

<b>Informationsvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2022/MC/116
Federführend: Amt für Zentrale Dienste und Finanzen		Status: öffentlich
		Datum: 01.11.2022
		Verfasser: Frau M. Rißer
		FBL: Frau M. Rißer
<b>Beteiligungsbericht der Stadt Malchin für das Haushaltsjahr 2021</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	03.11.2022	Finanzausschuss der Stadt Malchin
Nichtöffentlich	15.11.2022	Hauptausschuss der Stadt Malchin
Öffentlich	07.12.2022	Stadtvertretung der Stadt Malchin

**Information:**

Der Beteiligungsbericht der Stadt Malchin für das Haushaltsjahr 2021 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.

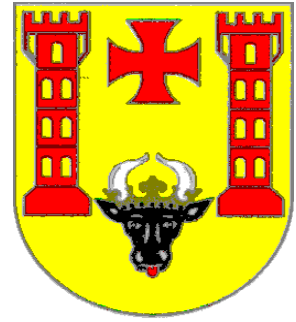
Der Beteiligungsbericht wird öffentlich bekannt gemacht und kann von jedermann eingesehen werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlagen:**

Beteiligungsbericht der Stadt Malchin für das Haushaltsjahr 2021



# Beteiligungsbericht

der Stadt Malchin

für das Haushalts-/ Geschäfts-/ Wirtschaftsjahr 2021

## **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. Kommunalen 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.

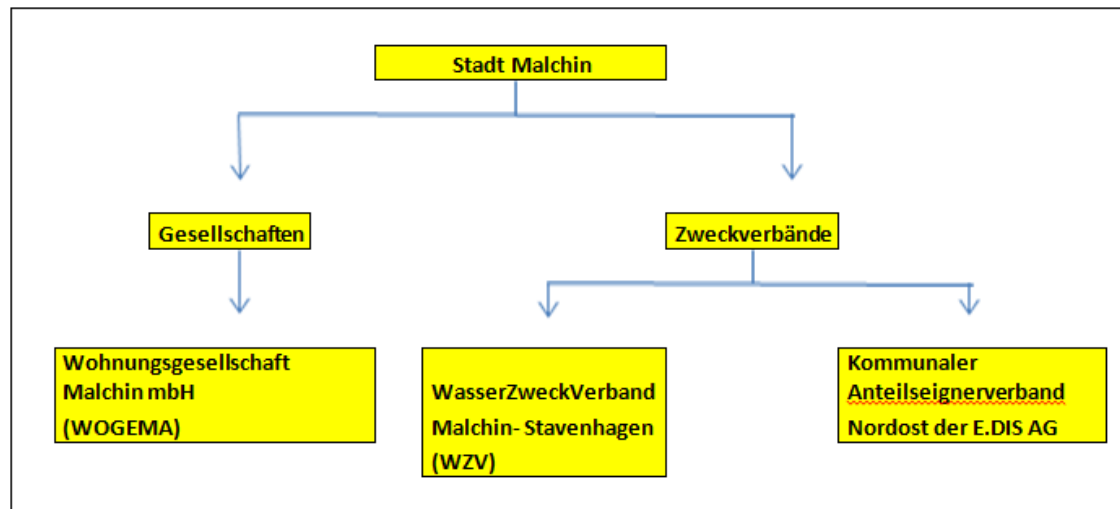
Jeder kann Einsicht in den Beteiligungsbericht nehmen. Dies wird öffentlich bekannt gemacht.

Malchin, den 01.11.2022

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 2021 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 31.12.2021 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 €)
<b>WasserZweck Verband Malchin- Stavenhagen</b>	34.623,67	34,3	11.858,91	81.693.740,76	34.822.048,53	0,00	0,00	0,00
<b>Kommunaler Anteilseigner- verband</b>	25.000,00	1,48	370,26	19.511.236,68	19.501.743,90	56.878,25	0,00	0,00
<b>Wohnungs- gesellschaft Malchin mbH</b>	1.200.000,00	100	1.200.000,00	39.682.050,93	22.314.674,97	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](mailto: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 04. Januar 2022; 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 31.12.2021 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</p> <p>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"> <li>1. Stellvertreter des Verbandsvorstehers ist Herr Johannes Krömer (Bürgermeister der Gemeinde Mölln).</li> <li>2. Stellvertreter des Verbandsvorstehers ist Herr Norbert Stettin (Bürgermeister der Gemeinde Rosenow).</li> </ol> <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 obliegt dem Geschäftsführer, Herrn David Schacht.</p>
<i>Wirtschaftsprüfer:</i>	<p>Möhrle Happ Luther GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft</p>

*Anzahl der Mitarbeiter:* Im Geschäftsjahr 2021 hatte der WasserZweckVerband im Durchschnitt 27 Angestellte, 29 gewerbliche Mitarbeiter und 6 Auszubildende.

## **Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

### **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 (WZV) 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 2021 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 km<sup>2</sup> mit 23.484 (Vorjahr: 23.388) Einwohnern.

#### Trinkwasserversorgung

Der Anschlussgrad der Bevölkerung an die öffentliche Wasserversorgung beträgt 99,26 %.

#### Technische Parameter der Versorgungsanlagen

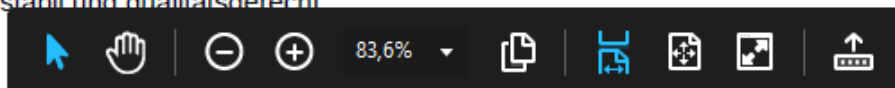
Anzahl Wasserwerke (WW):	18
Förderkapazität der Wasserwerke:	15.976 m <sup>3</sup> /d
Anzahl der Wasserfassungen:	18
Anzahl der Brunnen im Versorgungsgebiet:	51
Länge Rohrnetz:	538 km
Anzahl Druckerhöhungsstationen:	11
Anzahl aktiver Hausanschlüsse:	7.467
Anzahl installierter Zähler im Versorgungsgebiet:	8.383

Die Wasserverluste ergeben sich aus nachfolgender Ermittlung:

	2021	2020	Veränderung
Eigenförderung	1.673.452 m <sup>3</sup>	1.752.030 m <sup>3</sup>	-78.578 m <sup>3</sup>
Wasserbezug	9.879 m <sup>3</sup>	10.157 m <sup>3</sup>	-278 m <sup>3</sup>
Verbrauch in den Werken	-31.927 m <sup>3</sup>	-33.600 m <sup>3</sup>	1.673 m <sup>3</sup>
Rohrnetzeinspeisung	1.651.404 m <sup>3</sup>	1.728.587 m <sup>3</sup>	-77.183 m <sup>3</sup>
Rohrnetzspülung	1.919 m <sup>3</sup>	2.037 m <sup>3</sup>	-118 m <sup>3</sup>
Wasserbereitstellung nach Spülungen	1.649.485 m <sup>3</sup>	1.726.551 m <sup>3</sup>	-77.066 m <sup>3</sup>
Wasserverkauf	1.556.555 m <sup>3</sup>	1.612.526 m <sup>3</sup>	-55.971 m <sup>3</sup>
Wasserverlust	92.930 m <sup>3</sup>	114.025 m <sup>3</sup>	-21.095 m <sup>3</sup>
Verluste insgesamt bezogen auf die Rohrnetzeinspeisung	5,63%	6,60%	

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 2021 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 Metabolite 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. Im Jahr 2022 ist die Anpassung der Trinkwasserkonzeption an die veränderten Rahmenbedingungen geplant.

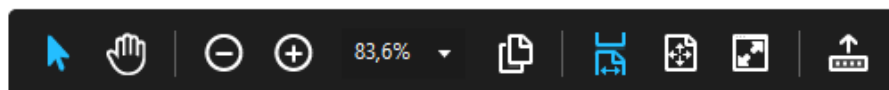
### **Abwasserbeseitigung**

Der Anschlussgrad der Einwohner an die öffentliche Abwasserentsorgung beträgt 78,70 %. Die übrigen Einwohner (21,30 %) 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 206.132 Einwohnerwerte (EW). Dabei entfallen allein auf die Kläranlage Stavenhagen 200.000 EW.

#### Technische Parameter der Abwasserentsorgung:

Anzahl Kläranlagen (KA):	18
Kapazität der Kläranlagen:	206.132 EW
Durchschnittliche Belastung der Kläranlagen:	128.664 EW
Länge Abwasserleitungen gesamt:	397 km
- Länge Schmutzwasserleitungen:	172 km
- Länge Druckrohrleitungen:	119 km
- Länge Vakuumleitungen:	1 km
- Länge Niederschlagswasserleitungen:	105 km
Anzahl Pumpwerke:	99
Anzahl Schmutzwasser-Grundstücksanschlüsse:	5.125
Anzahl Niederschlagswasser-Grundstücksanschlüsse:	2.564



## Übersicht Kläranlagen:

Kläranlage	Belastung EW	Kapazität EW
Stavenhagen	124.383	200.000
Warsow	47	125
Basedow	277	450
Faulenrost	466	429
Galenbeck	254	160
Ivenack	811	1.533
Kastorf	137	280
Liepen	50	50
Knorrendorf	122	180
Mölln	388	1.100
Pinnow	64	105
Retzow	116	200
Ritzerow	260	450
Rosenow	1.134	943
Sülten	112	84
Groß Helle	20	20
Rosenow TK	23	23
	128.664	206.132

## 2.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus den Hauptleistungen lassen sich wie folgt darstellen:

	WP 2021	Ist 2021	Abweichung	Ist 2020
Verkaufte Trinkwassermenge in m <sup>3</sup>	1.600.000	1.556.555 **	-43.445	1.612.526 *
Umsatzerlöse in €	4.553.000	4.561.112	8.112	4.570.590
abgerechnete Abwassermenge in m <sup>3</sup>	1.027.410	978.910 ***	-48.500	1.028.856 *
Umsatzerlöse in €	6.667.000	6.677.980	10.980	6.656.474

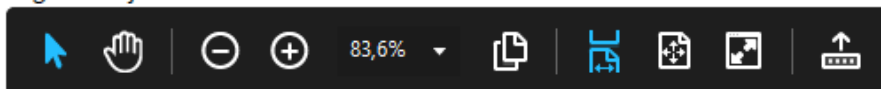
\* Umsatz 2020 vor der Rückstellung der Gebührenüberdeckung TW TEUR 180 und AW TEUR 248

\*\* Umsatz 2021 vor der Rückstellung der Gebührenüberdeckung TW TEUR 180

\*\*\* Umsatz 2021 vor Auflösung der Rückstellung aus Gebührenüberdeckung AW TEUR 248

Im Trinkwasserbereich ergibt sich ein leichter Umsatzrückgang im Kernbereich Wasserverkauf gegenüber dem Vorjahr, welche auf den Rückgang der verkauften Wassermenge zurückzuführen ist.

Durch die Ausführung von Nebenleistungen stiegen die Umsätze im Trinkwasserbereich insgesamt jedoch leicht an.



Im Abwasserbereich ist ebenso ein leichter Rückgang der Umsätze zu verzeichnen. Nach den Umsatzrückgängen der Pfanni GmbH & Co. KG auf Grund der reduzierten Produktion in den Jahren 2019 und 2020, hat sich der Umsatz mit der Übernahme des Werkes durch Aviko Rixona im Jahr 2021 wieder erhöht.

In den o.g. abgerechneten Abwassermengen sind, die von der Aviko Rixona GmbH 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 GmbH, Lünen, Niederlassung Malchin und Cargill Deutschland GmbH, Malchin 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.

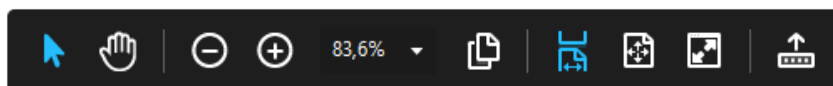
Der Jahresgewinn beträgt insgesamt EUR 1.703.732,90 (Vorjahr EUR 1.658.511,53). Der Gewinn verteilt sich wie folgt auf die Sparten: Trinkwasser EUR 602.214,98 und Abwasser EUR 1.101.517,92.

Im Lagebericht des Vorjahres wurde ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.198 für das Jahr 2021 prognostiziert. Die Abweichung zum tatsächlichen Jahresergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 506 beruhen unter anderem im Trinkwasserbereich auf der Rückstellung aus Überdeckung von TEUR 180, sowie der Auflösung aus der Rückstellung aus Überdeckung von TEUR 180 im Abwasserbereich von TEUR 248. Die Rückstellung von weiteren TEUR 180 im Trinkwasserbereich ist durch die Einsparungen vor allem bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen und beim Personalaufwand durch länger währende krankheitsbedingte Ausfälle möglich.

Im Schmutzwasserbereich ergab sich für 2021 eine Unterdeckung, die mit der Rückstellung aus Überdeckung des Vorjahres fast vollständig ausgeglichen wird.

### 2.3. Finanzlage

Der Verband konnte im Geschäftsjahr seine Verbindlichkeiten jederzeit termingerecht erfüllen. Für die Realisierung der Investitionsmaßnahmen im Jahr 2021 wurde eine Kreditaufnahme von TEUR 1.500 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

	<u>Plan</u>	<u>Ist</u>	<u>Abweichung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.390	3.757	-367
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.822	-2.801	-7.021
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.869	-727	6.596

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert insbesondere aus dem guten Jahresergebnis, das für 2021 erzielt wurde.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit weicht in Höhe von TEUR 7.021 ab. Das resultiert aus nicht realisierten Investitionsmaßnahmen sowie der kostenfreien Übernahme von Anlagevermögen auf der Konventionsfläche Basepohl. Planerisch wurde die Übernahme im Cashflow mit TEUR 5.218 berechnet. In der tatsächlichen Ermittlung des Cashflows aus Investitionstätigkeit wurde auf Grund der Zahlungsunwirksamkeit die Übernahme nicht mit einbezogen. In 2021 wurde nur ein Teil der Anlagen Basepohl mit TEUR 3.859 übernommen, der Abschluss ist für 2022 geplant. Die verbleibenden Abweichungen bestehen auf Grund von zeitlichen Verschiebungen von geplanten Investitionen durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie.

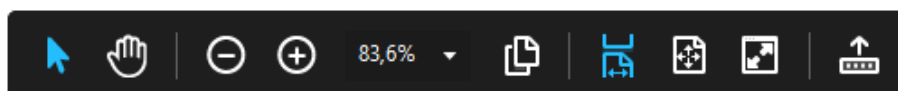
Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit hängt direkt mit dem Cashflow aus Investitionstätigkeiten zusammen. Abweichungen ergeben sich aus der verringerten Kreditaufnahme und der noch nicht vollständigen kostenfreien Übernahme von Anlagevermögen auf der Konventionsfläche Basepohl.

#### 2.4. Vermögenslage

Die Vermögenslage wird mit einer bilanziellen Eigenkapitalquote von rund 42,6 % (Vorjahr 42,9 %) 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 53,1 % (Vorjahr 51,4 %).

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

Grund dafür ist die Übergabe von Anlagegütern im Liegenschaftsbereich Konventionsfläche Basepohl durch die Stadt Stavenhagen in Höhe von 3.895 TEUR. Diese Anlagen wurden gemäß Vereinbarung übergeben und gegen Beiträge AW (3.686 TEUR) und unentgeltlich überlassenes Anlagevermögen TW (209 TEUR) bilanziert.



Darüber hinaus ergaben sich im Jahr 2021 Anlagenzugänge durch eigene Investitionsstätigkeit von TEUR 3.121, die aus der Umsetzung der Trink- und Abwasserkonzepte resultieren. Dabei handelt es sich um planmäßige Baumaßnahmen im Versorgungsgebiet.

Der Verband weist zum 31.12.2021 TEUR 2.533 für im Bau befindliche Anlagen aus.

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

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

### 3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

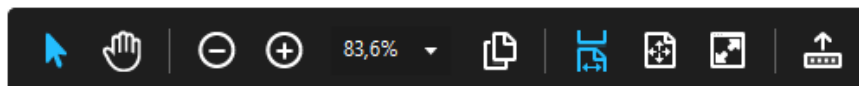
#### 3.1. Prognosebericht

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 2022 sind folgende Investitionen vorgesehen und im Wirtschaftsplan ausgewiesen:

Trinkwasserleitung	807 T€
Kanalisation	530 T€
Kläranlagen	1.319 T€
Wasserwerke	1.196 T€
Technik (Fahrzeuge, Arbeitsschutz, EDV)	74 T€
Hausanschlüsse	110 T€
Grundstückskäufe	35 T€
Planungen	113 T€

Im Ergebnis der Kalkulation der Abwassergebühren und mit den Änderungssatzungen vom 08.12.2021 zur Schmutzwasserbeseitigungssatzung - dezentral - und Beitrags- und Gebührensatzung - Abwasser - wurden die Gebühren für die Periode 2022/2023 wie folgt angepasst:



	2020-2021	2022-2023
Niederschlagswassergebühr	0,59 €/m <sup>2</sup>	0,68 €/m <sup>2</sup>
Mengengebühr Schmutzwasser	3,02 €/m <sup>3</sup>	3,02 €/m <sup>3</sup>
Mengengebühr Kleinkläranlagen	41,11 €/m <sup>3</sup>	41,11 €/m <sup>3</sup>
Mengengebühr AAG (nach TW-Gebrauch)	16,59 €/m <sup>3</sup>	16,29 €/m <sup>3</sup>
Mengengebühr AAG (nach Abfuhr)	19,91 €/m <sup>3</sup>	19,50 €/m <sup>3</sup>
Grundgebühr Schmutzwasser	119,90 €/a	147,00 €/a
Grundgebühr Kleinkläranlagen	15,90 €/a	26,60 €/a
Grundgebühr AAG (nach TW-Gebrauch)	49,50 €/a	49,50 €/a
Grundgebühr AAG (nach Abfuhr)	49,50 €/a	49,50 €/a

Im Trinkwasserbereich wurden die Gebühren für die Kalkulationsperiode 2022/2023 wie folgt angepasst.

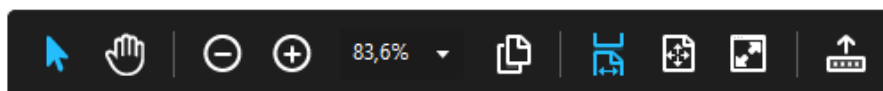
	2020-2021	2022-2023
Mengengebühr Trinkwasser bis 25.000 m <sup>3</sup>	1,83 €/m <sup>3</sup>	1,85 €/m <sup>3</sup>
Mengengebühr Trinkwasser von 25.001 m <sup>3</sup> bis 100.000 m <sup>3</sup>	1,56 €/m <sup>3</sup>	1,57 €/m <sup>3</sup>
Mengengebühr Trinkwasser ab 100.000 m <sup>3</sup>	1,30 €/m <sup>3</sup>	1,31 €/m <sup>3</sup>
Grundgebühr Trinkwasser	112,06 €/a	112,06 €/a

\* alle Gebühren zzgl. 7 % Mehrwertsteuer

Im Trinkwasserbereich erfolgte auf Grund der normalen Kostensteigerungen eine moderate Gebührenanpassung.

Im Abwasserbereich wurde für die Kalkulationsperiode 2022/2023 durch die abschließende Auflösung der Sonderposten aus der Beitragserhebung der Altanschießer eine höhere Gebührenanpassung über dem 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 2022 erwartet der Verband einen Planumsatz von TEUR 12.117 mit einem Jahresergebnis in Höhe von TEUR 2.358.



## 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 anhaltende Trend in der demografischen Entwicklung (jährlicher Einwohnerrückgang von ca. 2 % im Gebiet des Zweckverbandes) 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. Die demografische Entwicklung führt bereits mittelfristig zu weiter steigenden Gebühren. In seiner Trink- und Abwasserkonzeptionen stellt der WasserZweckVerband auf diese Entwicklung ab.

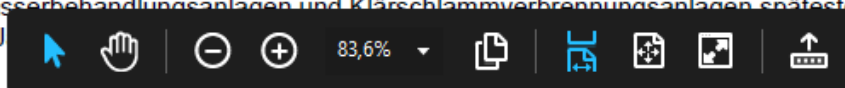
### 3.2.3 Risiko sich verschärfender Umweltauflagen

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 2023 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 Klärschlammverbrennungsrückständen vor, die Betreiber von Abwasserbehandlungsanlagen und Klärschlammverbrennungsanlagen spätestens ab dem J



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 abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaften 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) 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 2026 zu rechnen ist. Aus diesem Grund wird die KKMV die Klärschlämme aller Gesellschafter, je nach Laufzeit der bestehenden Entsorgungsverträge, „gebündelt“ auf den Markt bringen. Eine europaweite Ausschreibung ist erfolgt und damit die Entsorgung für alle Gesellschafter der KKMV bis mindestens 2025 gesichert.

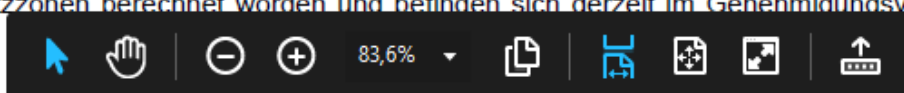
#### 3.2.4 Risiko sich verändernder Umweltbedingungen

Ein weiteres Risiko besteht für den WasserZweckVerband 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. Darüber hinaus wird der WZV durch die Mitarbeit im Verein „Wasserwerk der Zukunft“ (gegründet am 13.12.2021) aktiv Aufklärungsarbeit in der Region leisten, um Akteure aus allen gesellschaftlichen Bereichen die Dringlichkeit des Risikos zu verdeutlichen.

Nicht förderlich ist, dass die Festsetzung der **Trinkwasserschutzzonen** gemäß DVGW-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 WasserZweckVerbandes 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 WasserZweckVerband hat deshalb 2021 seine Ingenieurkapazitäten aufgestockt, um selbst Planungsleistungen erbringen zu können.

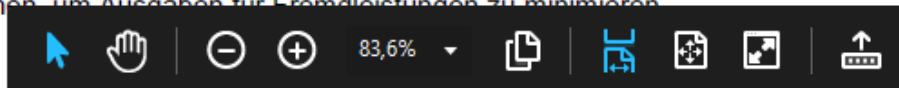
### 3.2.6 Risiko aus Entwicklung einer Pandemie

Weitere, derzeit noch nicht vollständig überschaubare Risiken bestehen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. Bundesweit wurden Arbeitgeber diverse Maßnahmen zum Schutz der Belegschaft vorgegeben. Die aus der Corona-Pandemie resultierenden Auswirkungen auf die zukünftigen Geschäftsjahre, die sich für den WZV vor allem durch Preissteigerungen ergeben, lassen sich noch nicht beziffern. Die Geschäftsführung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine verbindlichen Aussagen zu einem wirtschaftlichen Risiko für den WZV geben, jedoch besteht das Risiko, dass verschiedene Mitarbeiter des WZV gleichzeitig nicht zur Verfügung stehen (Quarantäne) und hierdurch technische Risiken entstehen. Um etwaigen technischen Risiken zu begegnen hat die Geschäftsführung entsprechende interne Maßnahmen umgesetzt.

### 3.2.7 Risiko aus begrenzten Lieferkapazitäten/ stark gestiegene Preise

Bedingt durch die pandemische Situation kam es weltweit zu erheblichen Verwerfungen und Verzögerungen in der Produktion und Logistik. Auch der WZV ist davon im Wirtschaftsjahr 2021 betroffen gewesen. Die schlechte/ verzögerte Verfügbarkeit bei einer anhaltend hohen (oder wieder anziehenden) Nachfrage führte ab der 2. Jahreshälfte 2021 zu starken Preisanstiegen sowohl für Liefer- als auch für Dienstleistungen. Für das Geschäftsjahr 2022 wird durch den Krieg in der Ukraine von weiter steigenden allgemeinen Preisen und ggf. auch von weiteren Schwierigkeiten in der Verfügbarkeit von Produkten und Rohstoffen ausgegangen.

Der WZV wird diesen Entwicklungen mit einer Verlagerung zu mehr realisierten Eigenleistungen begegnen, um sich in weiteren Teilbereichen mehr von Marktmechanismen zu entkoppeln. Für 2022 ist der Aufbau eines Bautrupps im Bereich Trinkwasser vorgesehen, um Ausgaben für Fremdleistungen zu minimieren.



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

Stavenhagen, den 06. Mai 2022

Axel Müller  
Verbandsvorsteher

David Schacht  
Geschäftsführer



## WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen, Stavenhagen

### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	11.310.300,96	10.799.064,25
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	88.674,60	96.834,81
3. Sonstige betriebliche Erträge	26.314,16	23.789,79
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-557.383,09	-508.681,98
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-2.609.818,80</u>	<u>-2.512.147,06</u>
	-3.167.201,89	-3.020.829,04
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.723.546,93	-2.616.461,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-688.851,99</u>	<u>-636.364,57</u>
	-3.412.398,92	-3.252.825,77
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.968.273,68	-2.741.579,09
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-618.770,41	-564.406,01
8. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 21 Abs. 4-6 EigVO	1.190.660,25	1.175.791,69
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	268,15	357,75
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-487.119,86	-587.362,43
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-244.294,53</u>	<u>-254.910,73</u>
12. Ergebnis nach Steuern	1.718.158,83	1.673.925,22
13. Sonstige Steuern	<u>-14.425,93</u>	<u>-15.413,69</u>
14. Jahresüberschuss	<u><u>1.703.732,90</u></u>	<u><u>1.658.511,53</u></u>

## 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 31.12.2021 insg. 239 Mitglieder.
- Organe:* Vorstandsvorsitzender und Vorstandversammlung  
Der Vorstandsvorsitzende ist das verwaltungsleitende Organ und gesetzlicher Vertreter des Zweckverbandes. Frau Kerstin Pukallus, Bürgermeisterin der Stadt Torgelow, ist Vorstandsvorsitzende.  
1. Stellvertreter der Vorstandsvorsitzenden 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) bis zum 12.10.2021 sowie Frau Karin Zillmann (Leitende Verwaltungsbeamtin des Amtes Mecklenburgische Schweiz) ab 12.10.2021.

	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>	ETL AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
<i>Anzahl der Mitarbeiter:</i>	0

## **Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

### **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 2021 waren 239 Städte und Gemeinden Mitglied des Zweckverbandes.

### **3. Darstellung des Geschäftsverlaufes**

Das Wirtschaftsjahr 2021 war geprägt durch die Ausschüttung der Dividende der E.DIS AG für das Geschäftsjahr 2020. Sie beträgt € 4.621.545,76 (brutto). Die Erträge aus anderen Wertpapieren beinhalten zudem den Gewinnanteil aus der BMV Energie GmbH & Co KG für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von € 15.446,78.

## 4. Darstellung der Lage des Zweckverbandes

### 4.1 Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2021 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 verminderte sich in 2021 um TEUR 26,3 Die Abnahme beruht vor allem auf die verminderte Auszahlung von Erträgen der Beteiligung an der BMW Energie GmbH & Co KG.

Der Jahresgewinn (TEUR 3.863) ist im Wesentlichen von der Dividendenausschüttung der E.DIS AG für das Jahr 2020 geprägt.

Das langfristig gebundene Vermögen ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt. Am Bilanzstichtag besteht insofern eine Überdeckung von TEUR 30.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2021 unverändert 99,9 %.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2020	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Stammkapital</b>	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
<b>Rücklagen</b>				
Allgemeine Rücklage	18.056.585,30	0,00	0,00	18.056.585,30
Zweckgebundene Rücklagen	700.286,48	0,00	0,00	700.286,48
Gewinnvortrag	746.214,34	0,00	0,00	746.214,34
Gewinn und Vorabausschüttung	0,00	3.863.844,15	3.890.186,37	-26.342,22
<b>Insgesamt</b>	19.528.086,12	3.863.844,15	3.890.186,37	19.501.743,90

## **4.2 Finanzlage**

In 2021 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 3.890) der E.DIS AG für das Geschäftsjahr 2020.

Laufende Ausgaben des Zweckverbandes werden mit aus den Beteiligungserträgen bestritten.

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

## **4.3 Ertragslage**

Der Jahresgewinn in Höhe von EUR 3.863.844,15 bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Ergebnisverbesserung von TEUR 0,2.

## **5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres 2021**

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.

Im Jahr 2022 zahlte die E.DIS AG an ihre Aktionäre dieselbe Dividendensumme (90 Mio €) aus, wie in den Vorjahren. Die Ausschüttung ist dieses Mal nicht vollständig aus den Geschäftserlösen 2021 erfolgt. 6 Mio € wurden aus der Rücklage entnommen. Der Anteilseignerverband hat also entsprechend seiner Beteiligung Dividenden in derselben Höhe erhalten wie im Berichtsjahr. Damit wird auch das nächste Jahresergebnis dem des Jahres 2021 entsprechen.

In der 102. Sitzung des Aufsichtsrates am 29.6.2022 wurde zum internen Kontrollsystem ausgeführt, dass aus heutiger Sicht keine Risiken erkennbar sind, die den Fortbestand der Unternehmen gefährden könnten. Als Top 5 Risiken zum 30. Juni 2022 wurden eingeschätzt:

1. Erlösminderung Strom im Rahmen der Anreizregulierung
2. Mengeneffekte Strom
3. und 4. Versorgungssicherheit Netz Extremrisiko für Investitionen und für Betriebsaufwand.
5. Bewirtschaft der Bilanzkreise

Das Unternehmen investiert viel, sowohl in das Netz, um die erneuerbaren Energien abzuleiten als auch in den Breitbandausbau. Letztere Investitionen werden bekanntlich vom Bund gefördert.

Wie das Jahresergebnis aussieht, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht mitgeteilt werden.

## **7. Prognosebericht**

Für das Kalenderjahr 2022 wird mit einem Jahresgewinn von TEUR 3.870 gerechnet.

Das Jahresergebnis 2022 ist -wie das der Vorjahre- von der Dividendenausschüttung der E.DIS abhängig.

Torgelow, 27. Juli 2022

gez. Kerstin Pukallus  
Verbandsvorsteher



**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021  
der  
Kommunaler Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG  
Torgelow**

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	3.000,01	3.000,02
2. sonstige betriebliche Erträge	191,03	62,79
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.200,00	4.200,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>521,26</u>	465,84
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	36.113,45	30.786,25
5. Erträge aus Beteiligungen	4.636.992,54	4.629.831,06
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>735.504,72</u>	<u>733.769,00</u>
7. Ergebnis nach Steuern	<u>3.863.844,15</u>	<u>3.863.672,78</u>
8. Jahresüberschuss	<u>3.863.844,15</u>	<u>3.863.672,78</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](mailto:info@wogema.com)

<http://www.wogema.de>

<i>Rechtsform:</i>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<i>Satzung:</i>	in der Fassung vom 15.07.2021
<i>Handelsregister:</i>	Amtsgericht Neubrandenburg HRB-Nr. 577, letzter Eintrag vom 11.08.2021
<i>Gegenstand:</i>	<p>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.</p> <p>Der öffentliche Zweck im Sinne der Bestimmungen der §§ 68 ff. KV M-V ist gegeben.</p>
<i>Größenklasse:</i>	Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 1 HGB.
<i>Gesellschafter:</i>	Stadt Malchin
<i>Stammkapital:</i>	1.200.000,00 €
<i>Geschäftsführung:</i>	Herr Ivo Fischer Der Geschäftsführer ist alleinvertretungsberechtigt.

*Prokura:* Frau Yvette Baxmann (Einzelprokura)  
Herr Matthias Mucha (Einzelprokura)

*Aufsichtsrat:* Herr Jochen Banek (Vorsitzender)  
Herr Werner Neumann  
Herr Reinhard Kullick  
Herr Herrmann Grothkopp (stellv. Vorsitzender)  
Herr Wolfgang Meier

*Wirtschaftsprüfer:* Dr. Schröder & Korth GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

*Anzahl der Mitarbeiter:* 18 (ausschließlich Geschäftsführer), davon 10 Mitarbeiter im innerbetrieblichen Regiebetrieb

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

### WOGEMA Wohnungsgesellschaft Malchin mbH

#### 1. Grundlagen des Unternehmens

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 Gesellschaft mit Sitz in 17139 Malchin, Am Wasserturm 6, bewirtschaftet 85 eigene Wohn- und Geschäftsobjekte in Malchin sowie in den Ortsteilen Duckow, Retzow, Scharpzwow und Remplin.

1290	Wohnungen	mit	71.252,29 m <sup>2</sup> Wohnfläche
31	Gewerbeobjekte	mit	3.928,89 m <sup>2</sup> Gewerbefläche
	sowie		
362	PKW – Stellplätze.		

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 Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet stellt sich aufgrund der demographischen Entwicklung als angespannt dar. Die Zahl der Einwohner ist in den letzten Jahren weiter zurückgegangen. Ende 2020 lebten 7.340 Personen in Malchin, was einen Rückgang von 5 % (380 Menschen) im Vergleich zu 2011 bedeutet. Die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage an Wohnraum geht zurück und trägt zu einem größeren Leerstand bei. Positiv zu bewerten ist die Tatsache, dass die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren in diesem Zeitraum zugenommen hat. Der Anteil an Senioren liegt in Malchin bei 33% und im Landesdurchschnitt bei 26%.

## 2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2021	Ist 2021	Ist 2020
	<u>in T€</u>	<u>in T€</u>	<u>in T€</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	3.856	3.937	3.862
Instandhaltungsaufwendungen	1.008	816	734
Zinsaufwendungen	225	200	213
Jahresüberschuss	542	969	1.059

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2021 vorsichtig kalkuliert. Die Abweichungen zu den Planzahlen lassen sich weitestgehend auf die im Kalenderjahr 2021 durchgesetzte Bestandsmietenerhöhung zurückführen.

Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen in ca. 50% des gesamten Wohnungsbestandes erhöht und betragen in 2021 durchschnittlich 5,22 €/m<sup>2</sup> nach 4,85 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Leerstandsquote ist gestiegen und liegt nunmehr bei 19,1 %. Durch geplante Baumaßnahmen für 2022 in der Achterstraße 2-10 (30 WE) ist dieser Leerstand bewusst herbeigeführt.

Neben den Instandsetzungen in einzelnen Bestandswohnungen war das Geschäftsjahr 2021 von der Modernisierung des Objektes in der Achterstraße 12-16 in Malchin geprägt. Im November 2021 konnten 12 fertiggestellte Wohnungen übergeben werden. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis nach Steuern	976	1.067	-91
Außerplan			50
Neutrales			57
Steuern von Unternehmen und Grund			52
Jahresüberschuss	969	1.059	-90

Im Geschäftsjahr 2021 wird ein Jahresüberschuss von 969 T€ ausgewiesen. Dabei erhöhte sich das Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Die Umsatzerlöse aus Mieten stiegen um 75 T€ oder 1,94%. In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein einmaliger Effekt aus der Zuschreibung von Wohnbauten in Höhe von 184 T€ enthalten.

Weiterhin entwickelten sich die Zinsaufwendungen leicht rückläufig, wobei sich der Instandhaltungsaufwand im Vergleich zum Jahr 2020 um 11,3 % oder 82 T€ erhöhte.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	34.645	87,3	34.463	88,8	182
Umlaufvermögen	5.005	12,6	4.313	11,1	692
Aktiver RAP	32	0,1	4	0,1	28
Bilanzsumme	39.682	100,0	38.780	100,0	902

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	22.315	56,2	21.375	55,1	940
Sonderposten	1.634	4,1	1.048	2,7	586
Fremdkapital langfristig	11.826	29,8	12.848	33,2	- 1.022
Fremdkapital kurzfristig	3.907	9,9	3.509	9,0	398
Bilanzsumme	39.682	100,0	38.780	100,0	902

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 182 T€ und beträgt 87,3 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital, Sonderposten und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Die Überdeckung beträgt 1.130 T€. Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss von 969 T€, die vorgenommenen Gewinnausschüttungen verringern es um 29 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei der um 902 T€ gestiegenen Bilanzsumme 56,2% (Vorjahr 55,1%).

## 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 Landesförderinstituts betragen die Restlaufzeiten noch bis zu 53 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,46% und ist damit gegenüber dem Vorjahreswert mit 1,56% rückläufig.

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

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 1.707 T€ (Vorjahr: 2.319 T€). Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (-1.378 T€) wurde somit aus dem laufenden Geschäft finanziert. Der Bereich Finanzierungstätigkeit zeigt sich relativ ausgeglichen. Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten deckt bis auf 93 T€ den insgesamt geleisteten Kapitaldienst ab. Der Finanzierungsmittelfonds stieg zum Bilanzstichtag um 236 T€ auf 2.037 T€.

In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Unternehmenskennzahlen zusammengefasst:

Kennzahl	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in %	56,2	55,1	53,1
Liquiditätsgrad 3 in %	128,4	123,5	84,8
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	361	981	256
Kapitaldienstquote in %	34,5	35,5	33,3
Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup>	10,99	9,76	13,61
Leerstandsquote	19,1	16,2	16,5
Fluktuationsquote	11,2	9,5	9,9
Nettokaltmiete(gesamt)in €/m <sup>2</sup>	5,22	4,85	4,72

Zu den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zählen in jedem Jahr politisch motivierte Gesetzgebungen, die massiven Einfluss auf das Unternehmen nach sich ziehen. Zu diesen gehören hauptsächlich energetische Vorschriften, wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und die neue Heizkostenverordnung.

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.

### 3. Risiko- und Chancenbericht

#### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung besteht weiterhin ein Leerstandsrisiko. Durch Investitionen in Modernisierung in den Bestand angepasst an die Nachfragesituation wird diesem Risiko begegnet. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für die WOGEMA in überschaubarem Rahmen. Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wird mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen.

Weiterhin sind, voraussichtlich durch die Coronapandemie motiviert, gerichtliche Entscheidungen in Bezug auf Räumungsklagen und außerordentlichen Kündigungen gefällt worden, die äußerst fragwürdig sind. Hierdurch ist dem Unternehmen ein nicht unerheblicher Kostenfaktor entstanden.

Weiterhin wirken sich politische Entscheidungen in Bezug auf die Kosten der Unterkunft (KdU) in unserem strukturschwachen Einzugsgebiet erheblich auf unser Tagesgeschäft aus. Bei in allen Bereichen steigenden Kosten, wurde die KdU in unserem Einzugsgebiet verringert. Bei einem prozentualen Anteil von ca. 35 % Ersatzleistungsempfängern in unserem Mieterbestand birgt dieser Tatbestand für die Zukunft erhebliche wirtschaftliche Risiken für das Unternehmen in sich. Im Umkehrschluss werden diese politischen Entscheidungen aber auch einige sozial unverträgliche Konsequenzen mit sich bringen.

### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Mit einem neu geschlossenen Fernwärmeliefervertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren ist es gelungen, eine 75%ige Abschirmung der CO<sup>2</sup>-Steuer zu erreichen.

Durch weiterhin zielstrebige Investitionen im Bereich der energetischen Ertüchtigung der Bestandsobjekte sind wir derzeit optimistisch, die gesetzten Klimaziele zu erreichen.

Im Zuge einer über den Gesellschafter ins Leben gerufenen Entwicklung einer Wohnungsmarktstrategie versprechen wir uns für die Zukunft für unser Einzugsgebiet eine kontinuierliche Aufwertung des gesamten Stadtgebietes von Malchin und somit positive Impulse auf die demografische Entwicklung.

### 4. Prognosebericht

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 allgemein 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. Durch die im Jahre 2021 eingeführte CO<sub>2</sub> Besteuerung sind wir vor enorme Aufgaben gestellt worden. Mit dem Abschluss des ab 01.01.2023 laufenden neuen Wärmeversorgungsvertrages ist es gelungen, 75% CO<sub>2</sub> Ausstoß abzuschirmen. Somit können wir allen Mietern in unserem Wohnungsbestand zumindest für den Bereich der Wärmeversorgung eine gewisse Preisstabilität garantieren.

Die bereits in 2021 begonnene Erhöhung der Bestandsmieten werden wir im Kalenderjahr 2022 weiter fortsetzen, um das Ziel der Durchschnittskaltmiete von 5,50 € über den gesamten Bestand mittelfristig zu erreichen. Mit dieser Maßnahme sichern wir für die Zukunft die Möglichkeit, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterhin durchführen und wirtschaftlich darstellen zu können. Weiterhin wirkt sich diese Maßnahme für die kommenden Jahre positiv auf die Entwicklung der Umsatzerlöse aus.

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. Hierbei wird auf Wohnobjekte im ländlichen Raum (Retzow, Duckow, Scharpzwow, Remplin) besonderes Augenmerk gelegt, da ich hier perspektivisch keine Entwicklungsmöglichkeiten erwarte.

Für das Geschäftsjahr 2022 prognostizieren wir einen Jahresüberschuss von 240 T€. Dies bedeutet eine angemessene Verzinsung des Stammkapitals.

Malchin, den 12.05.2022

  
Ivo Fischer  
Geschäftsführer

**WOGEMA**  
**Wohnungsgesellschaft Malchin mbH**

**1. Bilanz zum 31. Dezember 2021**

**Aktivseite**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Software		1.785,69	1.791,55
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.744.954,59		32.266.460,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	716.369,74		735.987,39
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	975.399,80		975.498,20
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattung	108.122,89		106.378,44
5. Anlagen im Bau	98.590,79		376.405,45
		<b>34.643.437,81</b>	<b>34.460.729,97</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmt Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	257.000,00		0,00
2. Unfertige Leistungen	2.185.256,89		1.818.215,97
3. Andere Vorräte	9.683,73		7.066,98
		<b>2.451.940,62</b>	<b>1.825.282,95</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)	65.241,02		77.113,48
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)	26.171,31		34.029,97
3. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)	424.406,57		576.316,69
		<b>515.818,90</b>	<b>687.460,14</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<b>2.036.932,66</b>	<b>1.800.649,33</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>32.135,25</b>	<b>4.023,00</b>
		<b>39.682.050,93</b>	<b>38.779.936,94</b>
nachrichtlich: Treuhandvermögen		1.307.241,73	1.204.660,65

**WOGEMA**  
**Wohnungsgesellschaft Malchin mbH**

Passivseite

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		1.200.000,00	1.022.600,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		2.243.446,42	2.243.411,02
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gem.§ 27 Abs.2 DMBilG	9.806.957,90		9.806.957,90
2. Sonderrücklage gem.§ 17 Abs.4 DMBilG	2.035.333,89		2.035.333,89
3. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	511.291,88		511.291,88
4. andere Gewinnrücklagen	5.548.665,25		5.032.098,91
		17.902.248,92	17.385.682,58
<b>IV. Verlustvortrag</b>		0,00	-335.051,25
<b>V. Jahresüberschuss</b>		968.979,63	1.058.717,62
		22.314.674,97	21.375.359,97
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen zum Anlagevermögen</b>		1.633.932,92	1.048.426,07
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	49.266,00		87.514,00
2. Sonstige Rückstellungen	71.952,89		208.560,41
		121.218,89	296.074,41
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.979.613,08		13.439.593,29
2. erhaltene Anzahlungen	1.689.670,12		1.719.810,64
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	130.763,00		121.832,36
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	13.463,58		14.131,95
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	445.174,24		343.044,23
6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	331.018,25		372.998,84
7. sonstige Verbindlichkeiten;	19.356,08		38.439,34
davon aus Steuern EUR 19.344,76 (EUR 38.239,34)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (EUR 0,00)			
		15.609.058,35	16.049.850,65
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.165,80	10.225,84
		39.682.050,93	38.779.936,94
nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten		1.307.241,73	1.204.660,65

**WOGEMA**  
**Wohnungsgesellschaft Malchin mbH**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.719.861,12		5.633.867,47
b) aus Betreuungstätigkeit	59.489,35		66.482,33
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.952,32		19.877,01
		<b>5.797.302,79</b>	<b>5.720.226,81</b>
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertige Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>367.040,92</b>	<b>46.291,57</b>
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>23.399,25</b>	<b>66.781,00</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>484.332,04</b>	<b>587.419,75</b>
<b>5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>		<b>2.955.840,65</b>	<b>2.471.174,91</b>
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>3.716.234,35</b>	<b>3.949.544,22</b>
<b>7. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	823.141,83		858.192,66
b) soziale Abgaben	189.780,24		182.057,78
davon für Altersversorgung: EUR 3.000,00 (EUR 2.400,00)		<b>1.012.922,07</b>	<b>1.040.250,44</b>
<b>8. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	1.033.834,81		1.047.930,33
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	49.652,32		0,00
		<b>1.083.487,13</b>	<b>1.047.930,33</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>333.823,13</b>	<b>431.873,58</b>
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 0,00 (EUR 5.400,15)		<b>8.149,11</b>	<b>22.281,13</b>
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>199.584,58</b>	<b>213.314,99</b>
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>118.896,36</b>	<b>171.017,64</b>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>975.670,19</b>	<b>1.067.438,37</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>		<b>6.690,56</b>	<b>8.720,75</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>968.979,63</b>	<b>1.058.717,62</b>