

Informationsvorlage		Vorlage-Nr: 2021/MC/117
Federführend: Amt für Zentrale Dienste und Finanzen		Status: öffentlich
		Datum: 21.10.2021
		Verfasser: Frau M. Rißer
		FBL: Frau M. Rißer
Beteiligungsbericht der Stadt Malchin für das Haushaltsjahr 2020		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	10.11.2021	Finanzausschuss der Stadt Malchin
Nichtöffentlich	23.11.2021	Hauptausschuss der Stadt Malchin
Öffentlich	08.12.2021	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Information:

Der **Beteiligungsbericht** der Stadt Malchin für das Haushaltsjahr 2020 wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß § 73 Abs. 3 KV M-V hat die Stadt zum Ende eines Haushaltsjahres einen Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen und diesen Bericht bis zum 30.09. des Folgejahres der Stadtvertretung und der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Am 09.04.2020 hat die Stadtvertretung den Beschluss gefasst, von ihrem Wahlrecht nach § 176 i.V.m. § 61 KV M-V Gebrauch zu machen. Danach ist kein Gesamtabschluss zu erstellen- sondern der **Beteiligungsbericht**.

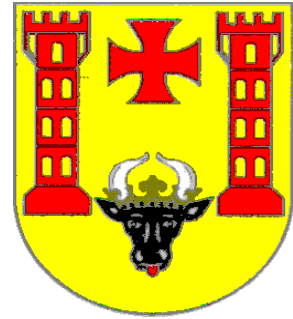
Der **Beteiligungsbericht** wird öffentlich bekannt gemacht und kann von jedermann eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Beteiligungsbericht der Stadt Malchin für das Haushaltsjahr 2020



Beteiligungsbericht

der Stadt Malchin

für das Haushalts-/ Geschäfts-/ Wirtschaftsjahr 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort des Bürgermeisters
2. Beteiligungen der Stadt Malchin
3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Stadt Malchin zu den Zweckverbänden und Unternehmen
4. Einzeldarstellung der Zweckverbände
 - 4.1. WasserZweckVerband Malchin- Stavenhagen
 - 4.2. Kommunalere Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG
5. Einzeldarstellung der kommunalen Unternehmen
 - 5.1. WOGEMA mbH

1. Vorwort:

Die Stadt Malchin ist nach § 73 Abs.3 KV M-V verpflichtet, jährlich einen Beteiligungsbericht über alle unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen und der Stadtvertretung sowie der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Der Bericht enthält Angaben über

- die Erfüllung des öffentlichen Zwecks,
- die Beteiligungsverhältnisse,
- die wirtschaftliche Lage und Entwicklung,
- die Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Stadt,
- die Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft sowie
- die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaften sein.

Der Beteiligungsbericht ist bis zum 30.09. des Folgejahres zu erstellen.

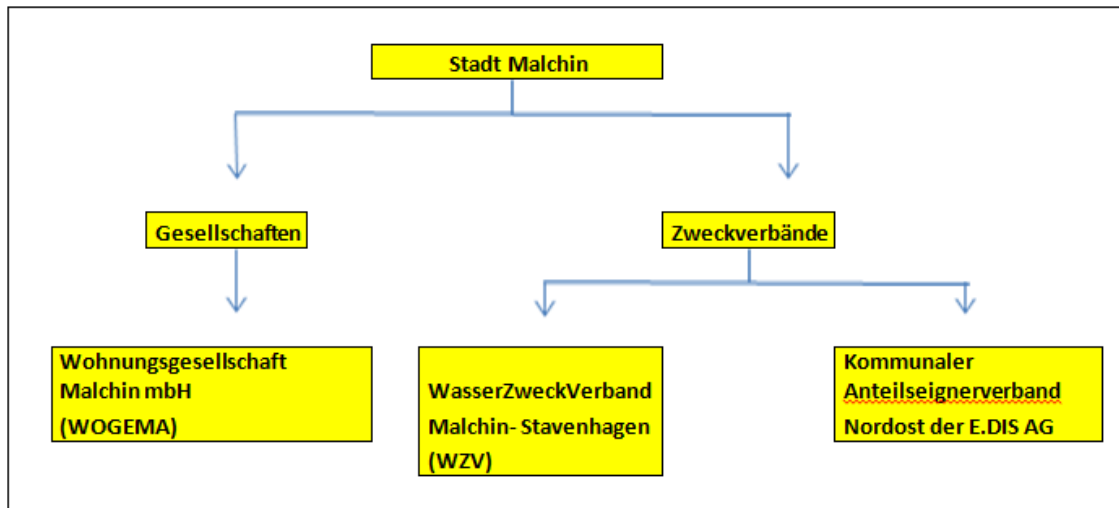
Jeder kann Einsicht in den Beteiligungsbericht nehmen. Dies wird öffentlich bekannt gemacht.

Malchin, den 20.10.2021

Axel Müller
Bürgermeister

2. Beteiligungen der Stadt Malchin

Die Stadt Malchin hält folgende unmittelbare Beteiligungen:



Bei der Wohnungsgesellschaft Malchin mbH handelt es sich um eine Eigengesellschaft, ein Unternehmen in privater Rechtsform, deren alleiniger Gesellschafter die Stadt Malchin ist.

Dem WasserZweckVerband Malchin- Stavenhagen obliegt die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung für die Städte und Gemeinden des Amtes Malchin am Kummerower See und des Amtes Stavenhagen. Beim Zweckverband handelt es sich um eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Das Verbandsgebiet umfasst das Gebiet der Verbandsmitglieder.

Der Kommunale Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG hat die Aufgabe, sämtliche Beteiligungen seiner Mitglieder, die diese an Unternehmen halten, welche in dem Verbandsgebiet die Versorgung mit Strom unternehmen bzw. durchführen, zu übernehmen und zu verwalten. Es handelt sich um eine Körperschaft des Öffentlichen Rechts. Das Verbandsgebiet umfasst das Gebiet seiner Mitglieder.

Das Städtebauliche Sondervermögen als rechtlich unselbständiger Teil der Stadt Malchin, dient der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im Sinne des besonderen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch. Hierfür wird eine Sonderrechnung geführt. Die Stadt Malchin bedient sich eines Sanierungsträgers (GOS mbH), der die ihm übertragenen Aufgaben erfüllt.

Die Stadt Malchin hält keine mittelbaren Beteiligungen.

Eigenbetriebe oder Anstalten des öffentlichen Rechts der Stadt Malchin existieren im Berichtsjahr 2020 ebenfalls nicht.

Zu den kreditähnlichen Rechtsgeschäften gehören die durch die Stadt Malchin übernommenen Bürgschaften. Sie müssen durch die Untere Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt werden. Über die Bürgschaften wurde eine ständige Übersicht geführt. Zum 31.12.2020 hatte die Stadt Malchin keine Bürgschaften mehr übernommen.

3. Übersicht über die Finanzbeziehungen der Stadt Malchin zu den unmittelbaren Beteiligungen

Beteiligung	Stammeinlage/ Haftungs- Kapital (in €)	Anteil der Stadt (in %)	Anteil der Stadt (in €)	Bilanz- summe (in €)	Eigen- kapital (in €)	Gewinn- abführung an städt. HH (in €)	Zuschüsse/ Umlagen aus städt. HH (in €)	Verlust- abdeckung (in €)
WasserZweck Verband Malchin- Stavenhagen	34.623,67	34,3	11.858,91	77.110.889,54	33.118.315,63	0,00	0,00	0,00
Kommunaler Anteilseigner- verband	25.000,00	1,48	370,26	19.536.609,07	19.528.086,12	57.320,29	0,00	0,00
Wohnungs- gesellschaft Malchin mbH	1.022.600,00	100	1.022.600,00	38.779.936,94	21.375.359,97	10.000,00	0,00	0,00

4. Einzeldarstellung der Zweckverbände

4.1. WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen

WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen
Schultetusstraße 56
17153 Reuterstadt Stavenhagen

Telefon: 039954 361-0, Fax: 039954 361-531

info@wzv-malchin-stavenhagen.de

<http://www.wzv-malchin-stavenhagen.de>

Rechtsform: Körperschaft des öffentlichen Rechts ohne Gebietshoheit

Satzung: in der Fassung vom 19. November 2019

Handelsregister: Amtsgericht Rostock, HRA 1801
Auszug vom 19. Januar 2021; letzte Eintragung am 22. Januar 2020

<i>Gegenstand:</i>	<p>Der WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen übernimmt die ihm übertragenen Aufgaben der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung seiner Verbandsmitglieder. Er ist berechtigt, andere Aufgaben im Rahmen kommunaler Zusammenarbeit aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zu übernehmen. Vorschriften über besondere Formen der Zusammenarbeit bleiben unberührt. Der Zweckverband kann zur Aufgabenerfüllung nach Maßgabe der Kommunalverfassung M-V Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts errichten, übernehmen oder sich daran beteiligen.</p> <p>Der öffentliche Zweck im Sinne der Bestimmungen der §§ 68 ff. KV M-V ist gegeben.</p>
<i>Verbandsmitglieder:</i>	<p>Der Zweckverband hat zum 31.12.2020 folgende Mitglieder: Stadt Malchin, Peenestadt Neukalen, Reuterstadt Stavenhagen, Gemeinde Basedow, Gemeinde Bredenfelde, Gemeinde Briggow, Gemeinde Faulenrost, Gemeinde Gielow, Gemeinde Grammentin, Gemeinde Gülzow, Gemeinde Ivenack, Gemeinde Jürgenstorf, Gemeinde Kittendorf, Gemeinde Knorrendorf, Gemeinde Kummerow, Gemeinde Mölln, Gemeinde Ritzerow, Gemeinde Rosenow, Gemeinde Zettemin</p>
<i>Organe:</i>	<p>Verbandsvorsteher und Verbandsversammlung Der Verbandsvorsteher ist das verwaltungsleitende Organ und gesetzlicher Vertreter des Zweckverbandes. Seit dem 19.08.2019 ist Herr Axel Müller (Bürgermeister der Stadt Malchin) Verbandsvorsteher.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stellvertreter des Verbandsvorstehers ist Herr Johannes Krömer (Bürgermeister der Gemeinde Mölln). 2. Stellvertreter des Verbandsvorstehers ist Herr Norbert Stettin (Bürgermeister der Gemeinde Rosenow). <p>Weitere Mitglieder des Verbandsvorstandes sind Herr Kurt Reinholz (Bürgermeister der Gemeinde Basedow) und Herr Stefan Guzu (Bürgermeister der Stadt Stavenhagen).</p> <p>Die Verbandsversammlung besteht aus den Bürgermeistern der verbandsangehörigen Städte und Gemeinden.</p>
<i>Geschäftsführung:</i>	<p>Die operative Führung des Verbandes oblag bis zum 31.08.2020 der Geschäftsführerin, Frau Petra Tertel. Seit dem 01.09.2020 ist Herr David Schacht Geschäftsführer.</p>

<i>Wirtschaftsprüfer:</i>	Möhrle Happ Luther GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
<i>Anzahl der Mitarbeiter:</i>	Im Geschäftsjahr 2020 hatte der WasserZweckVerband im Durchschnitt 26 Angestellte, 29 gewerbliche Mitarbeiter und 7 Auszubildende.

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

1. Grundlagen des Zweckverbandes

Der Zweckverband wurde am 28. Dezember 1992 mit 25 Mitgliedsgemeinden gegründet und nahm am 1. November 1993 seine wirtschaftliche Tätigkeit auf.

Die Neubrandenburg Wasser AG i.L. hat auf Grundlage des Teilbetriebsüberlassungsvertrages vom 7. Dezember 1993 das anteilige Vermögen auf den Verband übertragen, so dass der WasserZweckVerband mit einem ausreichenden Eigenkapital ausgestattet wurde. Die Liquidation der Neubrandenburger Wasser AG i.L. wurde im Jahr 2009 abgeschlossen.

Der WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen (VVZV) hat im Verbandsgebiet die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers sicherzustellen.

Grundlage der wirtschaftlichen Tätigkeit des Verbandes bilden die Satzungen für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sowie die dazugehörigen Beitrags- und Gebührensatzungen.

Im Berichtsjahr waren folgende 19 Gemeinden bzw. Städte Verbandsmitglieder: Basedow, Bredenfelde, Briggow, Faulenrost, Gielow, Grammentin, Gülzow, Ivenack, Jürgenstorf, Kittendorf, Knorrendorf, Kummerow, Stadt Malchin, Mölln, Stadt Neukalen, Stadt Stavenhagen, Ritzerow, Rosenow, Zettemin.

Das gesamte Jahr 2020 waren die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Abwasser zu jeder Zeit gesichert. Im Betriebsablauf waren keine wesentlichen betrieblichen Störungen zu verzeichnen.

2. Analyse der Rahmenbedingungen und des Geschäftsverlaufes

2.1 Rahmenbedingungen und grundsätzliche Entwicklungen

Das Versorgungsgebiet des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen umfasst ein Territorium von 608 km² mit 23.388 (Vorjahr: 23.538) Einwohnern.

Trinkwasserversorgung

Der Anschlussgrad der Bevölkerung an die öffentliche Wasserversorgung beträgt 99,25%.

Technische Parameter der Versorgungsanlagen

Anzahl Wasserwerke (WW):	19
Förderkapazität der Wasserwerke:	16.430 m ³ /d
Anzahl der Wasserfassungen:	19
Anzahl der Brunnen im Versorgungsgebiet:	54
Länge Rohrnetz:	537 km
Anzahl Druckerhöhungsstationen:	10
Anzahl aktiver Hausanschlüsse:	7.439
Anzahl installierter Zähler im Versorgungsgebiet:	8.276

Die Wasserverluste ergeben sich aus nachfolgender Ermittlung:

	2020	2019	Veränderung
Eigenförderung	1.752.030 m ³	1.766.607 m ³	14.577
Wasserbezug	10.157 m ³	10.875 m ³	-718 m ³
Verbrauch in den Werken	-33.600 m ³	-30.541 m ³	-3.059 m ³
Rohrnetzeinspeisung	1.728.587 m ³	1.746.941 m ³	-18.354 m ³
Rohrnetzspülung	2.037 m ³	14.343 m ³	-12.307 m ³
Wasserbereitstellung nach	1.726.551 m ³	1.732.598 m ³	-6.047 m ³
Wasserverkauf	1.612.526 m ³	1.610.512 m ³	2.014 m ³
Wasserverlust	114.025 m ³	122.086 m ³	-8.061 m ³
Verluste insgesamt bezogen auf die Rohrnetzeinspeisung	6,60%	6,99%	

Die Wasserqualität wird in regelmäßigen Abständen sowohl von einem beauftragten akkreditierten Labor als auch vom Gesundheitsamt des Landkreises in den Wasserwerken und im Trinkwassernetz auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung untersucht.

Die Versorgung der Bevölkerung sowie der Industrie- und Gewerbekunden erfolgte 2020 stabil und qualitätsgerecht.

Der WasserZweckVerband hatte sein langfristiges Trinkwasserkonzept darauf abgestellt, dass bis zum Jahr 2023 sowohl die Maßnahmen zur qualitativen als auch zur quantitativen Versorgung der Bevölkerung und der Industrie abgeschlossen sind. Aus heutiger Sicht wird dieses Ziel nicht zu erreichen sein, weil sich unter anderem die Grundwasserqualität deutlich verändert hat. So wurden in einigen Wasserfassungen steigende Sulfat- und Ammoniumkonzentrationen sowie Metaboliten von Pflanzenschutzmitteln im Rohwasser nachgewiesen.

Für den WasserZweckVerband bedeuten diese Veränderungen eine erneute und wesentlich umfangreichere Bewertung der bisher genutzten Rohwässer und eine mittelfristige Verlegung von Wasserfassungen, die mit einem erhöhten Investitionsaufwand verbunden sein werden.

Der Ausbau und die Erneuerung des Versorgungsnetzes sind jedoch entsprechend der Trinkwasserkonzeption erfolgt, so dass sich der Instandhaltungsaufwand stetig minimieren wird.

Abwasserbeseitigung

Der Anschlussgrad der Einwohner an die öffentliche Abwasserentsorgung beträgt 78,69 %. Die übrigen Einwohner (21,31 %) verfügen über Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Gruben. Die bedarfsgerechte Abfuhr des Fäkalschlammes und des Schmutzwassers erfolgt satzungsgemäß und wird von einem beauftragten Dritten vorgenommen.

Die Kapazität der öffentlichen Kläranlagen beträgt 206.482 Einwohnerwerte (EW). Dabei entfallen allein auf die Kläranlage Stavenhagen 200.000 EW.

Technische Parameter der Abwasserentsorgung:

Anzahl Kläranlagen (KA):	18
Kapazität der Kläranlagen:	206.482 EW
Durchschnittliche Belastung der Kläranlagen:	88.584 EW
Länge Abwasserleitungen gesamt:	393 km
– Länge Schmutzwasserleitungen:	169 km
– Länge Druckrohrleitungen:	119 km
– Länge Vakuumentleitungen:	1 km
– Länge Niederschlagswasserleitungen:	104 km
Anzahl Pumpwerke:	99
Anzahl Schmutzwasser-Grundstücksanschlüsse:	5.096
Anzahl Niederschlagswasser-Grundstücksanschlüsse:	2.531

Übersicht Kläranlagen:

Kläranlage	Belastung EW	Kapazität EW
Stavenhagen	84.450	200.000
Warsow	96	125
Basedow	418	450
Faulenrost	409	429
Galenbeck	166	160
Ivenack	425	1.533
Kastorf	68	280
Kittendorf *	177	350
Liepen	50	50
Knorrendorf	134	180
Mölln	578	1.100
Pinnow*	82	105
Retzow	124	200
Ritzerow	343	450
Rosenow	918	943
Sülten	103	84
Groß Helle	20	20
Rosenow TK	23	23
	88.584	206.482

* Kläranlage Kittendorf per 11/2020 außer Betrieb genommen.

2.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus den Hauptleistungen lassen sich wie folgt darstellen:

	WP 2020	Ist 2020	Abweichung	Ist 2019
Verkaufte Trinkwassermenge in	1.595.00	1.612.52	17.526	1.610.512
Umsatzerlöse in €	4.520.00	4.570.59	50.590	4.376.785
abgerechnete Abwassermenge in m ³	1.017.98	1.028.85	10.871	1.019.164
Umsatzerlöse in €	6.886.00	6.656.47	-229.526	5.938.435

* Umsatz vor der Rückstellung der Gebührenüberdeckung 7,A/ TEUR 180 und AW TEUR 248 *^{II} Umsatz vor Auflösung der Rückstellung aus Gebührenüberdeckung TEUR 443

Im Trinkwasserbereich ergibt sich ein leichter Umsatzzuwachs, der auf die Gebührenanpassung zurückzuführen ist. Der Wasserverkauf war gegenüber 2019 nahezu unverändert.

Im Abwasserbereich sind die Umsätze durch die Gebührenanpassung gestiegen. Das gesetzte Umsatzziel wurde jedoch nicht erreicht, weil die Pfanni GmbH & Co. OHG im Jahr 2020 seine Produktion weiter reduziert hat (CSB -21 %). Damit ist nach 2019 (- 89 TE) ein weiterer Umsatzrückgang von 69 T€ zu benennen. Das entspricht nochmals 8 %/0 (Vorjahr 10 %).

Die Pfanni GmbH & Co. OHG aus Stavenhagen wurde zum 01.01.2021 an Aviko Rixona verkauft. Die Übergabe erfolgt im Jahr 2021. Derzeit hat Aviko Rixona alle bestehenden Verträge der Pfanni GmbH & Co. OHG übernommen.

In den o.g. abgerechneten Abwassermengen sind die von der Pfanni GmbH & Co. OHG eingeleiteten Abwassermengen nicht enthalten, weil laut Vertrag eine frachtabhängige Gebühr (€/kg CSB) erhoben wird. In den Umsatzerlösen finden sie jedoch Berücksichtigung.

Mit den Unternehmen „SecAnim“ und „Cargill“, die aufgrund ihrer Produktion (Tierkörperbeseitigung und Pektin-Herstellung) stärker belastetes Schmutzwasser in die öffentliche Anlage einleiten, wurden auf Grundlage der Satzung Sondervereinbarungen erstmals zum 01.01.2015 geschlossen. Damit erfolgt eine verursachergerechte Zuordnung des Aufwandes für die Reinigung des Industrie-Abwassers. Diese Sondervereinbarungen wurden entsprechend der Belastung des Abwassers in 2021 zum 01.01.2022 angepasst.

Der Jahresgewinn beträgt insgesamt EUR 1.658.511,53 (Vorjahr EUR 1.597.930,54). Der Gewinn verteilt sich wie folgt auf die Sparten: Trinkwasser EUR 601.285,10 und Abwasser EUR 1.057.226,43.

Im Lagebericht des Vorjahres wurde ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.883 für das Jahr 2020 prognostiziert. Die Abweichung zum tatsächlichen Jahresergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 225 beruht auf der Rückstellung aus Überdeckung im Trinkwasserbereich von TEUR 180 und im Abwasserbereich von TEUR 248. Diese sind auf Grund der Erhöhung des Umsatzes im Trinkwasserbereich und den Einsparungen Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe und für bezogene Leistungen im Trinkwasser und im Abwasserbereich möglich.

2.3. Finanzlage

Der Verband konnte im Geschäftsjahr seine Verbindlichkeiten jederzeit termingerecht erfüllen. Für die Realisierung der Investitionsmaßnahmen im Jahr 2020 wurde eine Kreditaufnahme von TEUR 1.460 notwendig. Darüber hinaus bestand im Rahmen der Kassenkreditlinie eine ausreichende Finanzierungsmöglichkeit, so dass die Liquidität mittelfristig ausreichend gesichert war.

Die Finanzrechnung lässt sich durch folgende Cashflows zusammenfassen:

	Plan	Ist	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.008	4.690	-682
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.989	-3.349	-6.640
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.233	-740	6.973

Die Abweichungen beim Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultieren insbesondere aus Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den Veränderungen der Rückstellungen.

Die Cashflow aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit weichen in Höhe von TEUR 5.218 durch die geplante kostenfreie Übernahme von Anlagevermögen auf der Konventionsfläche Basepohl ab. Die Übernahme der Anlagen ist jetzt für 2021 vorgesehen. Die verbleibenden Abweichungen bestehen auf Grund von zeitlichen Verschiebungen von geplanten Investitionen durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Für 2020 waren Investitionen in Höhe von TEUR 5.181 (vor Zuschüssen) prognostiziert. Die Abweichung zu den tatsächlich realisierten Investitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr ist im Wesentlichen auf zeitliche Verschiebungen zurückzuführen.

2.4. Vermögenslage

Die Vermögenslage wird mit einer bilanziellen Eigenkapitalquote von rund 42,9 % (Vorjahr 39,6 %) als gut beurteilt. Dabei sind zusätzlich die stillen Reserven in den Sonderposten zu berücksichtigen, so dass die wirtschaftliche Eigenkapitalausstattung wesentlich höher liegt. Der Anteil des Eigenkapitals an der um die Sonderposten und die empfangenen Ertragszuschüsse gekürzten Bilanzsumme beträgt 51,4 % (Vorjahr 48,4 %).

Das Bilanzbild ist durch eine Zunahme der Bilanzsumme gekennzeichnet. Dabei ist die Zunahme im Anlagenbereich und in der Kapitalrücklage sowie dem Sonderposten zu verzeichnen.

Grund dafür sind im Wesentlichen die aufgefundenen Anlagengüter durch die Anlageninventur im Schmutzwasserbereich, die im Jahr 2014 begann.

Dazu erfolgte ein Abgleich der im geografischen Informationssystem (GIS) erfassten Vermögensgegenstände mit denen in der Anlagenbuchhaltung. Die Anlageninventur betraf im Berichtsjahr die Entsorgungsgebiete der Städte Malchin und Stavenhagen. Aus der Inventur heraus ergaben sich Anlagenzugänge zu Restbuchwerten von TEUR 2.189. Der Anlagenabgleich wurde im Jahr 2020 abgeschlossen.

Darüber hinaus ergaben sich im Jahr 2020 Anlagenzugänge durch eigene Investitionsstätigkeit von TEUR 3.610, die aus der Umsetzung der Trink- und Abwasserkonzepte resultieren. Dabei handelt es sich um planmäßige Baumaßnahmen im Versorgungsgebiet.

Der Verband weist zum 31.12.2020 TEUR 757 für im Bau befindliche Anlagen aus.

Der Bestand an Grund und Boden veränderte sich im Berichtsjahr nicht.

Der Zweckverband verfolgt weiter das Ziel, die Grundstücke, die langfristig für wasserwirtschaftliche Anlagen benötigt werden, käuflich zu erwerben.

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1. Prognosebericht

Die realisierten Überschüsse entsprechen in etwa der kalkulierten Eigenkapitalverzinsung und sollten auf neue Rechnung vorgetragen werden, um trotz fehlender öffentlicher Fördermittel auch zukünftige Investitionen realisieren zu können.

Für das Geschäftsjahr 2021 sind folgende Investitionen vorgesehen und im Wirtschaftsplan ausgewiesen:

Trinkwasserleitung	262 T€
Kanalisation	599 T€
Kläranlagen	1.025 T€
Wasserwerke	1.897 T€
Technik (Fahrzeuge, Arbeitsschutz, EDV)	295 T€
Hausanschlüsse	253 T€
Grundstückskäufe	35 T€
Planungen	240 T€

Im Ergebnis der Kalkulation der Abwassergebühren und mit den Änderungssatzungen vom 09.01.2020 zur Schmutzwasserbeseitigungssatzung - dezentral - und Beitrags- und Gebührensatzung - Abwasser - wurden die Gebühren für die Periode 2020/2021 wie folgt angepasst:

	2018-2019	2020-2021
Niederschlagswassergebühr	0,54 €/m ²	0,59 €/m ²
Mengengebühr Schmutzwasser	2,59 €/m ³	3,02 €/m ³
Mengengebühr Kleinkläranlagen	31,00 €/m ³	44,11 €/m ³
Mengengebühr aIG m. WZ	11,55 €/m ³	16,59 €/m ³
Mengengebühr aIG o. WZ	13,85 €/m ³	19,91 €/m ³
Grundgebühr Schmutzwasser	99,90 €/a	119,90 €/a
Grundgebühr Kleinkläranlagen	15,90 €/a	15,90 €/a
Grundgebühr aIG	49,50 €/a	49,50 €/a

aIG abflusslose Grube
m.WZ mit Wasserzähler
o.WZ ohne Wasserzähler

Im Trinkwasserbereich wurden die Gebühren für die Kalkulationsperiode 2020/2021 wie nachfolgend angepasst.

	2018-2019	2020-2021
Mengengebühr Trinkwasser bis 25.000 m³	1,79 €/m ³	1,83 €/m ³
Mengengebühr Trinkwasser von 25.001 bis 100.000 m³	1,51 €/m ³	1,56 €/m ³
Mengengebühr Trinkwasser ab 100.000 m³	1,26 €/m ³	1,30 €/m ³
Grundgebühr Trinkwasser	93,36 €/a	112,06 €/a

* alle Gebühren zzgl. 7 % Mehrwertsteuer

Im Trinkwasserbereich ist auf Grund der normalen Kostensteigerungen eine moderate Gebührenanpassung zu erwarten.

Im Abwasserbereich wird für die nächste Kalkulationsperiode durch die dann abschließende Auflösung der Sonderposten aus der Beitragserhebung der Altanschießer eine höhere Gebührenanpassung über den Inflationsausgleich unumgänglich.

Insgesamt wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als so gut beurteilt, dass zumindest mittelfristig alle Risiken unproblematisch bewältigt werden können. Für das Wirtschaftsjahr 2021 erwartet der Verband einen Planumsatz von TEUR 11.220 mit einem Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.198.

3.2 Erläuterungen zu Risiken und Chancen für den Zweckverband

3.2.1 Risiko Industriekunden

Die Risiken und Chancen für den Zweckverband sind nach wie vor von der Stabilität der ortsansässigen gewerblichen **Industriekunden** abhängig.

Mit allen Industriekunden wurden Verträge abgeschlossen, die auf die überproportionale Trinkwasserbereitstellung (degressive Trinkwassergebühren) bzw. auf den signifikanten Verschmutzungsgrad des Abwassers abstellen.

3.2.2 Risiko demografische Entwicklung

Der weiter anhaltende Trend in der demografischen Entwicklung (jährlicher Einwohnerückgang von ca. 2 %) stellt auch weiterhin ein erhebliches Risiko für den Zweckverband dar. Zum einen ist durch die vorhandene Anlagenstruktur die Qualitätssicherung nur mit erhöhtem Aufwand möglich und zum anderen eine Veränderung der Anlagenstruktur (Leitungsdimensionierung, Aufbereitungskapazität in Wasserwerken und Kläranlagen) nur mit nicht unerheblichem Investitionsaufwand verbunden, der mittelfristig nicht zu realisieren ist. In seiner Trink- und Abwasserkonzeptionen stellt der WasserZweckVerband auf diese Entwicklung ab.

3.2.3 Risiko sich verschärfender Umweltauflagen

Mit der Inkraftsetzung der **Düngemittelverordnung** zum 1. Januar 2015 wurden vor allem die Grenzwerte für die Schwermetalle Cadmium, Quecksilber und Chrom wesentlich herabgesetzt. Diese Verschärfung der Grenzwerte hatte für den WasserZweckVerband gravierende Auswirkungen.

Der bis dahin landwirtschaftlich verwertete Klärschlamm wird seit dem Jahr 2016 ausschließlich thermisch verwertet, weil der Grenzwert für Cadmium nicht mehr eingehalten werden kann.

Der WasserZweckVerband hat im Ergebnis einer europaweiten Ausschreibung die thermische Verwertung bis zum Jahr 2024 gesichert.

Um den Zielen eines nachhaltigen Umwelt- und Ressourcenschutzes stärker als bisher gerecht zu werden, wurden mit der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (aus dem Jahr 2017) die bisher geltenden Anforderungen an die bodenbezogene Klärschlammverwertung verschärft sowie der Anwendungsbereich der Verordnung auch auf Maßnahmen des Landschaftsbaus ausgedehnt. Als zentrales Element sieht die Verordnung erstmals umfassende Vorgaben zur Rückgewinnung von Phosphor aus Klärschlämmen und Klärschlammverbrennungssaschen vor, die Betreiber von Abwasserbehandlungsanlagen und Klärschlammverbrennungsanlagen spätestens ab dem Jahr 2029 zu beachten haben.

Um diesen Vorgaben zu entsprechen und eine langfristige Entsorgungssicherheit zu gewährleisten, hat der WasserZweckVerband bereits im Jahr 2017 den Beitritt zur Klärschlamm-Kooperation M-V GmbH (KKMV) beschlossen und diesen am

11.12.2018 mit der Unterzeichnung des Gesellschaftervertrages besiegelt. Der Kooperation gehören bisher 17 Körperschaften des öffentlichen Rechts aus M-V an.

Die KKMV hat das Ziel in Rostock eine eigene Monoverbrennungsanlage zu errichten. Dabei ist der Standort in Rostock (unmittelbar neben der Kläranlage) nach wie vor prädestiniert.

Die KKMV hat Anfang 2020 weiteres Personal eingestellt und arbeitet mit Hochdruck an der Planung der Anlage.

Aus dem gegenwärtig vorliegenden Zeitplan geht hervor, dass mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme erst 2025 zu rechnen ist. Aus diesem Grund hat die KKMV die Klärschlämme aller Gesellschafter, je nach Laufzeit der bestehenden Entsorgungsverträge, „gebündelt“ auf den Markt gebracht und Entsorgungsverträge vorbereitet.

3.2.4 Risiko sich verändernder Umweltbedingungen

Ein weiteres Risiko besteht für den VVasserZweckVerband in den sich verändernden Grundwasserqualitäten in einigen seiner gegenwärtig genutzten Wasserfassungen. So werden neben Rückständen von Pflanzenschutzmitteln auch ansteigende Schwefel- und Nitratkonzentrationen gemessen. Die Messwerte liegen zurzeit noch weit unter den gültigen Grenzwerten, aber der ansteigende Trend erfordert schon heute erhöhte Aufmerksamkeit. Deshalb ist geplant, eine Kooperation mit den ortsansässigen Landwirten einzugehen, um gemeinsam auf eine Bewirtschaftung hinzuwirken, die die Grundwasserqualität nicht länger beeinträchtigt.

Dazu wurde am 01.06.2018 eine Absichtserklärung mit dem Kreisbauernverband Malchin e.V. und dem Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“ unterzeichnet, die zurzeit konkretisiert wird. Mit konkreten Maßnahmen untersetzt soll diese Absichtserklärung zu einer belastbaren Kooperationsvereinbarung werden.

Nicht förderlich ist, dass die Festsetzung der **Trinkwasserschutzzonen** gemäß DVGVV-Regelwerk W 101 — Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete nur sehr zögerlich voranschreitet. Die in den 1980er Jahren beschlossenen Trinkwasserschutzzonen haben mit dem Landesgesetz M-V zwar Bestandskraft erlangt, aber diese festgesetzten Schutzzonen entsprechen nicht den tatsächlichen hydrogeologischen Verhältnissen. Deshalb sind neue Trinkwasserschutzzonen zu berechnen und zu beantragen. Für die Wasserfassungen Malchin, Stavenhagen und Jürgenstorf Süd sind die neuen Schutzzonen berechnet worden und befinden sich derzeit im Genehmigungsverfahren.

3.2.5 Risiko begrenzter Ingenieur- und Baukapazität

Im Rahmen der Investitionstätigkeit des VVasserZweckVerbandes zeigen sich zunehmend Engpässe bei Ingenieur- und Bauleistungen. Somit verlängern sich die Planungs- und Bauzeiten erheblich und darüber hinaus verteuern sich notwendige Investitionen durch drastisch gestiegene Material-, Maschinen- und Personalkosten.

Im Jahr 2018 musste eine Ausschreibung aus diesem Grund bereits aufgehoben werden. Die Gefahr Standards aufzuweichen, um Kosten zu minimieren, besteht.

Der WasserZweck Verband beabsichtigt Ingenieurkapazitäten aufzustocken, um selbst Planungsleistungen erbringen zu können.

3.2.6 Risiko aus Entwicklung einer Pandemie

Weitere, derzeit noch nicht vollständig überschaubare Risiken bestehen im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) in Deutschland. Die bundesweiten Vorsorgemaßnahmen zur Eindämmung beinhalten Schulschließungen, Schließungen von Geschäften und anderen Einrichtungen sowie den Aufruf zur Einschränkung von sozialen Kontakten vor. Bundesweit ist es bereits zum Produktionsstopp in verschiedenen Industrien gekommen. Es besteht das Risiko, dass verschiedene Mitarbeiter des VZV gleichzeitig nicht zur Verfügung stehen (Infektion oder Quarantäne) und hierdurch technische Risiken entstehen. Um diesen Risiken zu begegnen setzt die Geschäftsführung umfangreiche interne Maßnahmen um. Das Angebot der betrieblich organisierten Schutzimpfung bildet ein weiteres Element zur langfristigen Gewährleistung eines sicheren Betriebes.

Darüber hinaus sehen wir für unseren Verband keine besonderen — über die üblichen Risiken hinausgehenden — Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen.

Stavnhagen, den 3. Mai 2021

Gez. Axel Müller
Verbandsvorsteher

Gez. David Schacht
Geschäftsführer

WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen, Stavenhagen

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020**

	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	10.799.064,25	10.758.220,07
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	96.834,81	122.623,50
3. Sonstige betriebliche Erträge	23.789,79	79.714,28
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-508.681,98	-655.310,71
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-2.512.147,06</u>	<u>-2.665.877,62</u>
	-3.020.829,04	-3.321.188,33
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.616.461,20	-2.558.475,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-636.364,57</u>	<u>-612.844,27</u>
	-3.252.825,77	-3.171.320,21
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.741.579,09	-2.595.703,52
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-564.406,01	-569.759,90
8. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 21 Abs. 4-6 EStG	1.175.791,69	1.210.489,37
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	357,75	553,16
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-587.362,43	-671.897,48
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-254.910,73</u>	<u>-230.140,85</u>
12. Ergebnis nach Steuern	1.673.925,22	1.611.590,09
13. Sonstige Steuern	<u>-15.413,69</u>	<u>-13.659,55</u>
14. Jahresüberschuss	<u><u>1.658.511,53</u></u>	<u><u>1.597.930,54</u></u>

WasserZweckverband Malchin Stavenhagen, Stavenhagen

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

Rechteckiges Ausschneiden PASSIVA

	EUR	Vorjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	83.100,00	77.584,00		
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.281.799,15	3.955.456,15		
2. Wassergewinnungs- und Bezugsanlagen	4.532.869,00	4.600.328,00		
3. Verteilungsanlagen	21.175.268,21	20.749.832,00		
4. Abwasserreinigungsanlagen	5.690.592,00	4.642.938,00		
5. Abwassersammelanlagen	36.705.719,99	34.053.135,00		
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	562.400,00	570.866,00		
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	756.888,23	2.094.663,11		
	73.705.536,58	70.667.218,26		
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen	188.144,00	188.144,00		
	73.976.780,58	70.932.946,26		
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Fertige Erzeugnisse und Waren	103.312,38	97.025,28		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.418.959,86	1.280.625,37		
2. Sonstige Vermögensgegenstände	109.410,86	712.819,63		
	1.528.370,72	1.993.445,00		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks				
	1.496.394,30	895.448,19		
	3.128.077,40	2.965.918,47		
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	6.031,56	4.455,57		
	77.110.689,54	73.923.320,30		
A. Eigenkapital				
I. Stammkapital			34.623,67	34.623,67
II. Kapitalrücklage			20.228.158,36	18.039.099,86
III. Gewinnvortrag			11.197.022,07	9.599.091,53
IV. Jahresüberschuss			1.658.511,53	1.597.930,54
			33.118.315,63	29.270.745,60
B. Sonderposten zum Anlagevermögen				
1. Sonderposten für Investitionszuschüsse	6.481.406,00	6.483.617,00		
2. Sonderposten Beiträge Nutzungsberechtigter	4.859.789,00	5.549.390,00		
3. Sonderposten für Zuschüsse gemäß Abwasserabgabengesetz	1.315.116,24	1.390.173,38		
	12.656.311,24	13.423.180,38		
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	73.959,80	68.315,00		
2. Sonstige Rückstellungen	1.218.917,58	1.001.605,80		
	1.292.877,38	1.069.920,80		
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.311.409,51	29.688.806,76		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	510.390,24	266.628,70		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	221.585,54	204.038,06		
	30.043.385,29	30.159.473,52		
	77.110.689,54	73.923.320,30	77.110.689,54	73.923.320,30

4.2. Kommunalen Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG Torgelow

Kommunalen Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG
c/o Städte- und Gemeindetag M-V

Bertha-von-Suttner-Straße 5
19061 Schwerin
Telefon: (03 85) 30 31 224
Telefax: (03 85) 30 31 244

- Rechtsform:* Zweckverband als Körperschaft des öffentlichen Rechts (ohne Gebietshoheit)
- Satzung:* gültig in der Fassung vom 20. Dezember 2019
- Gegenstand:* Sämtliche Beteiligungen seiner Mitglieder, die diese an Unternehmen halten, welche im Verbandsgebiet die Versorgung mit Strom unternehmen bzw. durchführen, zu übernehmen und zu verwalten. Der Zweckverband kann sich entsprechend seinen finanziellen Verhältnissen an Gesellschaften, die der Gewinnung erneuerbarer Energie dienen, beteiligen, soweit die Haftung begrenzt ist.
- Der öffentliche Zweck im Sinne der Bestimmungen der §§ 68 ff. KV M-V ist gegeben.
- Verbandsmitglieder:* Der Zweckverband hat zum 31.12.2020 insg. 239 Mitglieder.
- Organe:* Vorstandsvorsteher und Verbandsversammlung
Der Vorstandsvorsteher ist das verwaltungsleitende Organ und gesetzlicher Vertreter des Zweckverbandes. Frau Kerstin Pukallus, Bürgermeisterin der Stadt Torgelow, ist Vorstandsvorsteherin.
1. Stellvertreter der Vorstandsvorsteherin ist Herr Hendrik Sommer (Bürgermeister der Stadt Prenzlau); 2. Stellvertreter ist Herr Dr. Reiner Stöhring (1. Stellv. Bürgermeister der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft. Weitere Mitglieder des Vorstandes sind Herr Arno Karp (Bürgermeister der Stadt Jarmen), Herr Andreas Sprick (Bürgermeister der Stadt Röbel), Herr Axel Müller (Bürgermeister der Stadt Malchin) sowie Jens Behn (LVB des Amtes Mecklenburgische Schweiz).

	Die Verbandsversammlung besteht aus den Vertretern der Verbandsgemeinden. Jedes Mitglied hat eine Stimme.
<i>Geschäftsführung:</i>	Die operative Führung des Verbandes obliegt dem Geschäftsführer Herrn Klaus- Michael Glaser.
<i>Wirtschaftsprüfer:</i>	Mittelrheinische Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
<i>Anzahl der Mitarbeiter:</i>	0

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

1. Rechtsgrundlagen

Am 9. Juni 1995 haben die Gemeinden Daberkow, Alt Tellin und Meiersberg einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Errichtung des kommunalen Anteilseignerverbandes der EMO geschlossen.

Dieser Vertrag wurde mit Schreiben vom 23. August 1995 vom Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt mit der Rechtsfolge, dass der Zweckverband als Körperschaft des öffentlichen Rechts entstanden ist (§ 152 Abs. 1 KV M-V).

2. Entwicklung Aktien- und Mitgliederstand

Am 31. Dezember 2020 waren 239 Städte und Gemeinden Mitglied des Zweckverbandes.

In 2020 haben die Gemeinden Sietow und Wredenhagen ihre Aktien in den Kommunalen Anteilseignerverband Nordost eingebracht.

3. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Das Wirtschaftsjahr 2020 war geprägt durch die Ausschüttung der Dividende der E.DIS AG für das Geschäftsjahr 2019. Sie beträgt € 4.597.877,30 (brutto). Die Erträge aus anderen Wertpapieren beinhalten zudem den Gewinnanteil aus der BMV Energie GmbH & Co KG für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von € 31.953,76.

4. Darstellung der Lage des Zweckverbandes

4.1 Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2020 verwaltete der Zweckverband 9.379.484 E.DIS Aktien. Davon sind den Mitgliedern des Zweckverbandes 8.986.339 Aktien und den Treugebern 393.145 Aktien zuzuordnen. Der Beteiligungsansatz an der E.DIS AG beläuft sich auf unveränderten TEUR 18.599. In den Finanzanlagen ist zudem die Beteiligung an der BMW Energie GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 872 enthalten.

Das Eigenkapital erhöhte sich in 2020 um TEUR 117,6. Die Zunahme der allgemeinen Rücklage beruht vor allem auf den unentgeltlichen übertragenen Aktien der Gemeinden Sietow und Wredenhagen.

Der Jahresgewinn (TEUR 3.863) ist im Wesentlichen von der Dividendenausschüttung der E.DIS AG für das Jahr 2019 geprägt.

Das langfristig gebundene Vermögen ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt. Am Bilanzstichtag besteht insofern eine Überdeckung von TEUR 56.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2020 unverändert 99,9 %.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2019	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stammkapital	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
Rücklagen				
Allgemeine Rücklage	17.961.333,10	95.252,20	0,00	18.056.585,30
Zweckgebundene Rücklagen	700.286,48	0,00	0,00	700.286,48
Gewinnvortrag	723.804,80	0,00	0,00	723.804,80
Gewinn und Vorabauschüttung	0,00	3.863.672,78	3.841.263,24	22.409,54
<u>Insgesamt</u>	<u>19.410.424,38</u>	<u>3.958.924,98</u>	<u>3.841.263,24</u>	<u>19.528.086,12</u>

4.2 Finanzlage

In 2020 wurde ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 3.863 erwirtschaftet, welcher sich größtenteils aus der Dividendenzahlung der E.DIS AG ergibt.

Im Berichtsjahr erfolgte eine Vorabausschüttung an die Verbandsgemeinden in Höhe der Netto – Dividende (TEUR 3.841) der E.DIS AG für das Geschäftsjahr 2019.

Laufende Ausgaben des Zweckverbandes werden aus den Zinserträgen und Rücklagen bestritten.

Der Zweckverband konnte im Berichtsjahr jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen ohne Aufnahme von Fremdkapital nachkommen.

4.3 Ertragslage

Der Jahresgewinn in Höhe von EUR 3.863.672,78 bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Ergebnisverbesserung von TEUR 7.

Die Verbesserung resultiert aus der höheren Auszahlung der Gewinnbeteiligung an der BMW Energie GmbH & Co KG.

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres 2020

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

6. Prognose Chancen und Risikobericht

Wesentliche Chancen und Risiken

Wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung sind nicht gegeben. Der Zweckverband beschränkt sich nach dem in 2000 erfolgten Ankauf der letzten von Preussen-Elektra treuhänderisch gehaltenen Aktien an der E.DIS AG auf die Verwaltung eben dieses Aktienbestandes. Investitionen in weitere Beteiligungen, wie beispielsweise an der BMV Energie GmbH & Co KG erfolgen ausschließlich aus vereinnahmten Dividendenerträgen. Fremdkapitalaufnahmen sind ausgeschlossen, Liquiditätsrisiken existieren derzeit nicht.

Chancen der Gesellschaft ergeben sich aus einer positiven Ergebnisentwicklung der E.DIS AG, welche sich in der Höhe zukünftiger Dividendenzahlungen widerspiegeln würden.

7. Prognosebericht

Für das Kalenderjahr 2021 wird mit einem Jahresgewinn von TEUR 3.878 gerechnet.

Das Jahresergebnis 2021 ist -wie das der Vorjahre- von der Dividendenausschüttung der E.DIS abhängig.

Torgelow, 6. August 2021

gez. Kerstin Pukallus
Verbandsvorsteher

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020
der
Kommunaler Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG
Torgelow**

	<u>2020</u> EUR	<u>2019</u> TEUR
1. Umsatzerlöse	3.000,02	3
2. sonstige betriebliche Erträge	62,79	1
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.200,00	4
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>465,84</u>	1
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	30.786,25	30
5. Erträge aus Beteiligungen	4.629.831,06	4.626
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	1
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>733.769,00</u>	<u>738</u>
8. Ergebnis nach Steuern	<u>3.863.672,78</u>	<u>3.857</u>
9. Jahresüberschuss	<u>3.863.672,78</u>	<u>3.857</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2020
der
Kommunaler Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG
Torgelow

AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR		EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
Finanzanlagen				I. Stammkapital		25.000,00	25.000,00
Beteiligungen		19.471.583,12	19.376.330,92	II. Rücklagen			
B. Umlaufvermögen				1. Allgemeine Rücklagen	18.056.585,30		17.961.333,10
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sonstige Vermögensgegenstände	7.226,74		7.413,48	2. Zweckgebundene Rücklagen	<u>700.286,41</u>	18.756.671,71	<u>700.286,48</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>57.799,21</u>		35.626,87	III. Gewinn der Vorjahre		723.804,80	717.454,62
				IV. Jahresgewinn		3.863.672,78	3.856.613,62
				V. Vorabausschüttung		<u>3.841.263,24</u>	<u>3.850.263,44</u>
						<u>19.528.086,12</u>	<u>19.410.424,38</u>
				B. Rückstellungen			
				sonstige Rückstellungen		8.480,00	8.674,00
				C. Verbindlichkeiten			
				sonstige Verbindlichkeiten		42,95	272,89
				- davon aus Steuern: EUR 42,95 (Vorjahr: EUR 43,14)			
				- davon mit einer Restlaufzeit EUR 42,95 (Vorjahr: EUR 272,89)			
		<u>19.536.609,07</u>	<u>19.419.371,27</u>			<u>19.536.609,07</u>	<u>19.419.371,27</u>
Angaben unter der Bilanz							
		31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR				
Treuhandvermögen		<u>825.604,50</u>	<u>825.604,50</u>				
Treuhandverbindlichkeiten		<u>825.604,50</u>	<u>825.604,50</u>				

5. Einzeldarstellung der kommunalen Unternehmen

5.1. WOGEMA mbH

WOGEMA Wohnungsgesellschaft Malchin mbH
Am Wasserturm 6
17139 Malchin

Telefon: 03994 20900, Fax: 03994 209029

info@wogema.com

<http://www.wogema.de>

<i>Rechtsform:</i>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<i>Satzung:</i>	in der Fassung vom 29. Juli 2020
<i>Handelsregister:</i>	Amtsgericht Neubrandenburg HRB-Nr. 577, letzter Eintrag vom 29.07.2020
<i>Gegenstand:</i>	Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallende Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, zur Förderung des Gesellschaftszweckes sich an anderen Unternehmen zu beteiligen. Der öffentliche Zweck im Sinne der Bestimmungen der §§ 68 ff. KV M-V ist gegeben.
<i>Größenklasse:</i>	Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 1 HGB.
<i>Gesellschafter:</i>	Stadt Malchin
<i>Stammkapital:</i>	1.022.600,00 €
<i>Geschäftsführung:</i>	Herr Ivo Fischer seit dem 01.01.2020 Der Geschäftsführer ist alleinvertretungsberechtigt.
<i>Prokura:</i>	Frau Yvette Baxmann (Einzelprokura) Herr Matthias Mucha (Einzelprokura)
<i>Aufsichtsrat:</i>	Herr Jochen Banek (Vorsitzender) Herr Werner Neumann Herr Reinhard Kullick Herr Herrmann Grothkopp (stellv. Vorsitzender) Herr Wolfgang Meier
<i>Wirtschaftsprüfer:</i>	Fidelis Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
<i>Anzahl der Mitarbeiter:</i>	18 (ausschließlich Geschäftsführer), davon 9 Mitarbeiter im innerbetrieblichen Regiebetrieb

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020
WOGEMA Wohnungsgesellschaft Malchin mbH

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die WOGEMA Wohnungsgesellschaft Malchin mbH hat als Kerngeschäft den Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit sozialverantwortbarem Wohnraum zu versorgen.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Zusätzlich fallen in Ihren Kompetenzbereich die Erfüllung städtebaulicher Vorgaben sowie der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundstücken und Immobilien als auch der Rückbau bzw. Abriss von Gebäuden.

Die Preisgestaltung für die Vermietung von Wohneinheiten oder Gewerbeflächen soll angemessen sein. Das bedeutet, dass eine Kostendeckung einschließlich einer marktgerechten Verzinsung des Eigenkapitals und der Bildung ausreichender Rücklagen, unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglicht wird.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft mit Sitz in 17139 Malchin, Am Wasserturm 6, bewirtschaftet über 92 eigene Wohn- und Geschäftsobjekte in Malchin sowie in den Ortsteilen Duckow, Retzow, Scharpzow und Remplin mit

1.292	Wohnungen	mit	71.295,61 m ² Wohnfläche
33	Gewerbeobjekte	mit	3.928,89 m ² Gewerbefläche

sowie

362 PKW — Stellplätze.

Somit verringert sich der Wohnungsbestand gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 um 8 Wohnungen und 2 Bewirtschaftungsobjekte.

Im Bereich den Liegenschaften wurden 2 Grundstücke im Stadtgebiet von Malchin erworben, sowie 6 Gartengrundstücke über Versteigerungen / Verkauf veräußert.

Die Bevölkerungsentwicklung im Geschäftsgebiet ist weiterhin stagnierend, wobei festzustellen ist, dass dieser Rückgang hauptsächlich aus dem Missverhältnis zwischen Sterbe- und Geburtenrate hervorgeht. Eine Bevölkerungsabwanderung in andere Städte oder Bundesländer ist nicht zu erkennen.

Insgesamt konnte sich die WOGEMA im Geschäftsjahr 2020, trotz der außergewöhnlichen Rahmenbedingungen durch die CORONA-Pandemie, am Markt behaupten. Abschließend bleibt festzustellen, dass es durch die Pandemie keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ertragslage, sprich auf die Mieteinnahmen, gegeben hat. Für die private Wohnraumvermietung traten keine CORONA bedingten Mietausfälle auf, während für den gewerblichen Bereich 4 Mietstundungsanträge gestellt wurden.

Von unseren 18 Mitarbeitern, ausschließlich Geschäftsführer, sind 9 Mitarbeiter im innerbetrieblichen Regiebetrieb tätig. Die technische Leitung des Regiebetriebes unterliegt vollumfänglich einem Prokuristen.

Für alle Mitarbeiter des Unternehmens gilt der Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft.

Der Geschäftsführer erhielt einen Dienstvertrag für 5 Jahre der ab dem 01.01.2020 begann.

Sämtliche Mitarbeiter der Gesellschaft waren ohne Ausnahme über das gesamte Geschäftsjahr im Unternehmen beschäftigt. Somit konnte auf die Umsetzung von Kurzarbeit verzichtet werden. Für den weiteren Umgang mit der Pandemie wurden jedoch vorbereitend alle Grundlagen geschaffen, um auf eventuell veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können und die Möglichkeit der Kurzarbeit zeitnah umzusetzen. Ebenfalls wurde mit Beginn der Corona Pandemie die Möglichkeit zur Heimarbeit (Home-Office) geschaffen. Hierzu wurde sowohl die Technik angeschafft, als auch über eine Betriebsvereinbarung die rechtlichen Grundlagen bereitet.

Mit der abschließenden Fertigstellung unseres Objektes in der Basedower Straße haben wir unsere baulichen Aktivitäten im Geschäftsjahr 2020 etwas zurückgefahren und uns hauptsächlich auf Instandsetzungsmaßnahmen konzentriert. Des Weiteren haben wir das Objekt Am Rosengarten komplett modernisiert sowie die für 2021 anstehenden Modernisierungsmaßnahmen in der Achterstraße 12-16 vorbereitet.

Für Dritte verwaltet die WOGEMA im Geschäftsjahr 2020 einen Wohnungsbestand von 130 Wohneinheiten. Diese teilen sich wie folgt auf.

47 Wohnungen in Wohneigentümergeinschaften

71 Wohnungen in der Fremdverwaltung

1 Gewerbeeinheit in WEG

11 Gewerbeeinheiten in Fremdverwaltung

Weiterhin verwalteten wir 424 Garagen.

Da wir als Unternehmen in einem Umfeld agieren, in dem es sehr viele Transferleistungsempfänger gibt, stellt sich die Umsetzung eines marktgerechten Mietzinses als schwierig dar. Hierzu wurde seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eine Abfrage über die aktuellen Kosten für Wohnraummiete gestellt die von uns im November 2020 beantwortet wurde. In Erwartung einer Anpassung der aktuell geltenden Kosten der Unterkunft auf ein höheres Niveau wurden zusätzlich zu den abgefragten Bestandsmieten von unserer Seite auch die Mietsätze für Neuvermietung an den Landkreis übermittelt. Diese Vorgehensweise wurde im Vorfeld mit dem Landesverband MV des VNW (Verband Norddeutsche Wohnungsunternehmen) abgestimmt.

Erheblichen Einfluss auf unsere laufenden Tätigkeiten haben verschiedenste gesetzliche Vorschriften. Zu diesen gehören hauptsächlich energetische Vorschriften wie das

Gebäudeenergiegesetz (**GEG**), die Energieeinsparverordnung (**EnEV**), das Energieeinsparungsgesetz (**EnEG**) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (**EEWärmeG**). Um in einem sehr preisgetriebenen Material- und Baukostenumfeld auch zukünftig marktfähig zu bleiben, bedarf es enormer Abwägungen, um den Anforderungen aus dem Gesellschaftsvertrag in Bezug auf eine kostendeckende sowie sozialverträgliche Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes zukünftig gerecht zu werden.

2.2 Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt in Malchin, ist weiterhin als angespannt zu betrachten.

Zum 31.12.2020 beträgt der Leerstand 16,2 %

In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Unternehmenskennzahlen zusammengefasst:

Kennzahl	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in %	55,1	53,1	56,8
Liquiditätsgrad 3 in %	127,4	84,8	129,2
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	981	256	238
Kapitaldienstquote in %	34,5	33,3	34,9
Instandhaltungskosten in €/m²	9,76	13,61	15,13
Leerstandsquote	16,2	16,5	19,6
Fluktuationsquote	9,5	9,9	12,0
Nettokaltmiete(gesamt)in Eia	4,85	4,72	4,62
Wohnungseinheiten je Mitarbeiter	215	217	220

Unsere Durchschnittsmiete von 4,85 € je m² Wohnfläche hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert (Vorjahr 4,72 €/m²). Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen in MV rangieren wir damit weiterhin im unteren Drittel bei der Betrachtung der Miethöhe.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 9,76 €/m² Wohnfläche und enthalten sowohl Fremdleistungen als auch Material sowie die von den Mitarbeitern unseres Regiebetriebes durchgeführten Instandhaltungsleistungen nach 13,61 €/m² im Vorjahr.

2.3 Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Ertragslage	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis nach Steuern	1.067	-323	1.390
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0
Neutrales Ergebnis	325	-834	1159
Steuern vom Einkommen und Ertrag	171	9	162
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.059	-335	1.394

Im Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresüberschuss von 1.059 T€ ausgewiesen. Dabei erhöhte sich das Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Innerhalb der Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung stiegen die Erlöse aus Mieten um 62 T€ oder 1,6%. Positiv anzumerken ist, dass die Erlösschmälerungsquote von 14,9% im Vorjahr auf 11,6% im Geschäftsjahr sank.

Maßgeblich für den Anstieg des Jahresergebnisses ist die im Geschäftsjahr periodenfremde Vereinnahmung eines Rückbauszuschusses in Höhe von 342 TE. Die Aufwendungen für den Rückbau belasteten das Ergebnis im Vorjahr mit 765 TE. Die Instandhaltungskosten fallen in Höhe von 271 T€ geringer aus als im Vorjahr. Diese finanziellen Mittel wurden u.a. für die Modernisierung des Wohnobjektes Am Rosengarten 2 eingesetzt und beeinflussen die Vermögenslage der Gesellschaft.

Im neutralen Ergebnis sind hauptsächlich der Rückbauszuschuss mit 342 TE, die Buchgewinne der Anlagenverkäufe mit 78 T€ sowie die Zuführungen zur Drohverlustrückstellung mit 127 T€ enthalten.

2.4 Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von dem Gesellschafter erwarteten angemessenen Ausschüttung auf die eingebrachten Anteile, weitere Liquidität geschöpft wird, um Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes sowie notwendige Ersatzinvestitionen leisten zu können, ohne die Eigenkapitalquote zu belasten.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln, handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren. Für Darlehen des Landesförderinstitut betragen die Restlaufzeiten noch bis zu 54 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,56% und ist damit gegenüber dem Vorjahreswert mit 1,87% rückläufig.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unsere Gesellschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 2.319 T€ (Vorjahr: 1.390 TE). Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (-1.720 TE) wurde somit aus dem laufenden Geschäft finanziert. Der Bereich Finanzierungstätigkeit zeigt sich relativ ausgeglichen. Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten deckt bis auf 23 T€ den insgesamt geleisteten Kapitaleinsatz ab. Der Finanzierungsmittelfonds stieg zum Bilanzstichtag um 588 T€ auf 1.800 T€.

2.5 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	34.463	88,8	34.643	90,5	-180
Umlaufvermögen	4.313	11,1	3.615	9,4	698
Aktiver RAP	4	0,1	1	0,1	3
Bilanzsumme	38.780	100,0	38.259	100,0	521

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	21.375	55,1	20.311	53,1	1.064
Sonderposten	1.048	2,7	1.059	2,8	-11
Fremdkapital langfristig	12.848	33,2	12.526	32,7	322
Fremdkapital kurzfristig	3.509	9,0	4.363	11,4	-854
Bilanzsumme	38.780	100,0	38.259	100,0	521

Das Anlagevermögen verminderte sich um 180 T€ und beträgt 88,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Die Überdeckung beträgt 808 T€. Das Eigenkapital erhöhte sich in Höhe des Jahresüberschusses von 1.059 T€. Weiterhin stieg die Kapitalrücklage durch die Übertragung von Grundstücken im Rahmen eines Gebietsänderungsvertrages in Höhe von 5 TE.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei der um 521 T€ gestiegenen Bilanzsumme 55,1% (Vorjahr 53,1%).

Im langfristigen Fremdkapital steht der Darlehensaufnahme von 1.305 T€ den planmäßigen Tilgungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern von 1.125 T€ gegenüber. Die langfristigen Rückstellungen erhöhten sich um 122 T€.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich um 701 T€ auf 4.317 T€, was hauptsächlich durch den Anstieg der Flüssigen Mittel um 587 T€ begründet ist.

Die Verminderung des kurzfristigen Fremdkapitals resultiert hauptsächlich aus dem Abbau der investiven Verbindlichkeiten um 947 T€.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattungen. Es basiert vorrangig auf den vom Controlling vorgegebenen Risikokennzahlen und deren unterjährigen Auswertungen. Der Aufsichtsrat erhält halbjährlich eine ausführliche Berichterstattung zu diesen Kennzahlen. Durch die regelmäßig stattfindenden Gespräche zwischen Geschäftsführung und dem Aufsichtsratsvorsitzenden wird das Kontrollorgan immer auf dem aktuellen Stand gehalten. Im Zentrum der Beobachtungen stehen insbesondere Risiken die das Kerngeschäft beeinflussen können sowie finanzwirtschaftliche, rechtliche und allgemeine strategische Risiken.

Risiken aus der Finanzierungstätigkeit sehe ich aufgrund langfristiger und gestaffelter Darlehen nicht auf die WOGEMA zukommen.

Ein größeres Problem sehe ich in der Bevölkerungsstruktur. Hier zeichnet sich eine weiterhin nachhaltige Überalterung der Mieter ab, die wir nicht beeinflussen können. Durch gezielte Wohnungsangebote für dieses Klientel muss es uns jedoch zukünftig gelingen, die Mieter möglichst lange in unseren Objekten zu halten. Hierbei spielt zunehmend die Barrierefreiheit eine übergeordnete Rolle. Die Ausrichtung des Wohnungsbestandes auf barrierearme Mieteinheiten wird in absehbarer Zukunft nicht mehr ausreichen.

Wir werden perspektivisch unsere Objekte weiterhin energetisch sanieren. Hierbei werden wir ab dem Jahr 2021 mit der beginnenden CO 2 Besteuerung vor enorme Aufgaben gestellt. Weiterhin steht der Abschluss eines neuen Wärmeversorgungsvertrages an. Hierbei sind wir momentan mit unserem Wärmelieferanten in Verhandlungen.

Ziel ist es, durch die Ausweitung der Art der Wärmeerzeugung (Niedermoorbiomasseheizwerk) einen großen Teil der CO₂ Steuer aufzufangen, um somit die Mietnebenkosten in einem angemessenen Rahmen zu halten. Dieser neue Wärmeversorgungsvertrag wird voraussichtlich bis Mitte des Jahres 2021 ausverhandelt sein.

Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen sowie der gesetzlichen Veränderungen werden wir im Geschäftsjahr 2021 moderate Mieterhöhungen über den gesamten Bestand durchführen, um mittelfristig eine Durchschnittskaltmiete von 5,50 € zu erreichen.

Diese Maßnahme ist nach nunmehr 25 Jahren ohne Bestandsmietenveränderung dringend erforderlich, um Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen weiterhin durchführen und auch zukünftig wirtschaftlich darstellen zu können. Weiterhin wird sich dieser Punkt in den nächsten Jahren positiv auf die Umsatzerlöse auswirken.

Das bisher bestehende Abriss- und Rückbaukonzept ist über die vergangenen Jahre kontinuierlich abgearbeitet worden. Dieses Konzept wird auch für die Zukunft fortgeschrieben, um auf Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsdichte in unserem Geschäftsgebiet reagieren zu können.

Für das Geschäftsjahr 2021 prognostizieren wir einen Jahresüberschuss von 542 T€ was eine angemessene Verzinsung des Stammkapitals bedeutet.

Malchin, den 18.05.2021

Gez. Ivo Fischer
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2020
WOGEMA Wohnungsgesellschaft Maichln mbH

AKTIVA

	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Vorjahr</u> <u>TEuro</u>
A. Anlagevermögen			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Software		1.791,55	7
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.266.460,49		29.743
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	735.987,39		756
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	975.498,20		973
4. andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.378,44		128
5. Anlagen im Bau	<u>376.405,45</u>		<u>3.036</u>
		34.460.729,97	34.636
<u>Umlaufvermögen</u>			
B. I. <u>Vorräte</u>			
1. unfertige Leistungen	1.818.215,97		1.772
2. andere Vorräte	<u>7.066,98</u>		<u>12</u>
		1.825.282,95	1.784
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: Euro 0,00 (Euro 0,00)	77.113,48		52
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: Euro 0,00 (Euro 0,00)	34.029,97		72
3. sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: Euro 0,00 (Euro 0,00)	<u>576.316,69</u>		<u>494</u>
		687.460,14	618
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>		1.800.649,33	1.213
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		4.023,00	1
		<u>38.779.936,94</u>	<u>38.259</u>

Treuhandvermögen: Euro 1.204.660,65 (Euro 1.110.227,56)

PASSIVA

	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Vorjahr TEuro</u>
A. Eigenkapital			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		1.022.600,00	1.023
II. <u>Kapitalrücklage</u>		2.243.411,02	2.238
III. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBILG	9.806.957,90		9.807
2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBILG	2.035.333,89		2.035
3. gesellschaftsvertragliche Rücklage	511.291,88		511
4. andere Gewinnrücklagen	<u>5.032.098,91</u>		<u>5.032</u>
		17.385.682,58	17.385
IV. <u>Verlustvortrag</u>		-335.051,25	0
V. <u>Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)</u>		1.058.717,62	-335
B. <u>Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen zum Anlagevermögen</u>		1.048.426,07	1.059
C. <u>Rückstellungen</u>			
1. Steuerrückstellungen	87.514,00		
2. sonstige Rückstellungen	<u>208.560,41</u>		97
		296.074,41	
D. <u>Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.439.593,29		13.219
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Euro 1.113.445,25 (Euro 1.073.973,47)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren: Euro 8.052.718,78 (Euro 7.572.141,32)			
2. erhaltene Anzahlungen	1.719.810,64		1.708
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Euro 1.719.810,64 (Euro 1.708.065,29)			
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	121.832,36		124
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Euro 121.832,36 (Euro 124.222,05)			
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.131,95		12
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Euro 14.131,95 (Euro 11.756,56)			
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	343.044,23		1.252
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Euro 337.030,20 (Euro 1.243.887,89)			
6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	372.998,84		420
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Euro 42.068,73 (Euro 46.935,80)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren: Euro 164.002,12 (Euro 200.721,82)			
7. sonstige Verbindlichkeiten	<u>38.439,34</u>		57
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Euro 38.439,34 (Euro 57.343,60)		16.049.850,65	<u>16.792</u>
- davon aus Steuern: Euro 38.239,34 (Euro 49.789,85)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 0,00 (Euro 0,00)			
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		10.225,84	0
		<u>38.779.936,94</u>	<u>38.259</u>

Treuhandverbindlichkeiten: Euro 1.204.660,65 (Euro 963.524,65)

**Gewinn- und Verlustrechnung für das
Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020**

WOGEMA Wohnungsgesellschaft Malchin mbH, Malchin

	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	Vorjahr <u>TEuro</u>
1. Umsätze			
a) aus Hausbewirtschaftung	5.633.867,47		5.693
b) aus Betreuungstätigkeit	66.482,33		62
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>19.877,01</u>		<u>17</u>
		5.720.226,81	<u>5.772</u>
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr: Minderung)		46.291,57	-121
3. andere aktivierte Eigenleistungen		66.781,00	34
4. sonstige betriebliche Erträge		587.419,75	155
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.471.174,91	2.689
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	858.192,66		817
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>182.057,78</u>		<u>182</u>
- davon für Altersversorgung Euro 2.400,00 (Euro 2.550,00)		1.040.250,44	<u>999</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.047.930,33	977
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		431.873,58	1.245
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22.281,13	14
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 5.400,15 (Euro 4.300,91)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		213.314,99	258
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>171.017,64</u>	<u>9</u>
12. Ergebnis nach Steuern		1.067.438,37	-323
13. sonstige Steuern		<u>8.720,75</u>	<u>12</u>
14. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		<u><u>1.058.717,62</u></u>	<u><u>-335</u></u>