbH. Beide Gesellschafter sind gleichberechtigt mit jeweils 50% an der SWAV beteiligt. Ebenso befinden sich beide Gesellschafter zu 100% im Besitz der Stadt Arnsberg bzw. der Stadt Soest und erfüllen eine öffentliche Versorgungsfunktion. Das direkte Engagement beider Gesellschafter ist auf die Kapitaleinlage beschränkt.

Im Zuge der Kooperation sollen die vielfältigen Synergiepotenziale beider Gesellschafter optimal genutzt werden und in die SWAV einfließen, um hier möglichst günstige Kostenstrukturen realisieren zu können.

Nach erfolgreichem Markteintritt in Arnsberg wird die Erweiterung des Vertriebsgebietes mit Schwerpunkt im regionalen Umfeld angestrebt. Die SWAV verfolgt das Ziel, langfristig der führende Energielieferant/-dienstleister in der Region zu werden. Der wesentliche Hebel hierfür ist – neben marktgerechten Produkten und Dienstleistungen – ein bürger- und kundennaher Service. Zu der positiven Entwicklung und zur erfolgreichen Positionierung der SWAV und ihrer Produkte haben die Kompetenzen der beiden Partner, die hinter dem neuen kommunalen Energieanbieter stehen, maßgeblich beigetragen: Die Stadtwerke Arnsberg GmbH bringt die örtliche Nähe zu Kunden, Bürgern, Wirtschaft und Politik ein und stellt die positiv besetzte Basis für den Strom- und Erdgas-Vertrieb. Die Stadtwerke Soest GmbH sorgt mit dem Know-how bei Einkauf, Vertrieb und operativem Geschäft dafür, dass die Kunden mit marktgerechten Produkten sicher und reibungslos versorgt werden

Der Erfolgsplan 2022 zeigt die Aufwendungen und Erträge, wie sie unter Berücksichtigung der bekannten und erwarteten Mengen und Preisdaten angenommen werden. Dabei sind die letzten Auswirkungen der Pandemie sowie der extreme Kostenanstieg in der Strom- und Gasbeschaffung enthalten. Ausgangsbasis ist die Jahresprognose 2021 des Zwischenberichts zum 3. Quartal 2021. Die Veränderungen sind gegenüber der Jahresprognose 2021 dargestellt. Für 2022 wird mit einem Ergebnis vor Steuern von 308 T€ gerechnet.

Bei den Umsätzen im Stromsegment rechnen wir im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr mit einem enormen Umsatzrückgang. Dieser fällt insbesondere bei den RLM-Kunden sehr stark ins Gewicht, da die laufenden Verträge dieser Kundengruppe aufgrund der vorherrschenden Marktlage gekündigt wurden. Bei den Gas-Umsätzen ist ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Begründen lässt sich der allgemeine Rückgang durch die Anpassung der Preise als Folge der sehr stark gestiegenen Beschaffungskosten für Strom und Gas.

Bei den dargestellten Zahlen zum Materialaufwand handelt es sich um die Strom- und Gasbeschaffungen. Die Entwicklung der Beschaffungskosten ist naturgemäß an den Absatzmengen und somit auch an der Entwicklung der Umsatzerlöse gekoppelt. Die Entwicklung unterliegt somit derselben Argumentation wie auf der Umsatzseite.

2. Erfolgsplan

Das wirtschaftliche Ergebnis (in TEUR) der SWAV entwickelt sich nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich wie folgt:

	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Plan 2026 T€
1. Umsatzerlöse	24.303	28.686	29.379	30.694	28.679
2. Bestandsveränderungen an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0	0	0	0	0
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5. Materialaufwand					
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	22.889	27.150	27.721	28.984	26.927
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	494	511	534	557	582
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	208	246	252	258	263
b) soziale Abgaben	44	52	53	54	55
7. Abschreibungen	11	10	10	11	11
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	349	326	341	358	376
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
11. Ergebnis vor Steuern	308	392	468	472	465
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	95	122	145	146	144
13. Sonstige Steuern	0	0	0	0	0
14. Jahresgewinn	213	270	323	326	321

3. Finanzplan

Für 2021 sieht der statische Finanzplan Mittelbedarf und -herkunft wie folgt vor:

	Plan 2022 T€	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Plan 2026 T€
Benötigte Mittel / Mittelverwendung					
1. Investitionen	27	7	7	7	7
2. Darlehenstilgungen	0	0	0	0	0
3. Jahresfehlbetrag	0	0	0	0	0
4. Einstellung Gewinnrücklagen	0	0	0	0	0
5. Ausschüttung an die Gesellschafter	148	213	270	323	326
6. Aufbau Liquidität / Ausgleich Deckungslücke	49	60	56	6	-1
Summe	224	280	333	336	332
Verfügbare Mittel / Mittelherkunft					
1. Kapitaleinlagen	0	0	0	0	0
2. Jahresüberschuss nach Steuern	213	270	323	326	321
3. Abschreibungen	11	10	10	10	11
4. Darlehensaufnahmen	0	0	0	0	0
5. Deckungslücke	0	0	0	0	0
Summe	224	280	333	336	332