

Informationsvorlage		Vorlage-Nr: 2024/MC/104
Federführend: Amt für Zentrale Dienste und Finanzen		Status: öffentlich
		Datum: 27.09.2024
		Verfasser: Frau M. Rißer
		FBL: Frau M. Rißer
Beteiligungsbericht der Stadt Malchin für das Haushaltsjahr 2023		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	16.10.2024	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Information:

Der Beteiligungsbericht der Stadt Malchin für das Haushaltsjahr 2023 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.

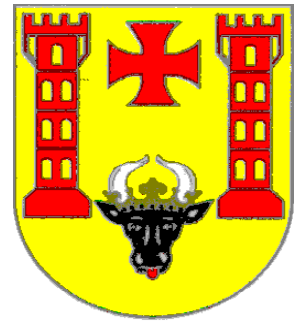
Der Beteiligungsbericht wird öffentlich bekannt gemacht und kann von jedermann eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Beteiligungsbericht der Stadt Malchin für das Haushaltsjahr 2023



Beteiligungsbericht

der Stadt Malchin

für das Haushalts-/ Geschäfts-/ Wirtschaftsjahr 2023

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 26.09.2024

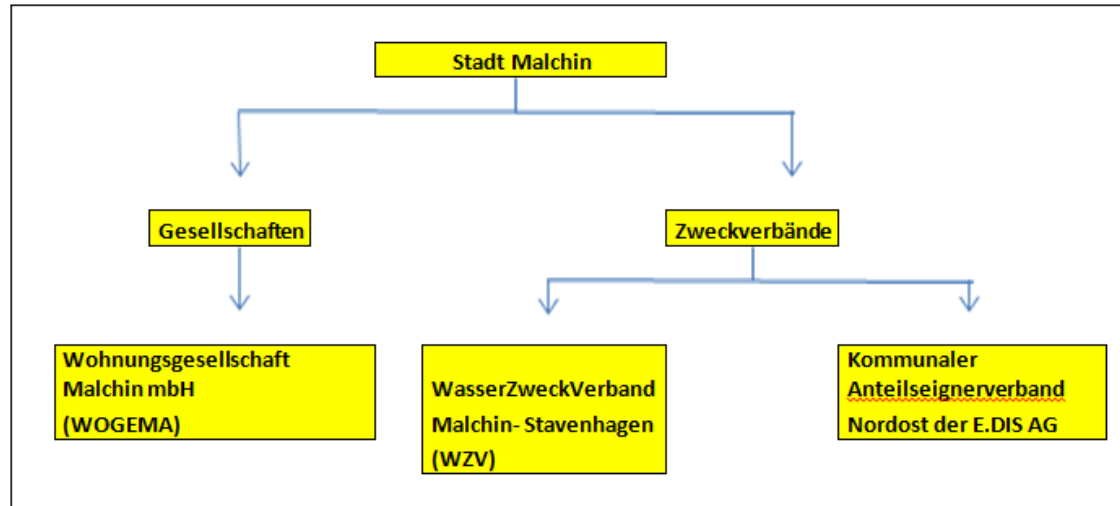
gez.

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 2023 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 31.12.2023 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	85.671.929,03	37.574.980,21	0,00	0,00	0,00
Kommunaler Anteilseigner- verband	25.000,00	1,48	370,26	19.530.100,93	19.520.577,14	57.172,94*	0,00	0,00
Wohnungs- gesellschaft Malchin mbH	1.200.000,00	100	1.200.000,00	41.916.518,30	23.571.757,94	10.000,00*	0,00	0,00

*Dividenden-/ Gewinnausschüttung aus 2022 im Haushaltsjahr 2023

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 16. Mai 2024; 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 31.12.2023 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:

Der Geschäftsführer, Herr David Schacht, ist zuständig für den Bereich laufender, operativer sowie technischer Geschäftsbetrieb.

Wirtschaftsprüfer:

Möhrle Happ Luther GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl der Mitarbeiter:

Im Geschäftsjahr 2023 hatte der WasserZweckVerband im Durchschnitt 26 Angestellte, 29 gewerbliche Mitarbeiter und 2 Auszubildende.

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023

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 2023 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 23.438 (Vorjahr: 23.651) Einwohnern.

Trinkwasserversorgung

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

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:	50
Länge Rohrnetz:	547 km
Anzahl Druckerhöhungsstationen:	12
Anzahl aktiver Hausanschlüsse:	7.506
Anzahl installierter Zähler im Versorgungsgebiet:	8.576

Die Wasserverluste ergeben sich aus nachfolgender Ermittlung:

	2023	2022	Veränderung
Eigenförderung	1.585.822 m³	1.688.159 m³	-102.337 m³
Wasserbezug	30.652 m³	11.383 m³	19.269 m³
Verbrauch in den Werken	-24.217 m³	-28.782 m³	4.565 m³
Rohrmetzeinspeisung	1.592.257 m³	1.670.760 m³	-78.503 m³
Rohrmetzspülung	1.233 m³	2.018 m³	-785 m³
Wasserbereitstellung nach Spülungen	1.591.024 m³	1.668.742 m³	-77.718 m³
Wasserverkauf	1.470.301 m³	1.528.589 m³	-58.288 m³
Wasserverlust	120.723 m³	140.153 m³	-19.430 m³
Verluste insgesamt bezogen auf die Rohrmetzeinspeisung	7,58%	8,39%	

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 2023 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 war dieses Ziel nicht zu erreichen, 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 2025 ist die Anpassung der Trinkwasserkonzeption an die veränderten Rahmenbedingungen geplant.

Abwasserbeseitigung

Der Anschlussgrad der Einwohner an die öffentliche Abwasserentsorgung beträgt 79,20 %. Die übrigen Einwohner (20,80 %) 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):	17
Kapazität der Kläranlagen:	206.182 EW
Durchschnittliche Belastung der Kläranlagen:	103.234 EW
Länge Abwasserleitungen gesamt:	406 km
- Länge Schmutzwasserleitungen:	172 km
- Länge Druckrohrleitungen:	127 km
- Länge Vakuumleitungen:	1 km
- Länge Niederschlagswasserleitungen:	107 km
Anzahl Pumpwerke:	100
Anzahl Schmutzwasser-Grundstücksanschlüsse:	5.180
Anzahl Niederschlagswasser-Grundstücksanschlüsse:	2.613

Übersicht Kläranlagen:

Kläranlage	Belastung EW	Kapazität EW
Stavenhagen	99.200	200.000
Warsow	39	125
Basedow	381	450
Faulenrost	360	429
Galenbeck	91	160
Ivenack	1.122	1.533
Kastorf	137	280
Liepen	50	50
Knorrendorf	142	180
Mölln	411	1.100
Pinnow	39	105
Retzow	98	200
Ritzerow	242	450
Rosenow	743	943
Sülten	86	84
Groß Helle	20	20
Rosenow TK	23	23
Rottmannshagen (neu)	50	50
	103.234	206.182

2.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus den Hauptleistungen lassen sich wie folgt darstellen:

	WP 2023	Ist 2023	Abweichung	Ist 2022
Verkaufte Trinkwassermenge in m ³	1.489.000	1.470.301 ***	-18.699	1.528.589 *
Umsatzerlöse in €	4.867.000	4.386.885	-480.115	4.459.685
abgerechnete Abwassermenge in m ³	940.000	945.326 ****	5.326	964.227 **
Umsatzerlöse in €	7.531.000	7.557.690	26.690	7.646.473

* Umsatz 2022 vor der Rückstellung der Gebührenüberdeckung TW TEUR 180

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

*** Umsatz 2023 vor Auflösung der Rückstellung aus Gebührenüberdeckung TW TEUR 272

**** Umsatz 2023 vor Auflösung der Rückstellung aus Gebührenüberdeckung AW TEUR 387

Es ist zu erkennen, dass der Wasserverkauf noch weiter zurück gegangen ist.

In 2023 ist dies nicht nur auf den sparsamen Wassergebrauch der Haushalte, sondern auch auf den Rückgang des Wassergebrauches bei den Industriekunden zurückzuführen. Die Umstellung einiger Landwirtschaftsbetriebe auf Eigenversorgungsanlagen sowie der Produktionseinbruch bei Cargill führten zu einem Rückgang von 55 Tm³ im Trinkwasserverkauf. Auch konnte diese Verminderung nicht durch den Anlauf der Klärschlammverbrennung EEW mit einem Gebrauch von 25,8 Tm³ (Vorjahr 1,8 Tm³) kompensiert werden.

Im Abwasserbereich ist ebenso eine Verminderung der Umsätze zu verzeichnen. Das ist, wie im Trinkwasser, größtenteils auf den sparsamen Wassergebrauch der Haushalte zurückzuführen. Der nicht so drastische Rückgang bei den Industriekunden konnte nahezu durch den Probetrieb der Klärschlammverbrennung EEW ausgeglichen werden. (EEW 2023 24 Tm³ SW [Vorjahr 1,1 Tm³])

Die Umsätze von Aviko Rixona waren in 2023 stabil. Seit 2022 wird die Abrechnung gänzlich frachtunabhängig vorgenommen. Im November 2023 wurde ein frachtunabhängiger Vertrag für die Jahre 2024 und 2025 unterzeichnet.

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 2023 überprüft und zum 01.01.2024 angepasst.

Der WZV hat auf die besondere Lage am Energiemarkt reagiert. Unsere Anlage produziert genau so viel Strom, wie für alle Kläranlagen, Pumpwerke und die Wasserwerke benötigt wird. Für die Kläranlage Stavenhagen wird seit Jahren der Eigenstrom genutzt. Für die Versorgung der Pumpwerke und Wasserwerke wurde mit der WEMAG ein Vertrag geschlossen, in dem die WEMAG unseren Strom kauft und auch unsere Verbrauchstellen versorgt.

Der Jahresgewinn beträgt insgesamt EUR 1.191.629,74 (Vorjahr EUR 1.561.301,94). Der Gewinn verteilt sich wie folgt auf die Sparten: Trinkwasser EUR 650.250,31 und Abwasser EUR 541.379,43.

Im Lagebericht des Vorjahres wurde ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.242 für das Jahr 2023 prognostiziert. Die Abweichung zum tatsächlichen Jahresergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 50 beruhen unter anderem auf dem Austritt aus der KKMV und der damit verbundenen Sonderabschreibung der Beteiligung von TEUR 238. Des Weiteren wurden im Trinkwasserbereich TEUR 272 und im Abwasserbereich TEUR 387 Rückstellungen aus Gebührenüberdeckung aufgelöst.

2.3. Finanzlage

Der Verband konnte im Geschäftsjahr seine Verbindlichkeiten jederzeit termingerecht erfüllen. Für die Realisierung der Investitionsmaßnahmen im Jahr 2023 wurde eine Kreditaufnahme von TEUR 2.250 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	3.797	3.803	-6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.590	-4.538	-1.052
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	889	1.068	-179

Die Abweichung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert insbesondere aus den Veränderungen der Rückstellungen. Durch die Auflösung der Rückstellungen aus Überdeckung von gesamt TEUR 659 konnte der massive Rückgang der Umsatzerlöse kompensiert werden. Dadurch wurde ein gutes Jahresergebnis für 2023 erzielt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit weicht in Höhe von TEUR 1.052 ab. Das resultiert aus nicht realisierten Investitionsmaßnahmen und zeitlichen Verschiebungen.

Die entgeltfreie Übernahme von Anlagevermögen auf der Konventionsfläche Basepohl wurde sowohl planerisch als auch in der tatsächlichen Ermittlung des Cashflows aus Investitionstätigkeit auf Grund der Zahlungsunwirksamkeit nicht mit einbezogen. In 2023 wurde der letzte Teil der Anlagen Basepohl mit TEUR 573 (Vorjahre TEUR 5.464) übernommen. Des Weiteren wurden Anlagen von einem privat erschlossenen Wohngebiet (Stavenhagen, Treptower Straße) unentgeltlich übernommen und mit einem Wert von TEUR 46,5 aktiviert.

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 und die Aufnahme des Kredites für Investitionen aus dem Wirtschaftsplan 2023. Die tatsächliche Kreditaufnahme beträgt gesamt für 2022 und 2023 TEUR 3.450 (geplant TEUR 3.000 nur für 2023) Die Anpassung der Kreditaufnahme erfolgte auf Grund von Verschiebungen von Investitionsmaßnahmen.

2.4. Vermögenslage

Die Vermögenslage wird mit einer bilanziellen Eigenkapitalquote von rund 43,9 % (Vorjahr 44 %) 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 55,1 % (Vorjahr 55,0 %).

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 abschließende Übergabe von Anlagegütern im Liegenschaftsbereich Konventionsfläche Basepohl durch die Stadt Stavenhagen in Höhe von 573 TEUR (Vorjahre 5.464 TEUR). Diese Anlagen wurden gemäß Vereinbarung übergeben und gegen Beiträge AW (558 TEUR) und unentgeltlich überlassenes Anlagevermögen TW (15 TEUR) bilanziert.

Darüber hinaus ergaben sich im Jahr 2023 Anlagenzugänge durch eigene Investitionstätigkeit von TEUR 4.992, die aus der Umsetzung der Trink- und Abwasserkonzepte resultieren. Dabei handelt es sich um planmäßige Baumaßnahmen im Versorgungsgebiet.

Der Verband weist zum 31.12.2023 TEUR 2.293 für im Bau befindliche Anlagen aus.

In 2023 wurde eine Liegenschaft in Stavenhagen hinter der Kläranlage gekauft. Damit wurde die Fläche der Kläranlage Stavenhagen erweitert und perspektivisch der Einsatz von Photovoltaikanlagen möglich.

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 2024 sind folgende Investitionen vorgesehen und im Wirtschaftsplan ausgewiesen:

Trinkwasserleitung	1.430 T€
Kanalisation	1.538 T€
Kläranlagen	705 T€
Wasserwerke	550 T€
Technik (Fahrzeuge, Arbeitsschutz, EDV)	220 T€
Hausanschlüsse	155 T€
Grundstückskäufe	90 T€
Planungen	120 T€

Im Ergebnis der Kalkulation der Abwassergebühren und mit den Änderungssatzungen vom 19.12.2023 zur Schmutzwasserbeseitigungssatzung - dezentral - und Beitrags- und Gebührensatzung - Abwasser - wurden die Gebühren für die Periode 2024/2025 wie folgt angepasst:

	2022-2023	2024-2025
Niederschlagswassergebühr	0,68 €/m ²	0,88 €/m ²
Mengengebühr Schmutzwasser	3,02 €/m ³	3,02 €/m ³
Mengengebühr Kleinkläranlagen	41,11 €/m ³	32,73 €/m ³
Mengengebühr AAG (nach TW-Gebrauch)	16,29 €/m ³	16,67 €/m ³
Mengengebühr AAG (nach Abfuhr)	19,50 €/m ³	20,27 €/m ³
Grundgebühr Schmutzwasser	147,00 €/a	147,00 €/a
Grundgebühr Kleinkläranlagen	26,60 €/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 2024/2025 wie nachfolgend angepasst.

	2022-2023	2024-2025
Mengengebühr Trinkwasser bis 25.000 m ³	1,85 €/m ³	1,89 €/m ³
Mengengebühr Trinkwasser von 25.001 m ³ bis 100.000 m ³	1,57 €/m ³	1,61 €/m ³
Mengengebühr Trinkwasser ab 100.000 m ³	1,31 €/m ³	1,34 €/m ³
Grundgebühr Trinkwasser	112,06 €/a	112,06 €/a

* alle Gebühren zzgl. 7 % Mehrwertsteuer

Im Trinkwasserbereich erfolgte auf Grund der normalen Kostensteigerungen und trotz der Änderung des Gebührenmaßstabes (Zählergröße) eine moderate Gebührenanpassung.

Im Schmutzwasserbereich konnten auch für die Kalkulationsperiode 2024/2025 trotz Änderung des Gebührenmaßstabes (Zählergröße) und auf Grund des Neuzuganges eines Industriekundens (EEW – Klärschlammverbrennung) die Gebühren für den größten Teil der Kunden stabil beibehalten werden.

Insgesamt wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als so gut beurteilt, dass zumindest mittelfristig alle Risiken unproblematisch bewältigt werden können. Für das Wirtschaftsjahr 2024 erwartet der Verband einen Planumsatz von TEUR 13.214 mit einem Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.834.

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. 1 % pro Jahr), scheint sich etwas zu stabilisieren, stellt jedoch 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 Klärschlammverbrennungsaschen 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 2028 zu rechnen ist. Das geänderte Unternehmenskonzept sieht zudem vor, dass die Verbrennungskapazität künftig 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 Unternehmenskonzepts wurde 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 lagen sehr deutlich unter den prognostizierten Entsorgungskosten bei der KKMV. Am 14.03.2023 beschloss deshalb 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 wurden. Vor dem Hintergrund des Austritts aus der KKMV wurde eine indikative Ermittlung des gemäß Gesellschaftsvertrag zu zahlenden Abfindungsbetrages vorgenommen. Gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages ist der Abfindungsbetrag als voller Wert der Anteile i.S.d. § 56 Abs. 6 der Kommunalverfassung MV zu bemessen. Als voller Wert in diesem Sinne ist der Wert anzusehen, der sich zum Bewertungsstichtag am Markt erzielen lässt, also in der Regel der Verkehrswert.

Bei Fehlen eines Marktpreises bestimmt sich unter der Voraussetzung ausschließlich finanzieller Ziele der Wert eines Unternehmens bzw. eines Anteils am Unternehmen durch den Barwert der mit dem Eigentum an dem Unternehmen/Unternehmensanteil verbundenen Nettozuflüsse an die Unternehmenseigner. Dieser Wert ergibt sich grundsätzlich aufgrund der finanziellen Überschüsse, die bei Fortführung des Unternehmens und Veräußerung etwaigen nicht betriebsnotwendigen Vermögens erwirtschaftet werden. Der Unternehmenswert ergibt sich aus dem Barwert der auf den Bewertungsstichtag abgezinsten finanziellen Überschüsse des betriebsnotwendigen Vermögens zuzüglich des Barwerts der Überschüsse aus der Verwertung des nicht betriebsnotwendigen Vermögens.

Stehen bei einem Unternehmen mit unzureichender Rentabilität nicht finanzielle Zielsetzungen, sondern Gesichtspunkte der Leistungserstellung im Vordergrund (z.B. Non-Profit-Unternehmen), so ist als Wert des Unternehmens aus der Sicht des Leistungserstellers allerdings nicht der Zukunftserfolgswert, sondern ein Rekonstruktionswert maßgeblich.

Vor allem die Frage von möglichen Nachschusspflichten der austretenden Gesellschafter und die unklare Entwicklung der Gesellschaft (Bau der Anlage ja/nein) führte zu großen Differenzen und zunächst sehr stark differierenden Ansichten, sowohl was die Auswahl eines geeigneten Bewertungsverfahrens, als auch den Unternehmenswert als solches betraf. Mühsam wurde sich in mehreren Verhandlungsrunden dem nun vorliegenden Ergebnis angenähert. Problematisch ist dabei, dass eine Lösung gefunden werden musste, die auch alle verbleibenden Gesellschafter akzeptieren können (da die Anteile der austretenden Gesellschafter auf diese anteilig übergehen).

Im Ergebnis des Prozesses wurde ein Abfindungsbetrag in Höhe von 36 % (für den WZV: 133.005,00 €) der eingezahlten Eigenkapitaleinlage ermittelt, welcher dann auch durch die Gesellschafterversammlung am 23.11.2023 bestätigt wurde.

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 man 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 2024 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 Bautrup in die Organisationsstruktur etabliert, um einige Maßnahmen unabhängig von der Marktlage umsetzen zu können.

3.2.6 Risiko aus Inflation

Ausgelöst durch den Ukrainekrieg, bestand in den letzten Monaten eine allgemeine sehr hohe Inflation. Dies hat auch Einfluss auf den WasserZweckVerband. Begründet ist diese unter anderem in steigenden Beschaffungskosten für Material, Dienstleistungen und Personal (u.a. Tarifabschluss verdi mit +10,5 %).

Ein wesentlicher Bestandteil ist die Energiebeschaffung, hierzu lief der 3-jähriger 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 Zeitpunkt 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.

Der gesamte Strombedarf für Trink- und Abwasser (abzüglich der Kläranlage, die sich im Normalfall selbst versorgt) entspricht in etwa der eingespeisten Menge. Dies gewährleistet auch langfristig Kostenstabilität in diesem Bereich. 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 2025/2026.

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 31.12.2027 gesichert.

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 30.04.2024

Axel Müller
Verbandsvorsteher

David Schacht
Geschäftsführer

Bereichsbilanz zum 31. Dezember 2023 Sparte Abwasser

	A K T I V E S E I T E			P A S S I V S E I T E		
	EUR	EUR	Vorjahr TEUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		126.236,00	76	17.311,84	17	11.821
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	2.548.928,83		2.189			
2. Wassergewinnungs- und Bezugsanlagen	1.469,00		2			
3. Verteilungsanlagen	22.481,00		20	8.102.752,00	6.280	
4. Abwasserreinigungsanlagen	5.754.778,00		4.894	1.088.946,00	1.105	
5. Kanalnetz	41.087.925,00		41.068			
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	472.408,00		455	7.575.373,00	7.135	
7. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.405.078,66	51.293.683,59	888	14.868.070,00	14.580	
III. Beteiligungen						
1. Beteiligungen		133.005,00	372	0,00	0	
				1.024.909,51	1.521	
		51.552.833,59	48.844	1.024.909,51	1.521	
B. Umlaufvermögen						
I. Vorräte						
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		42.600,39	36			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.018.119,01		1.015	16.722.589,32	15.537	
2. sonstige Vermögensgegenstände	20.943,88		18	0,00	0	
Forderungen an den Bereich Trinkwasser (Verrechnungskonto)	1.063.570,78		2.384	172.197,88	84	
		2.102.633,65		321.896,88	143	
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten						
		988.833,80	546			
		3.164.087,64	3.967			
		5.216,64	5			
C. Rechnungsabgrenzungsposten						
				16.210.783,08	15.704	
		54.722.218,07	53.946	54.722.218,07	53.946	

WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen, Stavenhagen

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	12.603.574,68	11.153.141,33
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	242.891,60	175.892,66
3. Sonstige betriebliche Erträge	30.179,65	62.710,24
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-887.183,82	-805.872,06
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-2.908.585,52</u>	<u>-2.586.625,06</u>
	-3.795.769,34	-3.392.497,12
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.000.272,65	-2.666.294,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-709.408,95</u>	<u>-682.696,31</u>
	-3.709.681,60	-3.348.990,61
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.036.671,53	-3.043.707,92
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-747.823,85	-655.070,45
8. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Abs. 4-6 EigVO	593.102,82	1.311.976,23
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	371,35	742,42
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-238.873,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-464.959,50	-428.288,43
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-270.319,91</u>	<u>-260.227,10</u>
13. Ergebnis nach Steuern	1.206.021,37	1.575.681,25
14. Sonstige Steuern	<u>-14.391,63</u>	<u>-14.379,31</u>
15. Jahresüberschuss	<u><u>1.191.629,74</u></u>	<u><u>1.561.301,94</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

- 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 31.12.2023 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 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.

Geschäftsführung: Die operative Führung des Verbandes obliegt dem Geschäftsführer Herrn Klaus- Michael Glaser.

Wirtschaftsprüfer: MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anzahl der Mitarbeiter: eine Teilzeit in persona des Geschäftsführers

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023

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 2023 waren 239 Städte und Gemeinden Mitglied des Zweckverbandes.

3. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Das Wirtschaftsjahr 2023 war geprägt durch die Ausschüttung der Dividende der E.DIS AG für das Geschäftsjahr 2022. 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 2022 in Höhe von € 22.436,23.

4. Darstellung der Lage des Zweckverbandes

4.1 Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2023 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 verminderte sich in 2023 um TEUR 3,72. Die Abnahme beruht vor allem auf der geringeren Auszahlung von Erträgen der Beteiligung an der BMV Energie GmbH & Co KG.

Der Jahresgewinn (TEUR 3.876) ist im Wesentlichen von der Dividendenausschüttung der E.DIS AG für das Jahr 2022 geprägt.

Das langfristig gebundene Vermögen ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt. Am Bilanzstichtag besteht insofern eine Überdeckung von TEUR 49.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2023 unverändert 99,9 %.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2022	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2023
	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	719.872,12	(22.558,17)	0,00	742.430,83
Gewinn und Vorabauschüttung	22.558,17	3.876.460,78	3.880.186,25	-3.725,47
Insgesamt	19.524.302,61	3.876.460,78	3.880.186,25	19.520.577,14

4.2 Finanzlage

In 2023 wurde ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 3.876 erwirtschaftet, welcher sich größtenteils aus der Dividendenzahlung der E.DIS AG ergibt.

Im Berichtsjahr erfolgte eine Vorabauschüttung an die Verbandsgemeinden in Höhe der Netto – Dividende (TEUR 3.880) der E.DIS AG für das Geschäftsjahr 2022.

Die laufenden 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 3.876.460,78 bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Ergebnisverschlechterung von TEUR 6,28.

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres 2023

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 2023 zahlte die E.DIS AG an ihre Aktionäre dieselbe Dividendensumme (90 Mio €) aus, wie in den Vorjahren. Der Anteilseignerverband hat also entsprechend seiner Beteiligung Dividenden in derselben Höhe erhalten wie im Berichtsjahr. Damit wird auch das nächste Jahresergebnis dem des Jahres 2023 entsprechen.

Gemäß Angaben im Lagebericht 2023 der E.DIS AG werden Regelungen und Prozesse des RMS fortlaufend überprüft und soweit erforderlich neuen Gegebenheiten angepasst. Die Inventur der Risikosituation ergab auch im Jahr 2023 keinen Bestand des Unternehmens gefährdenden Risiken. Zur Umsetzung der Herausforderungen aus der Energiewende werden in den kommenden Jahren die Investitionsausgaben des Unternehmens deutlich steigen.

Smartifizierung, Netzerneuerung und Netzverstärkung müssen zukünftig Hand in Hand gehen und so zu einer deutlich kundenorientierteren und effizienteren Netzinfrastruktur führen. Für einen zielgerichteten Investitionseinsatz und die Steuerbarkeit flexibler Netzkundenanschlüsse wird der Einsatz intelligenter und digitaler Ortsnetzstationen weiter gefördert.

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

7. Prognosebericht

Für das Kalenderjahr 2024 wird mit einem Jahresgewinn von TEUR 3.854 gerechnet.

Das Jahresergebnis 2024 ist -wie das der Vorjahre- von der Dividendenausschüttung der E.DIS abhängig.

Torgelow, 4. September 2024

Pukallus
Verbandsvorsteher

Zweckverband Kommunaler Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG, Torgelow

Bilanz zum 31. Dezember 2023

	AKTIVA		PASSIVA	
	EUR	Vorjahr TEUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen				
Finanzanlagen			25.000,00	25
Beteiligungen	19.471.583,12	19.472		
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			18.056.585,30	18.056
Sonstige Vermögensgegenstände	11.951,04	8	700.286,48	700
II. Guthaben bei Kreditinstituten	11.951,04	8	18.756.871,78	18.756
	46.566,77	53	738.705,35	743
	58.517,81	61	19.520.577,14	19.524
			8.640,00	8
			8.640,00	8
			883,79	1
			883,79	1
			19.530.100,93	19.533
			19.530.100,93	19.533

C. Verbindlichkeiten
 Sonstige Verbindlichkeiten
 davon mit einer Restlaufzeit bis zu
 einem Jahr: EUR 883,79
 (i.V.TEUR 1)

Zweckverband Kommunalen Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG, Torgelow

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse	3.000,02	3
2. Sonstige betriebliche Erträge	74,69	0
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.200,00	-4
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-525,45	-1
	-4.725,45	-5
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-34.583,86	-35
5. Erträge aus Beteiligungen	4.643.981,99	4.648
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	73,00	0
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-731.359,61	-728
8. Ergebnis nach Steuern	3.876.460,78	3.883
9. Jahresüberschuss	3.876.460,78	3.883
10. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	742.430,83	720
11. Vorabausschüttung	-3.880.186,25	-3.860
12. Bilanzgewinn	738.705,36	743

Anhang

zum

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

Gliederung

- A. Allgemeine Angaben
- B. Angaben zur Bilanz und zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
- D. Sonstige Angaben

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß § 20 Abs. 3 EigVO in entsprechender Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des dritten Buches des HGB aufgestellt, soweit sich aus der Eigenbetriebsverordnung nichts anderes ergibt.

Der Sitz des Verbandes ist Torgelow.

Von der Möglichkeit, Angaben im Anhang zu unterlassen (§ 286 HGB), wurde kein Gebrauch gemacht.

B. Angaben zur Bilanz und zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Finanzanlagen

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Aktien an der E.DIS AG erfolgte zu Anschaffungskosten.

Die von Zweckverbandsmitgliedern unentgeltlich übertragenen Aktien wurden zu fiktiven Anschaffungskosten von je EUR 2,40 angesetzt. In Folge des im Geschäftsjahr 2013 erfolgten Aktientauschs im Rahmen der Abspaltung des Vertriebsgeschäfts von der E.DIS AG und dem in diesem Zusammenhang erfolgten Zugang von insgesamt 1.219.911 Aktien, hat sich der rechnerische Wert je Aktie geringfügig geändert.

In den Finanzanlagen ist zudem die Beteiligung an der **BMV Energie GmbH & Co KG** in Höhe von TEUR 872 enthalten. Mit Vertrag vom 10.12.2015 hat sich der Anteil der Beteiligung um TEUR 372 erhöht. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten.

Die Entwicklung der Finanzanlagen ist dem nachfolgenden Anlagennachweis zu entnehmen.

2. Guthaben bei Kreditinstituten

Die Bewertung erfolgt mit dem Nominalwert. Die Guthaben lauten insgesamt auf EURO.

3. Eigenkapital

	Stand 31.12.2022	Einstellung	Entnahme	Stand 31.12.2023
	EURO	EURO	EURO	EURO
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 Rücklage	700.286,48	0,00	0,00	700.286,48
Gewinnvortrag	719.872,12	22.558,71	0,00	742.430,83
Gewinn und Vorabauschüttung	(22.558,71)	3.876.460,78	3.880.186,25	-3.725,47
Insgesamt	19.524.302,61			19.520.577,14

Die zweckgebundenen Rücklagen beinhalten thesaurierte Gewinne der Wirtschaftsjahre 1996 bis 2010.

4. Rückstellungen

Die Rückstellungen sind durch Berechnungsunterlagen belegt. Sie sind in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages anzusetzen.

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2022	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2023
	EURO	EURO	EURO	EURO
Erstellungs- Prüfungskosten	8.100,00	7.640,00	7.100,00	8.640,00
<u>Insgesamt</u>	8.100,00	7.640,00	7.100,00	8.640,00

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind durch Rechnungen nachgewiesen. Die Bewertung erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Die Verbindlichkeiten haben ausschließlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

6. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse entsprechend § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

7. Angaben zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3a HGB bestehen nicht.

8. Treuhandvermögen

Unter der Bilanz werden im Treuhandvermögen 393.145 Aktien ausgewiesen, welche treuhändisch gehalten werden. Die Aktien sind mit einem Kurs von € 2,10 bewertet, sodass sich zum 31. Dezember ein Treuhandvermögen von € 825.604,50 ergibt.

C. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse enthalten Kostenerstattungen für die Verwaltung der für die Treugeber gehaltenen Aktien.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Auflösungen von Rückstellungen.

3. Personalaufwand

Im Durchschnitt des Geschäftsjahres 2023 wurde eine Teilzeitkraft beschäftigt, der Geschäftsführer, Herr Klaus-Michael Glaser.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwandsentschädigungen und Sitzungsgelder, die auf der Grundlage der Verbandssatzung gezahlt werden, die Büropauschale gemäß Vereinbarung mit dem Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern e. V., Prüfungskosten für den vorliegenden Jahresabschluss sowie übrige betriebliche Aufwendungen.

5. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Dividendenausschüttung für 2022 der E.DIS AG (EUR 4.621.545,76) sowie den Gewinnanteil aus der Beteiligung an der BMV Energie GmbH & Co KG für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 22.436,23.

6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Hierbei handelt es sich um die nicht anrechenbare Kapitalertragsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag. Die Kapitalertragsteuer betrifft mit EUR 731.359,61 die Dividendenzahlung der E.DIS AG.

D. Sonstige Angaben

Frau Kerstin Pukallus Verbandsvorsteherin, Bürgermeisterin der Stadt Torgelow

Weitere Mitglieder des Vorstandes waren:

Herr Hendrik Sommer	(1. Stellvertreter), Bürgermeister der Stadt Prenzlau
Herr Dr. Reiner Stöhring	(2. Stellvertreter), 1. Stellvertretender Bürgermeister der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft
Herr Andre' Werner	Bürgermeister der Stadt Jarmen
Herr Andreas Sprick	Bürgermeister der Stadt Röbel
Herr Axel Müller	Bürgermeister der Stadt Malchin
Frau Karin Zillmann	Leitende Verwaltungsbeamtin des Amtes Mecklenburgische Schweiz

Die an die Mitglieder der Versammlung und die weiteren Vorstandsmitglieder gezahlten Aufwandsentschädigungen und Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr TEUR 7,0. Das Abschlussprüferhonorar beträgt 4.600,00 Euro. Es umfasst ausschließlich das Honorar für Abschlussprüferleistungen.

Die Vergütungen des Geschäftsführers beliefen sich im Geschäftsjahr auf 4.200,00 Euro.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

An die Verbandsmitglieder waren gemäß Eilentscheidung der Verbandsvorsteherin vom 11. September 2023 € 3.880.186,25 auszuschütten. Es wird vorgeschlagen, dazu den Jahresgewinn 2023 in Höhe von € 3.876.460,78 zu verwenden. Der Restbetrag in Höhe von € 3.725,47 ist aus dem Gewinnvortrag zu entnehmen.

Torgelow, 4. September 2024

Kommunaler Anteilseigerverband Nordost
der E.DIS AG

Kerstin Pukallus
Verbandsvorsteher

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: Frau Kati Steinbrink (Vorsitzende)
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)

WOGEMA
Wohnungsgesellschaft Malchin mbH

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Software	15.455,51		24.589,28
2. geleistete Anzahlungen	65.275,07		0,00
		80.730,58	24.589,28
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.838.625,88		31.628.652,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	584.997,26		511.039,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	942.409,80		980.287,08
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattung	81.279,83		98.441,67
5. Anlagen im Bau	305.899,45		2.266.942,35
		35.753.212,22	35.465.362,03
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmt Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		207.383,09
2. Unfertige Leistungen	2.018.851,45		2.232.173,67
3. Andere Vorräte	18.941,73		17.519,55
		2.037.793,18	2.457.076,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)	115.038,37		107.514,28
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)	88.647,16		11.400,44
3. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)	773.140,53		887.670,11
		976.826,06	1.006.584,83
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.047.498,06	2.387.459,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten		20.458,20	60.119,88
		41.916.518,30	41.401.191,53
nachrichtlich: Treuhandvermögen		1.841.805,06	1.456.388,12

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	2.210.456,42
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	9.808.957,90		9.808.957,90
2. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	511.291,88		511.291,88
3. andere Gewinnrücklagen	9.269.214,02		8.541.098,78
		19.587.463,80	18.859.348,54
IV. Jahresüberschuss		573.837,72	739.995,27
		23.571.757,94	23.009.800,23
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen zum Anlagevermögen		1.667.900,66	1.710.579,29
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	28.624,00		71.065,00
2. Sonstige Rückstellungen	133.175,81		22.661,47
		161.799,81	93.726,47
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.012.090,91		13.328.165,73
2. erhaltene Anzahlungen	2.788.477,59		2.438.578,36
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.427,13		121.022,63
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	335.263,17		379.101,88
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	245.571,92		288.545,19
6. sonstige Verbindlichkeiten;	23.229,17		33.671,75
davon aus Steuern EUR 22.216,68 (EUR 22.246,53)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
EUR 0,00 (EUR 0,00)			
		16.515.059,89	16.587.085,54
		41.916.518,30	41.401.191,53
nachrichtlich:			
Treuhandverbindlichkeiten		1.841.805,06	1.456.368,12

WOGEMA
Wohnungsgesellschaft Malchin mbH

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.346.381,85		6.243.734,28
b) aus Betreuungstätigkeit	74.592,12		72.575,24
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>33.925,14</u>		<u>10.194,73</u>
		6.454.899,11	6.326.504,25
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertige Bauten sowie unfertigen Leistungen		-420.705,31	-210.083,22
3. andere aktivierte Eigenleistungen		56.468,50	83.840,25
4. Sonstige betriebliche Erträge		508.736,74	842.974,76
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.030.029,22</u>	<u>3.276.360,71</u>
6. Rohergebnis		3.569.369,82	3.766.875,33
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	925.931,51		871.297,62
b) soziale Abgaben	<u>219.500,19</u>		<u>199.346,90</u>
davon für Altersversorgung: EUR 4.485,00 (EUR 3.450,00)		1.145.431,70	1.070.644,52
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		1.215.461,79	1.287.543,31
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		360.312,21	415.972,86
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 0,00 (EUR 0,00)		28.462,40	14.678,76
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		171.421,65	170.063,81
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>123.533,60</u>	<u>91.440,04</u>
13. Ergebnis nach Steuern		581.671,27	745.889,55
14. Sonstige Steuern		<u>7.833,55</u>	<u>5.894,28</u>
15. Jahresüberschuss		<u><u>573.837,72</u></u>	<u><u>739.995,27</u></u>

WOGEMA Wohnungsgesellschaft Malchin mbH
Anhang zum Geschäftsjahr 31.12.2023

A. Allgemeine Angaben

Die WOGEMA Wohnungsgesellschaft Malchin mbH hat ihren Sitz in Malchin und ist eingetragen in das Handelsregister B des Amtsgerichts Neubrandenburg unter der Registernummer HRB 577.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06.03.1987 unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften sowie des DM-Bilanzgesetzes, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB Anwendung findet.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft durch gesonderten Ausweis berücksichtigt. Dabei wurden die Posten Forderungen und Verbindlichkeiten aus Vermietung und Betreuungstätigkeit zusätzlich gebildet.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Abschlussstichtag eingetreten sind und die weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, sind nicht zu verzeichnen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss enthält sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Erträge und Aufwendungen, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite der Bilanz, Aufwendungen nicht mit Erträgen, Grundstücksrechte nicht mit Grundstückslasten verrechnet worden. Auf die Wertansätze der Vorjahresbilanz wurde aufgebaut. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige Abschreibung, aktiviert.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Soweit erforderlich, wurde bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden bei Vorlage strukturellen Leerstands, außerplanmäßig abgeschrieben. Für die Berechnung der linearen Abschreibungen wurde bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 80 Jahren bei Baujahren bis einschließlich 1961 und von 70 Jahren bei Baujahren nach 1961, vermindert um die zeitliche Nutzung bis zum 01.07.1990, zugrunde gelegt. Bei Wohnbauten, die älter als 50 Jahre sind, wurde eine Restnutzungsdauer von maximal 21,5 Jahren auf der Grundlage des jeweiligen Bauzustandes festgelegt. Bei Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten wird auf Grundlage der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ein entsprechender Modernisierungsgrad ermittelt und die Restnutzungsdauer angepasst.

Die erhaltenen Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen werden mit Fertigstellung gemäß dem Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss des IDW dem Sonderposten für Investitionszuschüsse zugeordnet.

Die vollständige Bestätigung der Grundstücksflächen durch amtliche Vermessungen lag zum Teil noch nicht vor. Die laut Umwandlungsvertrag vom 25.09.1990 übertragenen Grundstücke sind noch nicht vollständig in den Grundbüchern auf die Gesellschaft umgeschrieben. Ebenso steht die Grundbucheintragung für die im Jahr 2009 auf die Gesellschaft übertragenen Objekte noch aus.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear entsprechend der amtlichen Abschreibungstabellen abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis zu € 800 wurden im Geschäftsjahr voll abgeschrieben.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten 2023 enthalten. Diese werden im darauffolgenden Geschäftsjahr abgerechnet. Die Bewertung berücksichtigt Abschläge für leerstehende Wohnungen in Höhe des prozentualen Anteils aus Erlösschmälerung, Abschläge für den Vermieteranteil an der CO²-Abgabe sowie die Sollstellung aus der Betriebskostenabrechnung des Vorjahres.

In dem Posten „Andere Vorräte“ werden die Bestände an Heizmaterial (Heizöl) ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu den letzten Einstandspreisen. Benötigtes Reparaturmaterial wurde auch im Geschäftsjahr sofort nach der Lieferung durch die Mitarbeiter der Regieabteilung eingebaut, insoweit bestehen keine Vorräte.

Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet. Risiken wurde durch ausreichende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die im Bilanzposten „Flüssige Mittel“ ausgewiesenen Werte sind zu Nennwerten eingestellt worden.

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nominalwert angesetzt.

Die Rückstellungen wurden zum Erfüllungsbetrag bewertet. Langfristige Rückstellungen wurden entsprechend § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind sämtlich zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel ersichtlich. Der Anlagenspiegel ist dem Anhang als Anlage beigefügt.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung bei drei Objekten in Höhe von insgesamt T€ 92 vorgenommen.

2. Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Forderungen aus Vermietung sind, soweit sie nicht als werthaltig zu beurteilen sind, wertberichtigt, oder, soweit sie als uneinbringlich beurteilt wurden, ausgebucht worden.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine wesentlichen Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

3. Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern wurden nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht bilanziert. Die aktiven Latenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz setzen sich wie folgt zusammen:

- höhere Bewertung der Grundstücke mit Wohnbauten in der Steuerbilanz mit T€ 74
- Ansatz des steuerlichen Ausgleichsposten mit T€ 56

In Ermangelung bestehender Verlustvorträge sowie unter Anwendung des unternehmensindividuellen Steuersatzes von 29 % errechnen sich aktive latente Steuern von T€ 130. Die Gesellschaft macht von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB Gebrauch und verzichtet auf den Ansatz in der Handelsbilanz.

4. Treuhandvermögen

Unter der Bilanz ist auf der Aktivseite das bestehende Treuhandvermögen ausgewiesen. Dies betrifft die zum 31.12.2023 bestehenden Guthaben bei Kreditinstituten von verwalteten Wohneinheiten und Mietkautionen.

5. Eigenkapital

Nach § 20 des Gesellschaftsvertrages ist eine gesellschaftsvertragliche Rücklage zu bilden. Sie ist zum Vorjahr unverändert. Der Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Ergebnisverwendung des Vorjahres wurde am 21.07.2023 gefasst.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 574 ab.

6. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Die Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen werden gemäß der Nutzungsdauer der begünstigten Anlagegüter anteilmäßig in Höhe von T€ 46 aufgelöst. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

7. Rückstellungen

Die Entwicklung der Rückstellungen ist im Rückstellungsspiegel dargestellt. Der Rückstellungsspiegel ist dem Anhang als Anlage beigelegt.

8. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten ist dem Verbindlichkeitsspiegel zu entnehmen. Der Verbindlichkeitsspiegel ist dem Anhang als Anlage beigefügt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundbucheintragungen gesichert.

In den erhaltenen Anzahlungen sind die Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten 2023 enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse gliedern sich in Erträge aus der Hausbewirtschaftung (T€ 6.346), aus der Betreuungstätigkeit (T€ 75) und aus anderen Lieferungen und Leistungen (T€ 34). Die Istmieten aus Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen und Sonstigem, welche in den Erträgen der Hausbewirtschaftung enthalten sind, betragen T€ 4.133 und die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten T€ 2.213.

Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Leistungen eigener Regiebetriebsmitarbeiter im Rahmen aktivierungspflichtiger Modernisierungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus einem Grundstücksverkauf mit T€ 305, Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens mit T€ 46, Entgeltfortzahlungen der Krankenkassen mit T€ 14, Erträge aus Versicherungsentschädigungen mit T€ 41, Erträge aus Wertberichtigungen auf Forderungen mit T€ 36, Instandhaltungskostenzuschüsse mit T€ 26 sowie Erträge aus früheren Jahren mit T€ 21.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten im Wesentlichen mit T€ 2.370 Aufwendungen für Betriebskosten und T€ 622 Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand betrug T€ 1.145. Im Jahr 2023 waren neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 18 Mitarbeiter für das Unternehmen tätig.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für Wertberichtigungen auf Forderungen bzw. Forderungsverluste in Höhe von T€ 92, Fahrzeugbetriebskosten einschließlich Leasingkosten in Höhe von T€ 39 sowie Aufwendungen für die EDV mit T€ 35 enthalten. Weiterhin fielen Aufwendungen für Fortbildungskosten mit T€ 17, Spenden -und Sponsoringaufwendungen mit T€ 32 an. Daneben enthält die Position Verwaltungskosten, wie z.B. Verbandsbeiträge, Prüfungs- und Beratungskostenkosten, Werbungskosten, Kosten des Zahlungsverkehrs, sowie Versicherungsbeiträge für Sachversicherungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinserträge aus Tagesgeldanlagen in Höhe von T€ 13, Zins- und Gerichtskostenerstattungen aus Mietforderungen in Höhe von T€ 14.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten mit T€ 171 Zinsaufwendungen für langfristige Darlehen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, insbesondere Aufwendungen für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, fielen für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von T€ 124 an.

D. Sonstige Angaben

Die Stadt Malchin ist alleinige Gesellschafterin der WOGEMA.

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Ivo Fischer.

Aufsichtsratsmitglieder sind:

Frau Kati Steinbrink, (Aufsichtsratsvorsitzende)	Angestellte der Stadt Malchin
Herr Werner Neumann, Malchin	Rentner Stadtvertreter
Herr Reinhard Kullick, Malchin	Rentner Stadtvertreter
Herr Herrmann Grothkopp, Malchin stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	Rentner Stadtvertreter
Herr Wolfgang Meier, Malchin	Angestellter eines Transportunternehmens

Die gewährten Gesamtbezüge für die Geschäftsführung betragen T€ 83 und für den Aufsichtsrat T€ 4.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr zu vier Sitzungen zusammen.

Im Jahr 2023 wurde eine Gesellschafterversammlung abgehalten.

Wesentliche finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung wären und nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, belaufen sich auf T€ 108. Dabei handelt es sich um Verpflichtungen aus Wartungsverträgen und beauftragte Handwerkerleistungen.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wurde eine Rückstellung von T€ 10 gebildet. Weitere Leistungen wurden von dem Abschlussprüfer weder erbracht noch abgerechnet.

Im Geschäftsjahr waren neben dem Geschäftsführer 8 kaufmännische und 10 technische bzw. handwerkliche Mitarbeiter beschäftigt.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 574 ab.

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss 2023 wie folgt zu verwenden.

Die im Wirtschaftsplan 2023 festgeschriebene Gewinnausschüttung wird vorgenommen und der verbleibende Betrag den Gewinnrücklagen zugeführt.

Malchin, den 10.05.2024


Ivo Fischer
Geschäftsführer

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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, Scharpzow und Remplin.

1253	Wohnungen	mit	69.512,22 m ² Wohnfläche
32	Gewerbeobjekte	mit	3.908,36 m ² Gewerbefläche
	sowie		
370	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

Im Kalenderjahr 2023 beteiligte sich die WOGEMA zusammen mit der Stadt Malchin an einer Wohnungsmarktstrategie für Malchin. Hierbei wurde auch eine Bevölkerungsprognose auf das Basisjahr 2021 und deren Entwicklung bis 2030 und bis 2040 aufgestellt. Im Jahre 2021 lebten 7.370 Personen in Malchin und den Ortsteilen. Die Prognose geht in der Basisvariante von einem Bevölkerungsrückgang bis 2030 von 9,7% (715 Einwohner) und bis 2040 bis zu 22,9% (1.688 Einwohner) aus. Als Hauptursache wird hierbei der wachsende Sterbeüberschuss im Verhältnis zu den Geburtenzahlen angegeben. Weiterhin wird der Anteil der Bevölkerung im Alterssegment über 75 Jahre im Verhältnis zum Basisjahr 2021 mit 17,4% im Jahre 2040 bei voraussichtlich 26,3% liegen. Als ein positives Zeichen sehe ich die prognostizierte Entwicklung der Altersgruppe zwischen 18 bis 30 Jahren, die sich von 6,9% auf 10,7% erhöhen soll.

Malchin besitzt aufgrund der zentralen Lage im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern und mit der touristisch attraktiven Lage zwischen dem Malchiner und dem Kummerower See gute Voraussetzungen, um von Touristen auch als dauerhafter Wohnsitz anerkannt zu werden. Weiterhin bietet der Standort Malchin ein breites Angebot an Kindertagesstätten (3) und Schulen, die sich nachfolgend aufgezählt auf das Stadtgebiet verteilen (Pestalozzi Grundschule, Realschule Siegfried Marcus, Fritz-Greve Gymnasium, Sonderpädagogisches Förderzentrum, Schule zur individuellen Lebensbewältigung, Berufliche Schule des Landkreises MSE und die Kultur.Schule Malchin). Damit übernimmt die Stadt Malchin als Schulstandort eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Nachbargemeinden. Weiterhin ist die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch einen Supermarkt und vier Discounter gewährleistet.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
	<u>in T€</u>	<u>in T€</u>	<u>in T€</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	4.117	4.133	4.097
Instandhaltungsaufwendungen	620	622	687
Zinsaufwendungen	180	171	170
Jahresüberschuss	270	574	740

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2023 vorsichtig kalkuliert. Die Leerstandsquote ist weiterhin auf einem hohen Niveau und liegt per 31.12.2023 bei 19,6 %.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis nach Steuern	581	746	-165
Neutrales Ergebnis	94	343	-249
Steuern vom Einkommen und Ertrag	124	91	33
Jahresüberschuss	574	740	-166

Im Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresüberschuss von 574 T€ ausgewiesen. Dabei verringerte sich das Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Die Umsatzerlöse aus Mieten stiegen um 36 T€ oder 0,9 %.

Weiterhin blieben die Zinsaufwendungen auf einem konstant niedrigen Niveau, wobei sich der Instandhaltungsaufwand im Vergleich zum Jahr 2022 um 9,5 % oder 65 T€ verminderte.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	35.834	85,5	35.490	85,7	344
Umlaufvermögen	6.062	14,4	5.851	14,1	211
Aktiver RAP	21	0,1	60	0,2	-39
Bilanzsumme	41.917	100,0	41.401	100,0	516

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	23.572	56,2	23.010	55,6	562
Sonderposten	1.668	4,0	1.711	4,1	-43
Fremdkapital langfristig	12.172	29,0	12.109	29,2	63
Fremdkapital kurzfristig	4.505	10,8	4.571	11,1	-66
Bilanzsumme	41.917	100,0	41.401	100,0	516

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 344 T€ und beträgt 85,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital, Sonderposten und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Überdeckung beträgt 1.578 T€. Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss von 574 T€, die vorgenommenen Gewinnausschüttungen verringern es um 12 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei der um 516 T€ gestiegenen Bilanzsumme 56,2 % (Vorjahr 55,6%).

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 28 Jahren. Für Darlehen des Landesförderinstituts betragen die Restlaufzeiten noch bis zu 50 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,30 % und ist damit gegenüber dem Vorjahreswert mit 1,25 % auf gleichem Niveau.

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 2.707 T€ (Vorjahr: 2.188 T€). Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von -1.510 T€ wurde somit aus dem laufenden Geschäft finanziert. Der Bereich Finanzierungstätigkeit zeigt einen Mittelabfluss von 537 T€. Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten betragen dabei 792 T€.

Der Kapitaleinsatz wurde in Höhe von 1.149 T€ geleistet .

Der Finanzmittelfonds stieg zum Bilanzstichtag um 660 T€ auf 3.047 T€. Innerhalb des Finanzmittelfonds werden Bausparguthaben in Höhe von 257 T€ ausgewiesen.

In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Unternehmenskennzahlen zusammengefasst:

Kennzahl	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in %	56,2	55,6	56,2
Liquiditätsgrad 3 in %	129,0	123,5	128,4
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	632	429	623
Kapitaldienstquote in %	32,4	34,3	34,5
Instandhaltungskosten in €/m ²	15,89	15,36	10,99
Leerstandsquote	19,6	18,2	19,1
Fluktuationsquote	8,9	7,5	11,2
Nettokaltmiete(gesamt)in €/m ²	5,44	5,31	5,22

Zu den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zählen in jedem Jahr politisch motivierte Gesetzgebungen, die massgeblichen 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-Wärme-gesetz (EEWärmeG) und die neue Heizkostenverordnung.

Um in einem sehr preisgetriebenen Material- und Baukostenumfeld weiterhin marktfähig zu bleiben, bedarf es enomer Abwägungen, um die Anforderungen aus dem Gesellschaftsvertrag in Bezug auf eine kostendeckende sowie sozialverträgliche Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes zukünftig zu erfüllen.

Um allen äußeren Einflüssen in der täglichen Arbeit gerecht zu werden, achte ich weiterhin darauf, dass sich alle Mitarbeiter fortbilden und somit ihr Fachwissen auf dem aktuellen Stand halten. Hierbei ist es mir ebenfalls wichtig, das Außenbild der WOGEMA durch freundliches, kompetentes und empathisches Auftreten aller Mitarbeiter positiv zu gestalten und diese Qualitäten zukünftig weiter zu optimieren. Hierzu wird es im Jahr 2024 eine Mitarbeiterveranstaltung geben, die genau diese Themen beinhaltet. Weiter wird 2024 ein WOGEMA-Knigge erstellt, der den Mitarbeitern als Leitfaden und Unterstützung in der täglichen Arbeit dienen soll.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung besteht weiterhin ein Leerstandsrisiko. Durch Investitionen in Modernisierung des Bestandes, 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 Zinsfestschreibungen oder bei der Aufnahme neuer Darlehen. Auch im Wirtschaftsjahr 2023 ist das Zinsniveau vorerst weiter gestiegen. Im Verlauf des Jahres erhöhte sich die Zinskurve der Hypothekendarlehen von Januar 2023 mit ca.3% auf ca. 3,7% im Oktober und fiel dann zum Dezember 2023 relativ stark auf 2,75%. Aufgrund dieser Entwicklung und mit meinem Verständnis für die aktuelle weltwirtschaftliche Lage, erwarte ich für das Jahr 2024 ein weitestgehend gleichbleibendes Zinsniveau um die 3,0%. 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.

Mit dem ab 01.01.2023 geltenden neuen Wärmeversorgungsvertrag für Fernwärmekunden, waren die Kosten durch einen 75%igen Anteil an erneuerbaren Energieträgern nicht mehr so volatil, wie im Jahre 2022. Mit Fernwärme werden bisher aktuell ca. 74 % unserer Mieter versorgt. Tendenziell soll dieser Anteil im Geschäftsjahr 2024 auf ca. 80-85 % erhöht werden.

Die Verknappung der Ressourcen für die Wärmeerzeugung führte im Jahr 2022 noch zu erheblichen Unsicherheit in der Mieterschaft und somit zu massiven Einsparungen bei der Nutzung von Wärme und Warmwasser. Im Jahre 2023 hat sich der Markt für fossile Brennstoffe in Deutschland deutlich gefestigt. Trotzdem gibt es bei einem großen Teil unserer Mieter noch immer dieses überdimensionale Sparen an Heizung und Warmwasser, was natürlich weiterhin schlechte Auswirkung auf die Wohnungssubstanz hat. Somit haben wir gerade in der zurückliegenden Heizperiode wieder mit erheblicher Schimmelbildung in einigen Wohneinheiten zu tun, die eindeutig auf das falsche Lüften und Heizen der Wohnungen zurückzuführen ist. In diesem Bereich sehe ich weiterhin nicht unerhebliche Risiken und Kosten auf unser Unternehmen zukommen, um einerseits den entstandenen Schimmel zu beseitigen sowie andererseits unsere Mieter zu beraten und wieder zu einer vernünftigen klimatischen Nutzung ihrer Wohnungen zu bewegen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Durch weiterhin zielstrebige Investitionen im Bereich der energetischen Ertüchtigung der Bestandsobjekte sind wir derzeit optimistisch, die gesetzten Klimaziele zu erreichen. Ein positiver Aspekt zur Umsetzung dieser Ziele ist die Zusage zur Altschuldenhilfe, die die WOGEMA in 2023 erhalten hat. Die Gelder in Höhe von 1.598.038,39 € sollen in 2026 fließen.

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.

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 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. Genau aus diesem Grund engagiert sich unser Unternehmen im RUN-Netzwerk, im Welcome Center oder im Wirtschaftsrat, um somit die Stadt Malchin und die WOGEMA immer wieder zu präsentieren.

Weiterhin nimmt die WOGEMA mit Beginn des Jahres 2024 eines ihrer historisch größten Modernisierungsvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 7,5 Mio € in Angriff.

Für das Objekt, Am Zachow 40, wurde über die vergangenen 2 Jahre ein Konzept entwickelt, welches der ermittelten Altersstruktur der Bevölkerung laut Wohnungsmarktstrategie gerecht wird und das ebenso auf den höchstmöglichen energetischen Standard, Effizienzhaus 70, saniert wird. Weiterhin erwarte ich, mit Umsetzung dieses Vorhabens, einen deutlichen Schritt in der Verbesserung der Leerstandsquote unseres Unternehmens.

4. Prognosebericht

Politische Entwicklungen und Entscheidungen in den nächsten Jahren sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht prognostizierbar. Ebenso kann man weitere Auswirkungen der derzeit weltweit geführten Kriege und eventuell damit verbundene Flüchtlingsströme für die Zukunft nicht beurteilen.

Trotz aller Wiedrigkeiten werden wir auch in den nächsten Jahren an der konsequenten energetischen Sanierung unserer Objekte festhalten und weiterhin diesen Objektbestand auf einen zeitgemäßen technischen Standard modernisieren.

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 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 zwei Objekte aufgenommen worden, welche zu 100% barrierefrei erschlossen werden sollen.

Zur Erstellung unserer CO2 Bilanz haben wir im Kalenderjahr 2023 neue Software von der iwB (Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH) erworben und von diesem Dienstleister eine technische Bestandsaufnahme /-erfassung aller Objekte und deren Bauteile vornehmen lassen. Hiermit haben wir eine Grundlage geschaffen, um gezielt an der Umsetzung der Klimaneutralität für unseren Wohnungsbestand in Bezug auf die gestellten Anforderung bis zum Jahre 2045 hinzuarbeiten.

Die bereits in 2021 begonnene Erhöhung der Bestandsmieten haben wir im Kalenderjahr 2023 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. Ein Lichtblick ist die Anpassung (Erhöhung) der KdU für unser Geschäftsgebiet, was seit einigen Jahren zwingend erforderlich war und zum Anfang des Jahres 2024 rückwirkend zum 01.05.2023 Gültigkeit besitzt.

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, Scharpzw, Remplin) besondere Aufmerksamkeit gelegt, da ich hier perspektivisch keine Entwicklungsmöglichkeiten erwarte.

Für das Geschäftsjahr 2024 prognostizieren wir einen Jahresüberschuss von 70 T€. Dies bedeutet eine angemessene Verzinsung des Stammkapitals.

Malchin, den 10.05.2024


Ivo Fischer
Geschäftsführer