

Informationsvorlage		Vorlage-Nr: 2023/MC/105
Federführend: Amt für Zentrale Dienste und Finanzen		Status: öffentlich
		Datum: 23.11.2023
		Verfasser: Frau M. Rißer
		FBL: Frau M. Rißer
Beteiligungsbericht der Stadt Malchin für das Haushaltsjahr 2022		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	06.12.2023	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Information:

Der Beteiligungsbericht der Stadt Malchin für das Haushaltsjahr 2022 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.

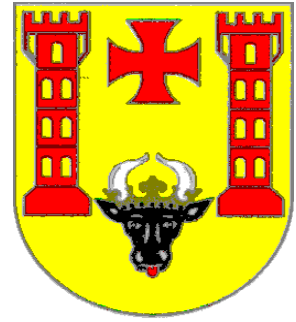
Der Beteiligungsbericht wird öffentlich bekannt gemacht und kann von jedermann eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Beteiligungsbericht der Stadt Malchin für das Haushaltsjahr 2022



Beteiligungsbericht

der Stadt Malchin

für das Haushalts-/ Geschäfts-/ Wirtschaftsjahr 2022

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.

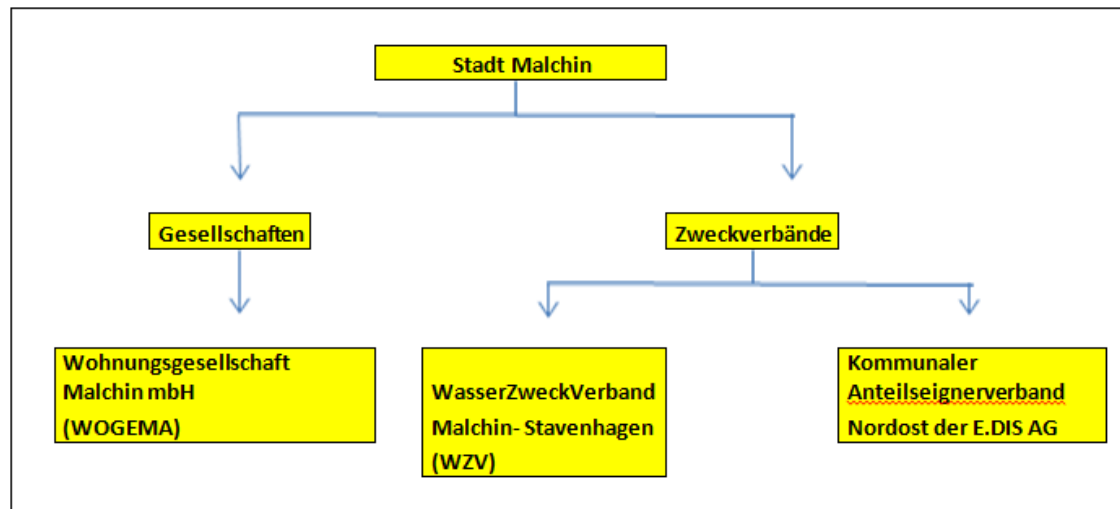
Jeder kann Einsicht in den Beteiligungsbericht nehmen. Dies wird öffentlich bekannt gemacht.

Malchin, den 23.11.2023

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 2022 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 31.12.2022 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	83.218.419,98	36.383.350,47	0,00	0,00	0,00
Kommunaler Anteilseigner- verband	25.000,00	1,48	370,26	19.532.913,69	19.524.302,61	57.172,94	0,00	0,00
Wohnungs- gesellschaft Malchin mbH	1.200.000,00	100	1.200.000,00	41.401.191,53	23.009.800,29	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 04. Januar 2022; letzte Eintragung am 22. Januar 2020
- Gegenstand:* 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.
- Der öffentliche Zweck im Sinne der Bestimmungen der §§ 68 ff. KV M-V ist gegeben.
- Verbandsmitglieder:* Der Zweckverband hat zum 31.12.2022 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
- Organe:* Vorstandsvorsteher und Verbandsversammlung
Der Vorstandsvorsteher ist das verwaltungsleitende Organ und

gesetzlicher Vertreter des Zweckverbandes. Seit dem 19.08.2019 ist Herr Axel Müller (Bürgermeister der Stadt Malchin) Verbandsvorsteher.

1. Stellvertreter des Verbandsvorstehers ist Herr Johannes Krömer (Bürgermeister der Gemeinde Mölln).

2. Stellvertreter des Verbandsvorstehers ist Herr Norbert Stettin (Bürgermeister der Gemeinde Rosenow).

Weitere Mitglieder des Verbandsvorstandes sind Herr Kurt Reinholz (Bürgermeister der Gemeinde Basedow) und Herr Stefan Guzu (Bürgermeister der Stadt Stavenhagen).

Die Verbandsversammlung besteht aus den Bürgermeistern der verbandsangehörigen Städte und Gemeinden.

Geschäftsführung: Die operative Führung des Verbandes obliegt dem Geschäftsführer, Herrn David Schacht.

Wirtschaftsprüfer: Möhrle Happ Luther GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl der Mitarbeiter: Im Geschäftsjahr 2022 hatte der WasserZweckVerband im Durchschnitt 26 Angestellte, 29 gewerbliche Mitarbeiter und 3 Auszubildende.

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022

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 2022 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 23.651 (Vorjahr: 23.484) Einwohnern.

Trinkwasserversorgung

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

Technische Parameter der Versorgungsanlagen

Anzahl Wasserwerke (WW):	17
Förderkapazität der Wasserwerke:	15.782 m ³ /d
Anzahl der Wasserfassungen:	17
Anzahl der Brunnen im Versorgungsgebiet:	49

Länge Rohnetz:	540 km
Anzahl Druckerhöhungsstationen:	12
Anzahl aktiver Hausanschlüsse:	7.492
Anzahl installierter Zähler im Versorgungsgebiet:	8.490

Die Wasserverluste ergeben sich aus nachfolgender Ermittlung:

	2022	2021	Veränderung
Eigenförderung	1.688.159 m ³	1.673.452 m ³	14.707 m ³
Wasserbezug	11.383 m ³	9.879 m ³	1.504 m ³
Verbrauch in den Werken	-28.782 m ³	-31.927 m ³	3.145 m ³
Rohmetzeinspeisung	1.670.760 m ³	1.651.404 m ³	19.356 m ³
Rohmetzspülung	2.018 m ³	1.919 m ³	99 m ³
Wasserbereitstellung nach Spülungen	1.668.742 m ³	1.649.485 m ³	19.257 m ³
Wasserverkauf	1.528.589 m ³	1.556.555 m ³	-27.966 m ³
Wasserverlust	140.153 m ³	92.930 m ³	47.223 m ³
Verluste insgesamt bezogen auf die Rohmetzeinspeisung	8,39%	5,63%	

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 2022 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 2024 ist die Anpassung der Trinkwasserkonzeption an die veränderten Rahmenbedingungen geplant.

Abwasserbeseitigung

Der Anschlussgrad der Einwohner an die öffentliche Abwasserentsorgung beträgt 79,07 %. Die übrigen Einwohner (20,93 %) 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 206.182 Einwohnerwerte (EW). Dabei entfallen allein auf die Kläranlage Stavenhagen 200.000 EW.

Technische Parameter der Abwasserentsorgung:

Anzahl Kläranlagen (KA):	18
Kapazität der Kläranlagen:	206.182 EW
Durchschnittliche Belastung der Kläranlagen:	116.228 EW
Länge Abwasserleitungen gesamt:	404 km
- Länge Schmutzwasserleitungen:	172 km
- Länge Druckrohrleitungen:	125 km
- Länge Vakuumeleitungen:	1 km
- Länge Niederschlagswasserleitungen:	106 km
Anzahl Pumpwerke:	99
Anzahl Schmutzwasser-Grundstücksanschlüsse:	5.168
Anzahl Niederschlagswasser-Grundstücksanschlüsse:	2.610

Übersicht Kläranlagen:

Kläranlage	Belastung EW	Kapazität EW
Stavenhagen	112.850	200.000
Warsow	57	125
Basedow	316	450
Faulenrost	321	429
Galenbeck	99	160
Ivenack	665	1.533
Kastorf	90	280
Liepen	50	50
Knorrendorf	158	180
Mölln	347	1.100
Pinnow	63	105
Retzow	90	200
Ritzerow	446	450
Rosenow	492	943
Sülten	91	84
Groß Helle	20	20
Rosenow TK	23	23
Rottmannshagen (neu)	50	50
	116.228	206.182

2.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus den Hauptleistungen lassen sich wie folgt darstellen:

	WP 2022	Ist 2022	Abweichung	Ist 2021
Verkaufte Trinkwassermenge in m ³	1.565.000	1.528.589	-36.411	1.556.555
Umsatzerlöse in €	4.609.000	4.459.685 ^{***}	-149.315	4.561.112 [*]
abgerechnete Abwassermenge in m ³	997.580	964.227 ^{****}	-33.353	978.910 ^{**}
Umsatzerlöse in €	7.508.000	7.646.473	+138.473	6.677.980

* Umsatz 2021 vor der Rückstellung der Gebührenüberdeckung TW TEUR 180

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

*** Umsatz 2022 vor der Rückstellung der Gebührenüberdeckung TW TEUR 180

****Umsatz 2022 vor der Rückstellung der Gebührenüberdeckung AW TEUR 773

Im Trinkwasserbereich ergibt sich ein Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr, der auf den weiter gesunkenen Wasserverkauf zurückzuführen ist.

Die Diskussionen um die Gas- und Strompreise hat die Kunden dazu bewogen auch beim Trinkwassergebrauch noch mehr zu sparen. Der Umsatz Trinkwasser ist bei den Industriekunden im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleich.

Im Abwasserbereich ist ein Anstieg der Umsätze zu verzeichnen. Das ist größtenteils auf die Grundgebührenerhöhung je Wohneinheit bzw. Zähler zurückzuführen. Auch konnten gestiegene Umsätze von Aviko Rixona (TEUR 30) verzeichnet werden. Für 2022 wurde erstmals die Abrechnung gänzlich frachtunabhängig mit Aviko Rixona vorgenommen.

In den o.g. abgerechneten Abwassermengen sind die von der Aviko Rixona GmbH eingeleiteten Abwassermengen nicht enthalten, weil laut Vertrag eine pauschale Gebühr 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 WZV hat auf die im Jahr 2022 besondere Lage am Energiemarkt reagiert: Bis zum 31.12.2021 erfolgte die Stromeinspeisung nach festen Vergütungssätzen im Rahmen des EEG. Ab dem 01.06.2022 verkaufte der WZV den sogenannten Überschussstrom am sog. Spotmarkt. Die Preise an der Börse waren zwischenzeitlich deutlich höher

und führen zu nicht kalkulierten Einnahmen im Jahr 2022. Mit diesen Mehreinnahmen war der WZV in der Lage, die enormen Kostensteigerungen im Bereich Abwasser zeit- und teilweise „abzufedern“.

Der Jahresgewinn beträgt insgesamt EUR 1.561.301,94 (Vorjahr EUR 1.703.732,90). Der Gewinn verteilt sich wie folgt auf die Sparten: Trinkwasser EUR 674.594,04 und Abwasser EUR 886.707,90.

Im Lagebericht des Vorjahres wurde ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 2.358 für das Jahr 2022 prognostiziert. Die Abweichung zum tatsächlichen Jahresergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 796 beruhen unter anderem auf den Rückstellungen aus Überdeckung im Trinkwasserbereich von TEUR 180 und im Abwasserbereich von TEUR 773.

Die Rückstellung von weiteren TEUR 180 im Trinkwasserbereich ist durch die Einsparungen vor allem bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen und bei den Abschreibungen durch Verzögerungen bei den Investitionen möglich.

Im Schmutzwasserbereich ergab sich für 2022 eine Überdeckung von gesamt TEUR 773. Im Wesentlichen hat der Verkauf des eigenerzeugten Stromes am Spotmarkt dazu beigetragen. Ebenso waren auch im Abwasserbereich die realen Abschreibungen aufgrund von Verschiebungen bei den Investitionen geringer als die geplanten Werte.

2.3. Finanzlage

Der Verband konnte im Geschäftsjahr seine Verbindlichkeiten jederzeit termingerecht erfüllen. Für die Realisierung der Investitionsmaßnahmen im Jahr 2022 wurde eine Kreditaufnahme von TEUR 1.200 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	4.388	4.494	-106
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.180	-3.047	-1.133
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-128	-2.280	2.152

Die Abweichungen des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert insbesondere aus den Rückstellungen aus Überdeckung von gesamt TEUR 953. Dennoch wurde ein gutes Jahresergebnis für 2022 erzielt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit weicht in Höhe von TEUR 1.133 ab. Das resultiert aus nicht realisierten Investitionsmaßnahmen und zeitlichen Verschiebungen.

Die unentgeltliche Übernahme von Anlagevermögen auf der Konversionsfläche Basepohl wurde sowohl planerisch als auch in der tatsächlichen Ermittlung des Cashflows aus Investitionstätigkeit auf Grund der Zahlungsunwirksamkeit nicht mit einbezogen. In 2022 wurde ein weiterer Teil der Anlagen Basepohl mit TEUR 1.778 (Vorjahr TEUR 3.895) übernommen, der Abschluss ist für 2023 geplant.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit hängt direkt mit dem Cashflow aus Investitionstätigkeiten zusammen. Abweichungen ergeben sich aus der Verschiebung der Kreditaufnahme für Investitionen aus dem Wirtschaftsplan 2022 auf Januar 2023. Die tatsächliche Kreditaufnahme beträgt TEUR 1.200 (geplant TEUR 1.950) auf Grund von Verschiebung von Investitionsmaßnahmen.

2.4. Vermögenslage

Die Vermögenslage wird mit einer bilanziellen Eigenkapitalquote von rund 43,7 % (Vorjahr 42,6 %) 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 55,0 % (Vorjahr 53,1 %).

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 weitere Übergabe von Anlagegütern im Liegenschaftsbereich Konversionsfläche Basepohl durch die Stadt Stavenhagen in Höhe von 1.778 TEUR (Vorjahr 3.895 TEUR). Diese Anlagen wurden gemäß Vereinbarung übergeben und gegen Beiträge AW (1.595 TEUR) und unentgeltlich überlassenes Anlagevermögen TW (183 TEUR) bilanziert.

Darüber hinaus ergaben sich im Jahr 2022 Anlagenzugänge durch eigene Investitionstätigkeit von TEUR 3.538, die aus der Umsetzung der Trink- und Abwasserkonzepte resultieren. Dabei handelt es sich um planmäßige Baumaßnahmen im Versorgungsgebiet.

Der Verband weist zum 31.12.2022 TEUR 1.100 für im Bau befindliche Anlagen aus.

In 2022 wurde die Liegenschaft mit dem im Jahr 2020 außer Betrieb genommene Wasserwerk in Ritzerow verkauft.

Weiter Änderungen im Bestand an Grund und Boden erfolgten 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 2023 sind folgende Investitionen vorgesehen und im Wirtschaftsplan ausgewiesen:

Trinkwasserleitung	1.461 T€
Kanalisation	2.120 T€
Kläranlagen	550 T€
Wasserwerke	943 T€
Technik (Fahrzeuge, Arbeitsschutz, EDV)	176 T€
Hausanschlüsse	215 T€
Grundstückskäufe	40 T€
Planungen	85 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 ²	0,68 €/m ²
Mengengebühr Schmutzwasser	3,02 €/m ³	3,02 €/m ³
Mengengebühr Kleinkläranlagen	41,11 €/m ³	41,11 €/m ³
Mengengebühr AAG (nach TW-Gebrauch)	16,59 €/m ³	16,29 €/m ³
Mengengebühr AAG (nach Abfuhr)	19,91 €/m ³	19,50 €/m ³
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 nachfolgend angepasst.

	2020-2021	2022-2023
Mengengebühr Trinkwasser bis 25.000 m ³	1,83 €/m ³	1,85 €/m ³
Mengengebühr Trinkwasser von 25.001 m ³ bis 100.000 m ³	1,56 €/m ³	1,57 €/m ³
Mengengebühr Trinkwasser ab 100.000 m ³	1,30 €/m ³	1,31 €/m ³
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 Altanschließer eine höhere Gebührenanpassung über dem Inflationsausgleich unumgänglich.

Für die Gebührenkalkulationsperiode 2024/ 2025 ist eine Änderung Grundgebührenmaßstabes (gewerbliche Zählergrößen) im Trinkwasser und Schmutzwasserbereich vorgesehen. Bei der Umsetzung ist es nicht ausgeschlossen, dass sich damit auch die Mengengebühren ändern werden. Zusätzlich ist erstmals ab 2024 ein Neuzugang eines Industriekundens (EEW – Klärschlammverbrennung) mit einer sehr hohen Schmutzwassermenge in der Kalkulation zu berücksichtigen.

Insgesamt wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als so gut beurteilt, dass zumindest mittelfristig alle Risiken unproblematisch bewältigt werden können. Für das Wirtschaftsjahr 2023 erwartet der Verband einen Planumsatz von TEUR 12.398 mit einem Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.242.

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 (durchschnittlicher Einwohnerrückgang von ca. 2 % pro Jahr) 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.

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 Jahr 2029 zu beachten haben. Um diesen Vorgaben zu entsprechen und eine langfristige Entsorgungssicherheit zu gewährleisten, hatte 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 hatte ursprünglich das Ziel in Rostock eine eigene Monoverbrennungsanlage mit einer Verbrennungskapazität von 100.000 t (OS) zu errichten. Aus dem gegenwärtig vorliegenden Zeitplan geht jedoch hervor, dass mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme erst frühestens ab 2026 zu rechnen ist. Das geänderte Unternehmenskonzept sieht zudem vor, dass die Verbrennungskapazität lediglich 50.000 t (OS) betragen soll. Die übrigen Klärschlämme der Gesellschafter sollen, je nach Laufzeit der bestehenden Entsorgungsverträge, „gebündelt“ auf den Markt gebracht werden.

Durch die erneute Verzögerung und die geplante Änderung des Unternehmenskonzeptes wird für den WZV der Verbleib in der Kooperation als zunehmendes wirtschaftliches Risiko bewertet. Der WZV hat deshalb eine europaweite Ausschreibung für einen Entsorgungsvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren durchgeführt, um eine wirtschaftliche Alternative zum Verbleib in der KKMV zu prüfen. Die dabei erzielten Entsorgungskosten liegen sehr deutlich unter den prognostizierten Entsorgungskosten bei der KKMV. Am 14.03.2023 beschloss die Verbandsversammlung des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen den Austritt bei der Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg- Vorpommern. Der gehaltene Geschäftsanteil wurde der Gesellschaft zum Zwecke der Befriedigung zur Verfügung zu stellen (Preisgaberecht (sog. Abandon)). Hilfsweise beschloss die Verbandsversammlung den Austritt zum 31.12.2023 durch ordentliche, und Hilfsweise durch außerordentliche Kündigung.

Ferner erteilte die Verbandsversammlung des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen dem Geschäftsführer die Ermächtigung Verhandlungen über die Abwicklung des Kaufangebotes bzw. die Modalitäten der (ggf. teilweisen) Rückzahlung der Eigenkapitaleinlage zu führen, welche im Laufe des Jahres 2023 geführt werden.

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. Beim Schutz des Grundwassers ist der WZV auf eine gute Zusammenarbeit mit Nutzern der Landschaft angewiesen. Dabei ist es vor allem wichtig, dass das Wasser stärker in der Fläche und im Boden gehalten wird. Dies ist nur durch eine bodenschonende Nutzung der Landschaft zu erreichen, denn der gesunde Boden gilt als Schlüssel für sauberes Wasser. Um diese Ziele zu erreichen, braucht es zunächst Informationen, dann das notwendige Verständnis und letztlich den Rückhalt bei Entscheidungsträgern vor Ort.

Deshalb wurde eine Kooperation mit den ortsansässigen Landwirten eingegangen, 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. Am 13.12.2021 wurde der Verein „Wasserwerk der Zukunft“ gegründet, in dem neben dem o.g. Kooperationspartnern auch die Schulen der Region, der Landesforst, die Stadt Malchin, Akteure aus Wissenschaft und Forschung und weitere regionale Partner mitwirken. Ziel ist es, aktiv Aufklärungsarbeit in der Region zu leisten, um Akteure aus allen gesellschaftlichen Bereichen die Dringlichkeit des Risikos zu verdeutlichen und Veränderungsprozesse auf den Weg zu bringen.

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. Für das Jahr 2023 ist die Festsetzung der Fassung Stavenhagen geplant.

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.

Seit Sommer 2022 hat der WasserZweckVerband einen Bautrupps in die Organisationsstruktur etabliert, um einige Maßnahmen unabhängig von der Marktlage umzusetzen zu können.

3.2.6 Risiko aus Inflation

Ausgelöst durch den Ukrainekrieg besteht derzeit eine allgemeine sehr hohe Inflation. Der WZV ist unter anderem durch steigende Beschaffungskosten für Material und Dienstleistungen sowie durch deutlich höhere Personalkosten betroffen.

Ein wesentlicher Bestandteil ist die Energiebeschaffung, hierzu lief der 3- jährige Stromvertrag des WZV zum Ende des Jahres 2022 aus. Ziel in den zurückliegenden Jahren war es, einen für den Vertragsabschluss günstigen Zeitpunkt zu finden. Also einen Zeitpunkt, in dem die Preise tief liegen. Einen solchen hat es im Jahr 2022 jedoch nicht gegeben. Waren die Angebote im Mai/Juni 2022 im Vergleich zum bestehenden Vertrag nicht akzeptabel, so wurden in den Monaten September/ Oktober 2022 von den Energieversorgern gar keine Angebote mehr abgegeben. Dennoch konnte ein Anschlussvertrag abgeschlossen werden. Dabei erfolgte eine Kopplung des Strombezugs mit der Einspeisung aus dem eigenen BHKW. Der gesamte Strombedarf für Trink- und Abwasser (abzüglich der Kläranlage, die sich im Normalfall selbst versorgt) entspricht in etwa der eingespeisten Menge. Neben der weitestgehenden Unabhängigkeit von der Preisentwicklung am Markt besteht bei dieser Variante der große Vorteil, dass auch dem Bereich Trinkwasser die Preisvereinbarung zugutekommt. Der WZV plant die Verlängerung dieses Vertrages für die Jahre 2024/2025.

Verglichen mit dem Strombedarf des WZV ist der Bedarf an Gas gering. Dennoch würde ein Bezug zu den derzeitigen Preisen zu einer spürbaren finanziellen Mehrbelastung im Bereich Abwasser führen. Der WZV ist zunächst jedoch durch einen Vertrag bis zum 31.12.2024 abgesichert.

Zudem erwartet der WZV im Investitionsbereich wesentliche Kostensteigerungen. Hierdurch ergeben sich Auswirkungen auf die Höhe und Realisierbarkeit zukünftiger Investitionen, welche zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht vollständig absehbar sind.

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

Stavenhagen, den 22.05.2023

Axel Müller
Verbandsvorsteher

David Schacht
Geschäftsführer

Bereichsbilanz zum 31. Dezember 2022 Sparte Abwasser

AKTIVSEITE	EUR	EUR	EUR	Vorgjahr TEUR	P A S S I V S E I T E	EUR	EUR	EUR	Vorgjahr TEUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		76.236,00		53	I. Eigenkapital	17.311,84		17	
II. Sachanlagen					II. Kapitalrücklage	11.821.226,69		11.821	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	2.188.722,43			2.287	III. Gewinnvortrag	+ 9.355.829,62		+ 8.254	
2. Wassergewinnungs- und Bezugsanlagen	1.629,00			1	IV. Jahresüberschuss (+) / Fehlbetrag (-)	+ 886.707,90	22.081.076,05	+ 1.102	
3. Verteilungsanlagen	20.332,00			17				21.194	
4. Versorgungsanlagen	4.884.423,00			5.330	B. Sonderposten zum Anlagevermögen	6.280.106,00		6.340	
5. Kanalnetz	41.058.402,00			39.389	1. Investitionszuschüsse	1.165.001,96		1.240	
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	455.261,00			498	2. verrechnete Abwasserabgabe				
7. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	887.688,63	49.496.656,06		1.359	3. Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	7.135.093,00		6.424	
						14.580.200,96		14.004	
III. Beteiligungen					C. Rückstellungen				
1. Beteiligungen		371.875,00		372	1. Steuerrückstellungen	0,00		0	
					2. sonstige Rückstellungen	1.521.414,20		496	
						1.521.414,20		496	
B. Umlaufvermögen					D. Verbindlichkeiten				
I. Vorräte					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.537.007,28		16.841	
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		35.608,78		32	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		0	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.213,50		207	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.014.760,39			937	4. sonstige Verbindlichkeiten	142.502,28		123	
2. sonstige Vermögensgegenstände	16.521,00			26	5. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Bereichen (Verrechnungskonto)	0,00			
3. Forderungen an den Bereich Trinkwasser (Verrechnungskonto)	2.384.199,06			1.229		15.763.723,06		17.171	
		3.415.480,45							
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		546.021,34		1.331					
						3.997.110,57		3.555	
						4.531,64		4	
C. Rechnungsabgrenzungsposten									
						53.946.414,27		52.865	
						53.946.414,27		52.865	

WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen, Stavenhagen

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022**

	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	11.153.141,33	11.310.300,96
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	175.892,66	88.674,60
3. Sonstige betriebliche Erträge	62.710,24	26.314,16
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-805.372,06	-557.383,09
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-2.586.625,06</u>	<u>-2.609.818,80</u>
	-3.392.497,12	-3.167.201,89
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.666.294,30	-2.723.546,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-682.696,31</u>	<u>-688.851,99</u>
	-3.348.990,61	-3.412.398,92
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.043.707,92	-2.968.273,68
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-655.070,45	-618.770,41
8. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 21 Abs. 4-6 EigVO	1.311.976,23	1.190.660,25
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	742,42	268,15
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-428.288,43	-487.119,86
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-260.227,10</u>	<u>-244.294,53</u>
12. Ergebnis nach Steuern	1.575.681,25	1.718.158,83
13. Sonstige Steuern	<u>-14.379,31</u>	<u>-14.425,93</u>
14. Jahresüberschuss	<u><u>1.561.301,94</u></u>	<u><u>1.703.732,90</u></u>

4.2. Kommunaler Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG Torgelow

Kommunaler 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

<i>Rechtsform:</i>	Zweckverband als Körperschaft des öffentlichen Rechts (ohne Gebietshoheit)
<i>Satzung:</i>	gültig in der Fassung vom 20. Dezember 2019
<i>Gegenstand:</i>	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.
<i>Verbandsmitglieder:</i>	Der Zweckverband hat zum 31.12.2022 insg. 239 Mitglieder.
<i>Organe:</i>	Verbandsvorsteher und Verbandsversammlung Der Verbandsvorsteher ist das verwaltungsleitende Organ und gesetzlicher Vertreter des Zweckverbandes. Frau Kerstin Pukallus, Bürgermeisterin der Stadt Torgelow, ist Verbandsvorsteherin. 1. Stellvertreter der Verbandsvorsteherin 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 Verbandsvorstandes sind Herr André Werner (Bürgermeister der Stadt Jarmen), Herr Andreas Sprick (Bürgermeister der Stadt Röbel), Herr Axel Müller (Bürgermeister der Stadt Malchin) sowie Frau Karin Zillmann (Leitende Verwaltungsbeamtin 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>	ETL AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
<i>Anzahl der Mitarbeiter:</i>	eine Teilzeit in persona des Geschäftsführers

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022

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 2022 waren 239 Städte und Gemeinden Mitglied des Zweckverbandes.

3. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Das Wirtschaftsjahr 2022 war geprägt durch die Ausschüttung der Dividende der E.DIS AG für das Geschäftsjahr 2021. 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 2021 in Höhe von € 26.263,04.

4. Darstellung der Lage des Zweckverbandes

4.1 Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2022 hält der Zweckverband 9.379.484 E.DIS Aktien im Eigentum, die von den Mitgliedern übertragen worden sind. Der Zweckverband verwaltet 393.145 Aktien von den Treugebern. Der Anteil am Grundkapital der E.DIS AG beträgt unverändert ca. 5,359%.

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 2022 um TEUR 22,5. Die Zunahme beruht vor allem auf die erhöhte Auszahlung von Erträgen der Beteiligung an der BMV Energie GmbH & Co KG.

Der Jahresgewinn (TEUR 3.882) ist im Wesentlichen von der Dividendenausschüttung der E.DIS AG für das Jahr 2021 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 2022 unverändert 99,9 %.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2020	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stammkapital	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
Rücklagen				
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	(26.342,22)	719.872,12
Gewinn und Vorbausschüttung	(26.342,22)	3.882.744,57	3.860.185,86	22.558,17
<u>Insgesamt</u>	19.528.086,12			19.524.302,61

4.2 Finanzlage

In 2022 wurde ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 3.882 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 3.860) der E.DIS AG für das Geschäftsjahr 2021.

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 3.882.744,57 bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Ergebnisverbesserung von TEUR 18,9.

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres 2022

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 29.06.2022 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 2023 wird mit einem Jahresgewinn von TEUR 3.867 gerechnet.

Das Jahresergebnis 2023 ist -wie das der Vorjahre- von der Dividendenausschüttung der E.DIS abhängig.

Torgelow, 31. Juli 2023

Kommunaler Anteilseigerverband Nordost
der E.DIS AG

gez. Kerstin Pukallus
Verbandsvorsteher

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022
der
Kommunaler Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG
Torgelow**

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	3.000,02	3.000,01
2. sonstige betriebliche Erträge	85,49	191,03
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.200,00	4.200,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>521,19</u>	521,26
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	34.942,20	36.113,45
5. Erträge aus Beteiligungen	4.647.808,80	4.636.992,54
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>728.486,35</u>	<u>735.504,72</u>
7. Ergebnis nach Steuern	<u>3.882.744,57</u>	<u>3.863.844,15</u>
8. Jahresüberschuss	<u>3.882.744,57</u>	<u>3.863.844,15</u>

	Bezeichnung	Wirtschaftsjahr 2022	Wirtschaftsjahr 2021
1	Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten nach interner Leistungsverrechnung	3.883	3.864
2	Abschreibungen (+) Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	0
3	Auflösung (-)/Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögens	0	0
4	Gewinn(-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
5	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)		0
6	Zunahme (-) Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	2	-3
7	Zunahme (+) Abnahme (-) der Rückstellungen	-1	1
8	Zunahme (+) Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	0	0
9	Ein (+) und Auszahlungen (-) aus außerordentlichen Posten	0	0
10	Summe Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.884	3.862
11	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und das immaterielle Anlagevermögen	0	0
12	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	0	0
13	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
14	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
15	(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
16	(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
17	(+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0
	davon		
	a) empfangene Ertragszuschüsse	0	0
	b) Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter		
18	(-) Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen		
19	Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	0	0
20	(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0
21	(-) Auszahlungen an die Gemeinde	-3.860	-3.890
22	(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen	0	0
23	(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	0	0
24	Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-3.860	-3.890
25	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10,19,24)	24	-28
26	(+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0	0
27	(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	30	58
28	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	54	30

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 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 bis zum 17.03.2022)
Frau Kati Steinbrink (Vorsitzende ab 07.07.2022)
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)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

WOGEMA Wohnungsgesellschaft Malchin mbH

1. Grundlagen des Unternehmens

Die WOGEMA Wohnungsgesellschaft Malchin mbH hat als Kerngeschäft den Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit sozialvertretbarem 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 84 eigene Wohn- und Geschäftsobjekte in Malchin sowie in den Ortsteilen Duckow, Retzow, Scharpzwow und Remplin.

1261	Wohnungen	mit	69.800,29 m ² Wohnfläche
31	Gewerbeobjekte	mit	3.605,23 m ² 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 weiterhin als angespannt dar. Als Grund dafür, ist sowohl die Überalterung der Bevölkerung und, die im Gegensatz dazu, zu geringe Zahl der Neugeborenen zu benennen. Die Zahl der Einwohner ist in den letzten Jahren weiter zurückgegangen. Ende 2020 lebten 7.340 Personen in Malchin. Hierbei nimmt die Altersgruppe zwischen 50-65 Jahren einen Anteil von 26,2%, die Altersgruppe von 65 bis unter 75 Jahren einen Anteil von 14,8% und der Anteil der über 75-jährigen einen Anteil von 18,2% der Gesamtbevölkerung ein. Als positiv zu bewerten ist, dass sich die Anzahl der unter 18-jährigen seit 2016 stabilisiert hat und im Vergleichszeitraum sogar leicht auf 14,3% angestiegen ist.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
	<u>in T€</u>	<u>in T€</u>	<u>in T€</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	4.050	4.097	3.937
Instandhaltungsaufwendungen	1.175	1.127	816
Zinsaufwendungen	205	170	200
Jahresüberschuss	240	740	969

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2022 vorsichtig kalkuliert. Die Leerstandsquote ist weiterhin auf einem hohen Niveau und liegt per 31.12.2022 bei 18,2 %. Mit der Fertigstellung der Baumaßnahme von 30 Wohneinheiten in der Achterstraße 2-10 zum 01.05.2023 erwarte ich leichte, positive Auswirkungen auf die Leerstandsquote, da etwa 65% aller Mieter dieses Objektes Neukunden sind.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis nach Steuern	746	976	-230
Außerplanmäßige Abschreibungen Umlaufvermögen	0	50	-50
Neutrales Ergebnis	343	159	184
Steuern vom Einkommen und Ertrag	91	119	-28
Jahresüberschuss	740	969	-229

Im Geschäftsjahr 2022 wird ein Jahresüberschuss von 740 T€ ausgewiesen. Dabei erhöhte sich das Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Die Umsatzerlöse aus Mieten stiegen um 160 T€ oder 4,07 %.

Weiterhin entwickelten sich die Zinsaufwendungen leicht rückläufig, wobei sich der Instandhaltungsaufwand im Vergleich zum Jahr 2021 um 38,1 % oder 311 T€ erhöhte.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	35.490	85,7	34.645	87,3	845
Umlaufvermögen	5.851	14,1	5.005	12,6	846
Aktiver RAP	60	0,2	32	0,1	28
Bilanzsumme	41.401	100,0	39.682	100,0	1.719

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	23.010	55,6	22.315	56,2	695
Sonderposten	1.711	4,1	1.634	4,1	77
Fremdkapital langfristig	12.109	29,2	11.826	29,8	283
Fremdkapital kurzfristig	4.571	11,1	3.907	9,9	664
Bilanzsumme	41.401	100,0	39.682	100,0	1.719

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 845 T€ und beträgt 85,7 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital, Sonderposten und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Die Überdeckung beträgt 1.340 T€. Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss von 740 T€, die vorgenommenen Gewinnausschüttungen verringern es um 11 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei der um 1.719 T€ gestiegenen Bilanzsumme 55,6 % (Vorjahr 56,2%).

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 29 Jahren. Für Darlehen des Landesförderinstituts betragen die Restlaufzeiten noch bis zu 51 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,25 % und ist damit gegenüber dem Vorjahreswert mit 1,46 % 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 2.188 T€ (Vorjahr: 1.703 T€).

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von -2.083 T€ wurde somit aus dem laufenden Geschäft finanziert. Der Bereich Finanzierungstätigkeit zeigt einen Mittelzufluss von 245 T€.

Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten betragen dabei 1.846 T€.

Der Kapitaldienst wurde in Höhe von 1.589 T€ geleistet und enthält Sondertilgungen in Höhe von 200 T€. Diesen Betrag erhielt die Gesellschaft im Rahmen von Zuweisungen zur Ablösung von Altverbindlichkeiten.

Der Finanzmittelfonds stieg zum Bilanzstichtag um 350 T€ auf 2.387 T€. Innerhalb des Finanzmittelfonds werden Bausparguthaben in Höhe von 211 T€ ausgewiesen.

In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Unternehmenskennzahlen zusammengefasst:

Kennzahl	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in %	55,6	56,2	55,1
Liquiditätsgrad 3 in %	123,5	128,4	123,5
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	429	623	981
Kapitaldienstquote in %	34,3	34,5	35,5
Instandhaltungskosten in €/m ²	15,36	10,99	9,76
Leerstandsquote	18,2	19,1	16,2
Fluktuationsquote	7,5	11,2	9,5
Nettokaltmiete(gesamt)in €/m ²	5,31	5,22	4,85

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 weiterhin 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 oder bei der Aufnahme neuer Darlehen. Die in 2022 deutlich steigenden Zinssätze am Kapitalmarkt werden zukünftig die Investitionstätigkeit gravierend beeinflussen. Ebenfalls wird sich das derzeitige Zinsniveau und die zu erwartende weiter steigende Zinsentwicklung mittelfristig negativ auf die Ertragslage auswirken. 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 stetig steigenden Baukosten. 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 stellen ganz erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen hat zum Ende des Jahres 2022 begonnen. Der in das Unermessliche steigende Aufwand zur Erhebung dieser Daten, wird die WOGEMA noch sehr lange beschäftigen und führt zudem zu einer extremen Mehrbelastung aller Mitarbeiter.

Mit den außerordentlich steigenden Kosten in der Wärme- und Energieversorgung wurden im Jahr 2022 noch nie dagewesene Probleme aufgeworfen. Mit der kurzfristig durchgesetzten Anhebung der Betriebskostenvorauszahlung für den Bereich Warmwasser und Heizung zum 01.10.2022, wurde seitens der WOGEMA massiv gegengesteuert, um eventuell anfallende Betriebskostennachzahlungen für die Mieter in händelbaren Dimensionen zu halten. Hierbei wurde den Mietern eine Verdopplung der Vorauszahlungen empfohlen.

Mit dem ab 01.01.2023 geltenden, neuen Wärmeversorgungsvertrag für Fernwärmekunden, sollten die Kosten durch einen 75%igen Anteil an erneuerbaren Energieträgern nicht mehr so volatil wie im Jahre 2022 sein. Mit Fernwärme werden bisher aktuell ca. 60 % unserer Mieter versorgt. Tendenziell soll dieser Anteil noch im Geschäftsjahr 2023 auf ca. 80 % erhöht werden.

Durch das, teilweise panische, undurchdachte Verhalten der Politik und der Medien in Bezug auf eine Versorgungsknappeheit bzw. einen Versorgungsausfall der Bevölkerung mit Wärme und Strom, hat sich für unser Wohnungsunternehmen ein nicht unerheblicher Mehraufwand für die Beseitigung von Schimmelbefall in den Wohnungen unserer Mieter ergeben. Somit hat sich die Anzahl der auftretenden Fälle nahezu verdreifacht. In 99 % ist dieser Zustand auf mangelndes Heizen und Lüften zurückzuführen. Zusätzlich belastet uns die gesetzliche Entscheidung über die Nichtumlagefähigkeit von Rauchmeldern sowie die ab 2024 beginnende anteilige Beteiligung der Vermieter an der CO₂ Steuer nach dem Stufenmodell. Diese Punkte belasten unsere Liquidität in hohem Maße und werden somit unsere zukünftige Investitionsplanung gravierend beeinflussen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Durch weiterhin zielstrebige Investitionen im Bereich der energetischen Erhöhung 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.

Ebenfalls haben die politischen Entscheidungen im Hinblick auf die Einführung der Strom- und Gaspreisbremse für mein Verständnis eine positive Wirkung auf die zukünftige Entwicklung und Planbarkeit von Kosten in diesem Segment. Das gilt sowohl für uns als Vermieter und ebenso für jeden einzelnen Mieter in unserem Bestand.

Weiterhin könnte der angespannte Wohnungsmarkt in Deutschland, vor allem bezogen auf die Ballungsgebiete, wie Berlin oder Hamburg, für positive Impulse auf dem Malchiner Wohnungsmarkt sorgen. Es gibt bereits erste Anzeichen, dass sich Menschen aus diesen Ballungsgebieten vorstellen können, auch aus der ländlichen Region im Homeoffice zu arbeiten, oder ihren Lebensabend im Herzen von Mecklenburg/ Vorpommern zu verbringen.

Malchin kommt hier die zentrale Lage zugute sowie die Tatsache, dass Malchin eine Stadt ist, in der jede Schulart beschult wird (Grund-, Real-, Musik-, Förder- und Berufsschule sowie Gymnasium und die Schule zur individuellen Lebensbewältigung).

Weiterhin habe ich immer wieder festgestellt, dass einige Menschen mittleren Alters (25-40 Jahre) in die Heimat zurückgekehrt sind oder zurückkehren wollen.

Genau aus diesem Grund engagiert sich unser Unternehmen im RUN-Netzwerk, im Welcome Center oder im Wirtschaftsrat.

4. Prognosebericht

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

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. 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.

Im Wirtschaftsplan sind somit für die Jahre 2024 und 2026 jeweils ein Objekt aufgenommen worden, welche zu 100% barrierefrei erschlossen werden sollen.

Wir werden perspektivisch unsere Objekte weiterhin energetisch sanieren. So haben wir mit unserer Maßnahme in der Achterstraße 2-10 weitere 30 Wohneinheiten auf den aktuellen Stand der Technik modernisiert.

Durch die im Jahre 2021 eingeführte CO₂ Besteuerung sind wir vor enorme Aufgaben gestellt worden. Mit dem Abschluss des ab 01.01.2023 laufenden neuen Wärmeversorgungsvertrages ist es gelungen, 75% CO₂ 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 haben wir im Kalenderjahr 2022 weiter fortgesetzt, um das Ziel der Durchschnittskaltmiete von 5,50 € über den gesamten Bestand mittelfristig zu erreichen. Allerdings müssen wir natürlich sehr viel Fingerspitzengefühl walten lassen, um die angespannte Situation eines Teils unserer Mieter, hervorgerufen durch massive Preissteigerungen in allen Lebensbereichen (Nahrungsmittel, Strom, Wärme, Verkehr etc.), nicht überzustrapazieren.

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, Scharpzow, Remplin) besonderes Augenmerk gelegt, da ich hier perspektivisch keine Entwicklungsmöglichkeiten erwarte.

Für das Geschäftsjahr 2023 prognostizieren wir einen Jahresüberschuss von 270 T€. Dies bedeutet eine angemessene Verzinsung des Stammkapitals.

Malchin, den 24.05.2023


Ivo Fischer
Geschäftsführer

WOGEMA
Wohnungsgesellschaft Malchin mbH

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Software		24.589,28	1.785,69
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.628.652,65		32.744.954,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	511.038,28		716.369,74
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	960.287,08		975.399,80
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattung	98.441,67		108.122,89
5. Anlagen im Bau	2.266.942,35		98.590,79
		35.465.362,03	34.643.437,81
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmt Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	207.383,09		257.000,00
2. Unfertige Leistungen	2.232.173,67		2.185.256,89
3. Andere Vorräte	17.519,55		9.683,73
		2.457.076,31	2.451.940,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)	107.514,28		65.241,02
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)	11.400,44		26.171,31
3. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)	887.670,11		424.406,57
		1.006.584,83	515.818,90
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.387.459,20	2.036.932,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten		60.119,88	32.135,25
		41.401.191,53	39.682.050,93
nachrichtlich: Treuhandvermögen		1.456.368,12	1.307.241,73

WOGEMA
Wohnungsgesellschaft Malchin mbH

Passivseite

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.200.000,00	1.200.000,00
II. Kapitalrücklage		2.210.456,42	2.243.446,42
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gem.§ 27 Abs.2 DMBilG	9.806.957,90		9.806.957,90
2. Sonderrücklage gem.§ 17 Abs.4 DMBilG	0,00		2.035.333,89
3. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	511.291,88		511.291,88
4. andere Gewinnrücklagen	8.541.098,76		5.548.665,25
		18.859.348,54	17.902.248,92
IV. Jahresüberschuss		739.995,27	968.979,63
		23.009.800,23	22.314.674,97
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen zum Anlagevermögen		1.710.579,29	1.633.932,92
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	71.065,00		49.266,00
2. Sonstige Rückstellungen	22.661,47		71.952,89
		93.726,47	121.218,89
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.326.165,73		12.979.613,08
2. erhaltene Anzahlungen	2.438.578,36		1.689.670,12
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	121.022,63		130.763,00
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		13.463,58
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	379.101,88		445.174,24
6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	288.545,19		331.018,25
7. sonstige Verbindlichkeiten;	33.671,75		19.356,08
davon aus Steuern EUR 22.246,53 (EUR 19.344,76)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (EUR 0,00)			
		16.587.085,54	15.609.058,35
E. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	3.165,80
		41.401.191,53	39.682.050,93
nachrichtlich:			
Treuhandverbindlichkeiten		1.456.368,12	1.307.241,73

WOGEMA
Wohnungsgesellschaft Malchin mbH

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.243.734,28		5.719.861,12
b) aus Betreuungstätigkeit	72.575,24		59.489,35
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.194,73		17.952,32
		<u>6.326.504,25</u>	<u>5.797.302,79</u>
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertige Bauten sowie unfertigen Leistungen		-210.083,22	367.040,92
3. andere aktivierte Eigenleistungen		83.840,25	23.399,25
4. Sonstige betriebliche Erträge		842.974,76	484.332,04
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.276.360,71</u>	<u>2.955.840,65</u>
6. Rohergebnis		3.766.875,33	3.716.234,35
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	871.297,62		823.141,83
b) soziale Abgaben	199.346,90		189.780,24
davon für Altersversorgung: EUR 3.450,00 (EUR 3.000,00)		<u>1.070.644,52</u>	<u>1.012.922,07</u>
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	1.287.543,31		1.033.834,81
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>		<u>49.652,32</u>
		<u>1.287.543,31</u>	<u>1.083.487,13</u>
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		415.972,86	333.823,13
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 0,00 (EUR 0,00)		14.678,76	8.149,11
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		170.063,81	199.584,58
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>91.440,04</u>	<u>118.896,36</u>
13. Ergebnis nach Steuern		745.889,55	975.670,19
14. Sonstige Steuern		<u>5.894,28</u>	<u>6.690,56</u>
15. Jahresüberschuss		<u><u>739.995,27</u></u>	<u><u>968.979,63</u></u>