

<b>Informationsvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2025/MC/120
Federführend: Amt für Zentrale Dienste und Finanzen		Status: öffentlich
		Datum: 06.11.2025
		Verfasser: Frau M. Rißer
		FBL: Frau M. Rißer
<b>Beteiligungsbericht der Stadt Malchin für das Haushaltsjahr 2024</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	19.11.2025	Finanzausschuss der Stadt Malchin
Nichtöffentlich	02.12.2025	Hauptausschuss der Stadt Malchin
Öffentlich	17.12.2025	Stadtvertretung der Stadt Malchin

#### **Beschlussvorschlag:**

Der **Beteiligungsbericht** der Stadt Malchin für das Haushaltsjahr 2024 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**.

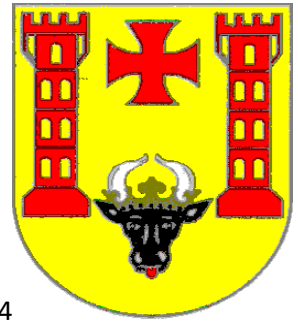
Der **Beteiligungsbericht** wird öffentlich bekannt gemacht und kann von jedermann eingesehen werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

#### **Anlagen:**

Beteiligungsbericht für das Haushaltsjahr/ Wirtschaftsjahr 2024



4

# Beteiligungsbericht

der Stadt Malchin

für das Haushalts-/ Geschäfts-/ Wirtschaftsjahr 2024

## **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.

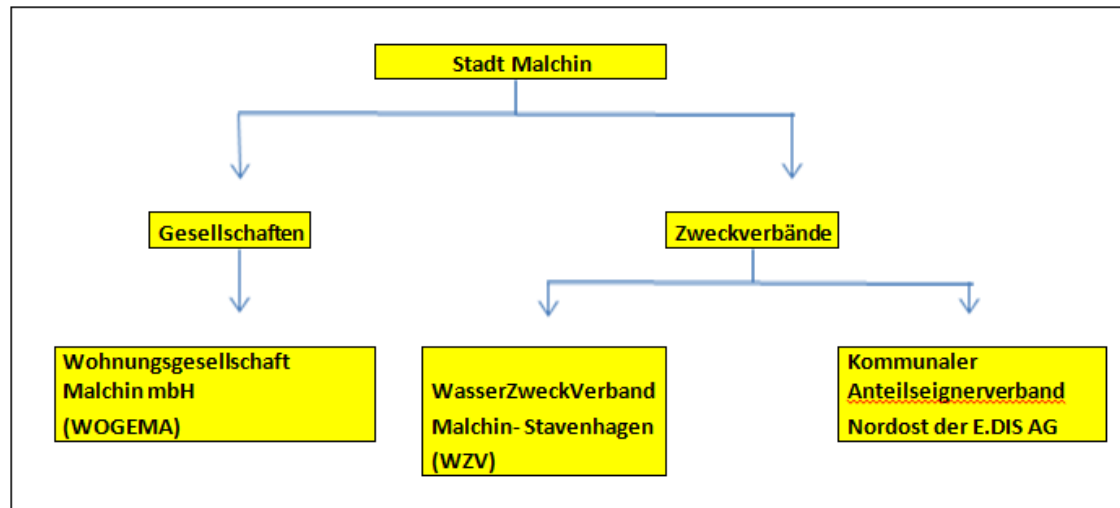
Malchin, den 07.11.2025



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 2024 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 31.12.2024 hatte die Stadt Malchin keine Bürgschaften mehr übernommen.

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

Beteiligung	Stammeinlage/ Haftungs- Kapital (in €)	Anteil der Stadt (in %)	Anteil der Stadt (in €)	Bilanz- summe (in €)	Eigen- kapital (in €)	Gewinn- abführung an städt. HH (in €)	Zuschüsse/ Umlagen aus städt. HH (in €)	Verlust- abdeckung (in €)
<b>WasserZweck Verband Malchin- Stavenhagen</b>	34.623,67	34,3	11.858,91	87.379.863,63	39.159.195,19	0,00	0,00	0,00
<b>Kommunaler Anteilseigner- verband</b>	25.000,00	1,48	370,26	19.592.390,08	19.582.750,08	57.172,94*	0,00	0,00
<b>Wohnungs- gesellschaft Malchin mbH</b>	1.200.000,00	100	1.200.000,00	42.869.191,46	23.679.405,65	10.000,00*	0,00	0,00

\*Dividenden-/ Gewinnausschüttung aus 2023 im Haushaltsjahr 2024

## 4. Einzeldarstellung der Zweckverbände

### 4.1. WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen

WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen

Schultetusstraße 56

17153 Reuterstadt Stavenhagen

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

[info@wzv-malchin-stavenhagen.de](mailto:info@wzv-malchin-stavenhagen.de)

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

<i>Rechtsform:</i>	Körperschaft des öffentlichen Rechts ohne Gebietshoheit
<i>Satzung:</i>	in der Fassung vom 19. November 2019
<i>Handelsregister:</i>	Amtsgericht Rostock, HRA 1801 Auszug vom 16. Mai 2024; letzte Eintragung am 22. Januar 2020
<i>Gegenstand:</i>	<p>Der WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen übernimmt die ihm übertragenen Aufgaben der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung seiner Verbandsmitglieder. Er ist berechtigt, andere Aufgaben im Rahmen kommunaler Zusammenarbeit aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zu übernehmen. Vorschriften über besondere Formen der Zusammenarbeit bleiben unberührt. Der Zweckverband kann zur Aufgabenerfüllung nach Maßgabe der Kommunalverfassung M-V Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts errichten, übernehmen oder sich daran beteiligen.</p> <p>Der öffentliche Zweck im Sinne der Bestimmungen der §§ 68 ff. KV M-V ist gegeben.</p>
<i>Verbandsmitglieder:</i>	<p>Der Zweckverband hat zum 31.12.2024 insg. 19 Mitglieder. Dies sind:</p> <p>Stadt Malchin, Peenestadt Neukalen, Reuterstadt Stavenhagen, Gemeinde Basedow, Gemeinde Bredenfelde, Gemeinde Briggow, Gemeinde Faulenrost, Gemeinde Gielow, Gemeinde Grammentin, Gemeinde Gülzow, Gemeinde Ivenack, Gemeinde Jürgenstorf, Gemeinde Kittendorf, Gemeinde Knorrendorf, Gemeinde Kummerow, Gemeinde Mölln, Gemeinde Ritzerow, Gemeinde Rosenow, Gemeinde Zettemin</p>

<i>Organe:</i>	<p>Verbandsvorsteher und Verbandsversammlung</p> <p>Der Verbandsvorsteher ist das verwaltungsleitende Organ und gesetzlicher Vertreter des Zweckverbandes. Seit dem 19.08.2019 ist Herr Axel Müller (Bürgermeister der Stadt Malchin) Verbandsvorsteher.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stellvertreter des Verbandsvorstehers ist Herr Johannes Krömer (Bürgermeister der Gemeinde Mölln).</li> <li>2. Stellvertreter des Verbandsvorstehers ist Herr Norbert Stettin (Bürgermeister der Gemeinde Rosenow).</li> </ol> <p>Weitere Mitglieder des Verbandsvorstandes sind Herr Kurt Reinholz (Bürgermeister der Gemeinde Basedow) und Herr Stefan Guzu (Bürgermeister der Stadt Stavenhagen).</p> <p>Die Verbandsversammlung besteht aus den Bürgermeistern der verbandsangehörigen Städte und Gemeinden.</p>
<i>Geschäftsführung:</i>	<p>Der Geschäftsführer, Herr David Schacht, ist zuständig für den Bereich laufender, operativer sowie technischer Geschäftsbetrieb.</p>
<i>Wirtschaftsprüfer:</i>	<p>BRB Revision und Beratung PartG mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Hamburg, Zweig- NL Rostock</p>
<i>Anzahl der Mitarbeiter:</i>	<p>Im Geschäftsjahr 2024 hatte der WasserZweckVerband im Durchschnitt 26 Angestellte, 29 gewerbliche Mitarbeiter und 2 Auszubildende.</p>

## Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024

### 1. Grundlagen des Zweckverbandes

Der Verband 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, Zetemin.

Das gesamte Jahr 2024 waren die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Abwasser zu jeder Zeit gesichert. Im Betriebsablauf waren keine wesentlichen betrieblichen Störungen zu verzeichnen.

### 2. Analyse der Rahmenbedingungen und des Geschäftsverlaufes

#### 2.1 Rahmenbedingungen und grundsätzliche Entwicklungen

Das Versorgungsgebiet des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen umfasst ein Territorium von 608 km<sup>2</sup> mit 23.454 (Vorjahr: 23.438) Einwohnern.

#### Trinkwasserversorgung

Der Anschlussgrad der Bevölkerung an die öffentliche Wasserversorgung beträgt 99,28 %.

#### Technische Parameter der Versorgungsanlagen

Anzahl Wasserwerke (WW):	17
Förderkapazität der Wasserwerke:	15.782 m <sup>3</sup> /d
Anzahl der Wasserfassungen:	17
Anzahl der Brunnen im Versorgungsgebiet:	50
Länge Rohrnetz:	551 km
Anzahl Druckerhöhungsstationen:	13
Anzahl aktiver Hausanschlüsse:	7.521
Anzahl installierter Zähler im Versorgungsgebiet:	8.614

Die Wasserverluste ergeben sich aus nachfolgender Ermittlung:

	2024	2023	Veränderung
Eigenförderung	1.550.574 m <sup>3</sup>	1.585.822 m <sup>3</sup>	-35.248 m <sup>3</sup>
Wasserbezug	31.089 m <sup>3</sup>	30.652 m <sup>3</sup>	437 m <sup>3</sup>
Verbrauch in den Werken	-34.489 m <sup>3</sup>	-24.217 m <sup>3</sup>	-10.272 m <sup>3</sup>
Rohrnetzeinspeisung	1.547.174 m <sup>3</sup>	1.592.257 m <sup>3</sup>	-45.083 m <sup>3</sup>
Rohrnetzspülung	1.679 m <sup>3</sup>	1.233 m <sup>3</sup>	446 m <sup>3</sup>
Wasserbereitstellung nach Spülungen	1.545.495 m <sup>3</sup>	1.591.024 m <sup>3</sup>	-45.529 m <sup>3</sup>
Wasserverkauf	1.439.950 m <sup>3</sup>	1.470.301 m <sup>3</sup>	-30.351 m <sup>3</sup>
Wasserverlust	105.545 m <sup>3</sup>	120.723 m <sup>3</sup>	-15.178 m <sup>3</sup>
Verluste insgesamt bezogen auf die Rohrnetzeinspeisung	6,82%	7,58%	

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 Gewerbetreibenden erfolgte 2024 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 204.626 Einwohnerwerte (EW). Dabei entfallen allein auf die Kläranlage Stavenhagen 200.000 EW.

Technische Parameter der Abwasserentsorgung:

Anzahl Kläranlagen (KA):	16
Kapazität der Kläranlagen:	204.626 EW
Durchschnittliche Belastung der Kläranlagen:	101.657 EW
Länge Abwasserleitungen gesamt:	404 km
- Länge Schmutzwasserleitungen:	173 km
- Länge Druckrohrleitungen:	123 km
- Länge Vakuumleitungen:	1 km
- Länge Niederschlagswasserleitungen:	108 km
Anzahl Pumpwerke:	100
Anzahl Schmutzwasser-Grundstücksanschlüsse:	5.176
Anzahl Niederschlagswasser-Grundstücksanschlüsse:	2.623

Übersicht Kläranlagen:

Kläranlage	Belastung EW	Kapazität EW
Stavenhagen	99.258	200.000
Warsow	75	125
Basedow	207	450
Faulenrost	260	429
Galenbeck	195	160
Kastorf	101	280
Liepen	50	50
Knorrendorf	135	180
Mölln	258	1.100
Pinnow	26	105
Retzow	66	200
Ritzerow	237	450
Rosenow	616	943
Sülten	103	84
Groß Helle	20	20
Rottmannshagen (neu)	50	50
	<b>101.657</b>	<b>204.626</b>

## 2.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus den Hauptleistungen lassen sich wie folgt darstellen:

	WP 2024	Ist 2024	Abweichung	Ist 2023
Verkaufte Trinkwassermenge in m <sup>3</sup>	1.509.000	1.439.950	-69.050	1.470.301
Umsatzerlöse in €	4.882.000	4.452.964 <sup>***</sup>	-429.036	4.386.885 <sup>*</sup>
abgerechnete Abwassermenge in m <sup>3</sup>	1.040.000	947.535	-92.465	945.326
Umsatzerlöse in €	8.332.000	7.640.667 <sup>****</sup>	-691.333	7.557.690 <sup>**</sup>

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

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

\*\*\* Umsatz 2024 vor Auflösung der Rückstellung aus Gebührenüberdeckung TW TEUR 101

\*\*\*\* Umsatz 2024 vor Auflösung der Rückstellung aus Gebührenüberdeckung AW TEUR 386

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

In 2024 ist dies wiederum auf den sparsamen Wassergebrauch der Haushalte und auch auf den Rückgang des Wassergebrauches bei den Industriekunden zurückzuführen. Durch Produktionsaufnahme bei EEW konnte kein positiver Effekt verbucht werden, es wurde lediglich der drastische Einschnitt bei Cargill leicht aufgefangen.

Im Schmutzwasserbereich ist in der Gesamtsumme kaum ein Rückgang bei den Industriekunden zu verzeichnen. Hier wurde der Zuwachs bei EEW durch den Rückgang bei Cargill (Produktionsstillstand für Anlagenerneuerung) und bei SecAnim (Einstellung einer Produktionslinie) egalisiert.

Die Umsätze von Aviko Rixona waren in 2024 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 werden entsprechend der Belastung des Abwassers jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die letzte Anpassung fand zum 01.01.2024 statt.

Wie in den Vorjahren wird auf der Kläranlage Stavenhagen Eigenstrom genutzt. Für die Versorgung der Pumpwerke und Wasserwerke wurde der mit der WEMAG geschlossene Vertrag, in dem die WEMAG unseren Strom kauft und auch unsere Verbrauchstellen versorgt, bis 2026 weiter verlängert.

Der Jahresgewinn beträgt insgesamt EUR 1.584.214,98 (Vorjahr EUR 1.191.629,74). Der Gewinn verteilt sich wie folgt auf die Sparten: Trinkwasser EUR 663.746,03 und Abwasser EUR 920.468,95.

Im Lagebericht des Vorjahres wurde ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.834 für das Jahr 2024 prognostiziert. Die Abweichung zum tatsächlichen Jahresergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 250 beruht auf dem Rückgang der Umsatzerlöse in beiden Bereichen. Des Weiteren wurden im Trinkwasserbereich TEUR 101 und im Abwasserbereich TEUR 386 Rückstellungen aus Gebührenüberdeckung aufgelöst.

### 2.3. Finanzlage

Der Verband konnte im Geschäftsjahr seine Verbindlichkeiten jederzeit termingerecht erfüllen. Für die Realisierung der Investitionsmaßnahmen im Jahr 2024 wurde eine Kreditaufnahme von TEUR 2.500 notwendig. Darüber hinaus bestand im Rahmen der Kassenkreditlinie eine ausreichende Finanzierungsmöglichkeit, so dass die Liquidität mittelfristig ausreichend gesichert war.

Zum Bilanzstichtag weist der WZV ein negatives Working Capital auf. Dieser Sachverhalt resultiert im Wesentlichen aus hohen kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Liquiditätslage wird laufend überwacht. Eine Hochrechnung der Liquidität liegt vor und zeigt, dass der WZV trotz des negativen Working Capitals jederzeit in der Lage ist, seine Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. In 2024 musste der zur Verfügung stehende Kontokorrentkredit zu keinem Zeitpunkt in Anspruch genommen werden.

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	4.136	4.264	-128
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.808	-4.456	-352
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	109	183	-74

Die Abweichung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert insbesondere aus dem Rückgang der Umsatzerlöse. Durch die Auflösung der Rückstellungen aus Überdeckung von gesamt TEUR 487 konnte der massive Rückgang der Umsatzerlöse nur leicht abgedeckt werden. Dennoch wurde ein gutes Jahresergebnis für 2024 erzielt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit weicht in Höhe von TEUR 352 ab. Das resultiert aus zeitlichen Verschiebungen von Investitionsmaßnahmen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit hängt direkt mit dem Cashflow aus Investitionsstätigkeiten zusammen. Abweichungen ergeben sich durch die Verschiebung der der Auszahlung von Fördermitteln für das Wasserwerk der Zukunft Malchin.

## 2.4. Vermögenslage

Die Vermögenslage wird mit einer bilanziellen Eigenkapitalquote von rund 44,8 % (Vorjahr 43,9 %) als gut beurteilt. Dabei sind zusätzlich die stillen Reserven in den Sonderposten zu berücksichtigen, so dass die wirtschaftliche Eigenkapitalausstattung wesentlich höher liegt. Der Anteil des Eigenkapitals an der um die Sonderposten und die empfangenen Ertragszuschüsse gekürzten Bilanzsumme beträgt 56,0 % (Vorjahr 55,1 %).

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

Grund dafür sind die Anlagenzugänge durch eigene Investitionstätigkeit im Jahr 2024 von TEUR 4.941, die aus der Umsetzung der Trink- und Abwasserkonzepte resultieren und entsprechend dem Wirtschaftsplan durch Kredite finanziert wurden.

Der Verband weist zum 31.12.2024 TEUR 2.395 für in Bau befindliche Anlagen aus.

In 2024 wurde eine Liegenschaft in Knorrendorf gekauft, um die Verlegung von Trink- und Abwasserleitungen über dieses Flurstück zu ermöglichen. Der vormalige Eigentümer hatte der Eintragung einer Dienstbarkeit (gegen Entschädigungszahlung) nicht zugestimmt.

Weitere 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 2025 sind folgende Investitionen vorgesehen und im Wirtschaftsplan ausgewiesen:

Trinkwasserleitung	755 T€
Kanalisation	1.802 T€
Kläranlagen	25 T€
Wasserwerke	1.444 T€
Technik (Fahrzeuge, Arbeitsschutz, EDV)	345 T€
Hausanschlüsse	116 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 <sup>2</sup>	0,88 €/m <sup>2</sup>
Mengengebühr Schmutzwasser	3,02 €/m <sup>3</sup>	3,02 €/m <sup>3</sup>
Mengengebühr Kleinkläranlagen	41,11 €/m <sup>3</sup>	32,73 €/m <sup>3</sup>
Mengengebühr AAG (nach TW-Gebrauch)	16,29 €/m <sup>3</sup>	16,67 €/m <sup>3</sup>
Mengengebühr AAG (nach Abfuhr)	19,50 €/m <sup>3</sup>	20,27 €/m <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>	1,85 €/m <sup>3</sup>	1,89 €/m <sup>3</sup>
Mengengebühr Trinkwasser von 25.001 m <sup>3</sup> bis 100.000 m <sup>3</sup>	1,57 €/m <sup>3</sup>	1,61 €/m <sup>3</sup>
Mengengebühr Trinkwasser ab 100.000 m <sup>3</sup>	1,31 €/m <sup>3</sup>	1,34 €/m <sup>3</sup>
Grundgebühr Trinkwasser	112,06 €/a	112,06 €/a

\* alle Gebühren zzgl. 7 % Mehrwertsteuer

Im Trinkwasserbereich erfolgte auf Grund der normalen Kostensteigerungen 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.

Für die neue Kalkulationsperiode 2026/ 2027 sind auf Grund des weiter rückgängigen Wassergebrauches und der weiter steigenden Kosten mit größeren Gebührenerhöhungen sowohl im Trinkwasser- als auch im Abwasserbereich zu rechnen.

Insgesamt wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als gut beurteilt, dass zumindest mittelfristig alle Risiken unproblematisch bewältigt werden können. Für das Wirtschaftsjahr 2025 erwartet der Verband einen Planumsatz von TEUR 13.598 mit einem Jahresergebnis in Höhe von TEUR 974.

## 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 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 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. Das Wasser war auch schon in den Vorjahren bestens kontrolliert. Zum Jahresanfang 2025 verlängerte sich die Liste der zu analysierenden Stoffe nach Rohwassererlass noch weiter. Insgesamt 111 Parameter sind inzwischen enthalten. Ziel des neuen Rohwassererlasses ist es, möglicherweise enthaltene Schadstoffe im geförderten Wasser direkt am Brunnen beziehungsweise in den Vorfeldmessstellen genau im Blick zu haben. Der Aufwand und die Kosten für die Untersuchung des Rohwassers haben sich damit weiter erhöht, sie dienen aber dem Schutz der Trinkwasserversorgung. Denn so können etwaige Stoffeinträge rechtzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen entwickelt werden. Hinzugekommen sind unter anderem die sogenannten PFAS, also per- und polyfluorierte Alkylverbindungen, die in Outdoor-Produkten, Kosmetik oder Verpackungen ebenso verwendet werden wie in vielen Industrieprozessen. Sie sind langlebige Chemikalien, die schwer oder gar nicht abgebaut werden und so in den Kreislauf gelangen. In den Analysen des Wasser Zweck-Verbandes sind die neuen Parameter nicht nachweisbar. Und das obwohl die Messgenauigkeit bei der Nachweisgrenze von 0,0000015 mg/l liegt. Vorteilhaft ist für den Verband außerdem, dass das Wasser zumeist aus den tieferen Schichten des

Grundwassers gefördert wird. 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 2025 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. Ab dem 01.01.2025 verfügt der WZV über einen eigenen Vermessungstechniker.

### 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 die unter anderem in steigenden Beschaffungskosten für Material, Dienstleistungen und Personal.

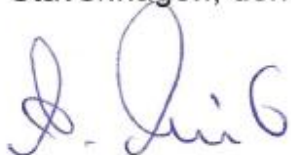
Ein wesentlicher Bestandteil ist die Energiebeschaffung, hierzu lief der 3-jährige Stromvertrag des WZV zum Ende des Jahres 2022 aus. Ziel in den zurückliegenden Jahren war es, einen für den Vertragsabschluss günstigen Zeitpunkt zu finden. Also einen Zeitpunkt, in dem die Preise tief liegen. Einen solchen 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. 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 2026/2027.

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 28.04.2025



Axel Müller  
Verbandsvorsteher



David Schacht  
Geschäftsführer

**AKTIVA**

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	257.779,00	160.680,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.755.977,54	4.601.153,15
2. Wassergewinnungs- und Bezugsanlagen	4.490.201,00	4.362.105,00
3. Verteilungsanlagen	24.361.648,00	23.512.558,43
4. Abwasserreinigungsanlagen	6.154.280,00	5.756.152,00
5. Kanalnetz	41.179.525,52	41.177.135,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	678.558,00	702.447,00
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>2.394.831,32</u>	<u>2.293.441,24</u>
	84.015.021,38	82.404.991,82
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	<u>0,00</u>	<u>133.005,00</u>
	<u>84.272.800,38</u>	<u>82.698.676,82</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	137.107,17	111.819,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.650.131,11	1.577.633,65
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>87.095,60</u>	<u>49.877,22</u>
	1.737.226,71	1.627.510,87
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.217.313,27</u>	<u>1.225.193,42</u>
	<u>3.091.647,15</u>	<u>2.964.523,97</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<u>15.416,10</u>	<u>8.728,24</u>
	<u>87.379.863,63</u>	<u>85.671.929,03</u>

**PASSIVA**

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	34.623,67	34.623,67
II. Kapitalrücklage	20.228.158,36	20.228.158,36
III. Gewinnvortrag	17.312.198,18	16.120.568,44
IV. Jahresüberschuss	<u>1.584.214,98</u>	<u>1.191.629,74</u>
	.....39.159.195,19	.....37.574.980,21
<b>B. SONDERPOSTEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Sonderposten für Investitionszuschüsse	6.023.450,00	6.033.056,00
II. Sonderposten Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	9.184.103,00	9.123.903,00
III. Sonderposten für verrechnete Abwasserabgabe	1.014.888,00	1.089.945,00
IV. Sonderposten für unentgeltlich übertragenes Anlagevermögen	<u>1.184.868,00</u>	<u>1.219.492,00</u>
	.....17.407.309,00	.....17.466.396,00
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	15.764,00	13.662,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>1.113.542,17</u>	<u>1.639.162,49</u>
	.....1.129.306,17	.....1.652.824,49
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.631.225,26	28.263.214,53
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	758.111,19	256.398,33
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>294.716,82</u>	<u>458.115,47</u>
	.....29.684.053,27	.....28.977.728,33
	<u>87.379.863,63</u>	<u>85.671.929,03</u>

**WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen, Stavenhagen**  
**- Teilbereich Trinkwasser -**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2024**

**AKTIVA**

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	27.878,00	34.445,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.050.895,22	2.052.226,22
2. Wassergewinnungs- und Bezugsanlagen	4.488.967,00	4.360.606,00
3. Verteilungsanlagen	24.337.958,00	23.490.077,43
4. Abwasserreinigungsanlagen	1.233,00	1.373,00
5. Kanalnetz	81.765,00	89.210,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	250.379,00	230.041,00
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	913.051,28	887.764,58
	32.124.248,50	31.111.298,23
	32.152.126,50	31.145.743,23
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	72.544,09	69.219,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	609.052,76	559.514,64
2. Sonstige Vermögensgegenstände	79.240,11	28.933,36
	688.292,87	588.448,00
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	300.617,09	236.359,62
	1.061.454,05	894.026,91
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	5.456,39	3.511,60
	33.219.036,94	32.043.281,74

**PASSIVA**

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	17.311,83	17.311,83
II. Kapitalrücklage	8.406.931,67	8.406.931,67
III. Gewinnvortrag	6.528.281,23	5.878.030,92
IV. Jahresüberschuss	<u>663.746,03</u>	<u>650.250,31</u>
	...15.616.270,76	...14.952.524,73
<b>B. SONDERPOSTEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Sonderposten für Investitionszuschüsse	515.895,00	481.527,00
II. Sonderposten Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	1.579.719,00	1.548.530,00
III. Sonderposten für unentgeltlich übertragenes Anlagevermögen	<u>564.916,00</u>	<u>578.269,00</u>
	...2.660.530,00	...2.608.326,00
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	15.764,00	13.662,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>492.176,51</u>	<u>614.252,98</u>
	...507.940,51	...627.914,98
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.086.216,85	12.540.625,21
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	380.608,39	84.200,45
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Bereich Abwasser (Verrechnungskonto)	789.211,70	1.093.570,78
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>178.258,73</u>	<u>136.119,59</u>
	...14.434.295,67	...13.854.516,03
	<u><u>33.219.036,94</u></u>	<u><u>32.043.281,74</u></u>

**WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen, Stavenhagen**  
**- Teilbereich Abwasserentsorgung -**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2024**

**AKTIVA**

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	229.901,00	126.235,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.705.082,32	2.548.926,93
2. Wassergewinnungs- und Bezugsanlagen	1.234,00	1.499,00
3. Verteilungsanlagen	23.690,00	22.481,00
4. Abwasserreinigungsanlagen	6.153.047,00	5.754.779,00
5. Kanalnetz	41.097.760,52	41.087.925,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	428.179,00	472.406,00
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.481.780,04	1.405.676,66
	51.890.772,88	51.293.693,59
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	0,00	133.005,00
	...52.120.673,88	...51.552.933,59
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	64.563,08	42.600,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.041.078,35	1.018.119,01
2. Forderungen gegen den Bereich Trinkwasser (Verrechnungskonto)	789.211,70	1.093.570,78
3. Sonstige Vermögensgegenstände	7.855,49	20.943,86
	1.838.145,54	2.132.633,65
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	916.696,18	988.833,80
	...2.819.404,80	...3.164.067,84
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	9.959,71	5.216,64
	54.950.038,39	54.722.218,07

**PASSIVA**

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	17.311,84	17.311,84
II. Kapitalrücklage	11.821.226,69	11.821.226,69
III. Gewinnvortrag	10.783.916,95	10.242.537,52
IV. Jahresüberschuss	<u>920.468,95</u>	<u>541.379,43</u>
	...23.542.924,43	...22.622.455,48
<b>B. SONDERPOSTEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Sonderposten für Investitionszuschüsse	5.507.555,00	5.551.529,00
II. Sonderposten Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	7.604.384,00	7.575.373,00
III. Sonderposten für verrechnete Abwasserabgabe	1.014.888,00	1.089.945,00
IV. Sonderposten für unentgeltlich übertragenes Anlagevermögen	<u>619.952,00</u>	<u>641.223,00</u>
	...14.746.779,00	...14.858.070,00
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	..... 621.365,66	..... 1.024.909,51
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.545.008,41	15.722.589,32
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	377.502,80	172.197,88
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>116.458,09</u>	<u>321.995,88</u>
	...16.038.969,30	...16.216.783,08
	<u>54.950.038,39</u>	<u>54.722.218,07</u>

**WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen, Stavenhagen**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024**

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse	12.580.648,28	12.603.574,68
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	275.111,33	242.891,60
3. Sonstige betriebliche Erträge	46.191,65	30.179,65
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-836.850,78	-887.183,82
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.696.693,29	-2.908.585,52
	-3.533.544,07	-3.795.769,34
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.057.033,96	-3.000.272,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-764.216,02	-709.408,95
	-3.821.249,98	-3.709.681,60
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.130.144,00	-3.036.671,53
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-644.048,15	-747.823,85
8. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Abs. 4-6 EigVO	605.986,53	593.102,82
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	123,05	371,35
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-238.873,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-518.625,00	-464.959,50
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-262.085,56	-270.319,91
13. Ergebnis nach Steuern	1.598.364,08	1.206.021,37
14. Sonstige Steuern	-14.149,10	-14.391,63
15. Jahresüberschuss	<u>1.584.214,98</u>	<u>1.191.629,74</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 31.12.2024 insg. 239 Mitglieder.
- Organe:* Vorstandsvorsitzender und Verbandsversammlung  
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) bis zum 06.11.2024, Herr Axel Müller (Bürgermeister der Stadt Malchin), Herr Thomas Witkowski (Bürgermeister der Hansestadt Demmin) ab 06.11.2024 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>	MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schwerin
<i>Anzahl der Mitarbeiter:</i>	eine Teilzeit in persona des Geschäftsführers

## **Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024**

### **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 2024 waren 239 Städte und Gemeinden Mitglied des Zweckverbandes.

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

Das Wirtschaftsjahr 2024 war geprägt durch die Ausschüttung der Dividende der E.DIS AG für das Geschäftsjahr 2023. Sie beträgt EUR 4.621.545,76 (brutto). Die Erträge aus anderen Wertpapieren beinhalten zudem den Gewinnanteil aus der BMV Energie GmbH & Co KG für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von EUR 48.590,33.

## 4. Darstellung der Lage des Zweckverbandes

### 4.1 Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2024 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 2024 um TEUR 62,17. Die Zunahme beruht vor allem auf die höhere Auszahlung von Erträgen der Beteiligung an der BMV Energie GmbH & Co KG.

Der Jahresgewinn (TEUR 3.942) ist im Wesentlichen von der Dividendenausschüttung der E.DIS AG für das Jahr 2023 geprägt.

Das langfristig gebundene Vermögen ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt. Am Bilanzstichtag besteht insofern eine Überdeckung von TEUR 111.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2024 unverändert 99,9 %.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2023	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2024
	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	738.705,36	0,00	0,00	738.705,36
Gewinn und Vorbausschüttung	0,00	3.942.359,19	3.880.186,25	62.172,94
<u>Insgesamt</u>	<u>19.520.577,14</u>	<u>3.942.359,19</u>	<u>3.880.186,25</u>	<u>19.582.750,08</u>

## 4.2 Finanzlage

In 2024 wurde ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 3.942 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 3.880) der E.DIS AG für das Geschäftsjahr 2023.

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 3.942.359,19 bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Ergebnisverbesserung von TEUR 65,89.

## 5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres 2024

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 Dividenden erträgen. Fremdkapitalaufnahmen sind ausgeschlossen, Liquiditätsrisiken existieren derzeit nicht.

Im Jahr 2024 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 2024 entsprechen.

Gemäß Angaben im Lagebericht 2024 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 2024 keine den 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

Im Jahr 2025 zahlte die E.DIS AG an ihre Aktionäre eine Dividendensumme in Höhe von EUR 105 Mio. (VJ: EUR 90 Mio.) aus.

Der Anteilseignerverband wird in 2025 also entsprechend seiner Beteiligung eine um in etwa 17% gegenüber dem Vorjahr erhöhte Dividendenausschüttung erhalten. Damit wird sich auch das nächste Jahresergebnis erhöhen.

Für das Kalenderjahr 2025 wird mit einem Jahresgewinn von TEUR 3.856 gerechnet, der aber aufgrund der erhöhten Dividendenausschüttung entsprechend höher ausfallen dürfte (TEUR 4.511,00).

Torgelow,

Pukallus  
Verbandsvorsteherin

**Zweckverband Kommunalier Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG, Torgelow**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2024**

Registergericht:  
 Registernummer:

**AKTIVA**

<b>A.</b>	<b>Anlagevermögen</b>		
	Finanzanlagen		
	Beteiligungen		
<b>B.</b>	<b>Umlaufvermögen</b>		
I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	Sonstige Vermögensgegenstände		
II.	Guthaben bei Kreditinstituten		

		EUR	Vorjahr TEUR
		19.471.583,12	19.472
		7.967,36	12
		7.967,36	12
		112.839,60	46
		120.806,96	58
		<u>19.592.390,08</u>	<u>19.530</u>

		EUR	Vorjahr TEUR
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>		
I.	Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25
II.	Rücklagen		
1.	Allgemeine Rücklagen	18.056.585,30	18.067
2.	Zweckgebundene Rücklagen	700.286,48	700
		<u>18.756.871,78</u>	<u>18.767</u>
		800.878,30	738
		19.582.750,08	19.520
<b>B.</b>	<b>Rückstellungen</b>		
	Sonstige Rückstellungen	9.640,00	9
		<u>9.640,00</u>	<u>9</u>
<b>C.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>		
	Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	1
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu		
	einem Jahr: EUR 0,00		
	(L.V. TEUR 1)		
		<u>0,00</u>	<u>1</u>
		<u>19.592.390,08</u>	<u>19.530</u>

## Zweckverband Kommunalen Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG, Torgelow

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse	3.000,02	3
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.200,00	-4
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-772,78</u>	<u>-1</u>
	-4.972,78	-5
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33.584,80	-34
4. Erträge aus Beteiligungen	4.670.136,09	4.644
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	43.011,07	0
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-735.230,41</u>	<u>-731</u>
7. Ergebnis nach Steuern	<u>3.942.359,19</u>	<u>3.877</u>
8. Jahresüberschuss	3.942.359,19	3.877
9. Gewinnvortrag	738.705,36	742
10. Vorabausschüttung	<u>-3.880.186,25</u>	<u>-3.880</u>
11. Bilanzgewinn	<u>800.878,30</u>	<u>739</u>

Bezeichnung	Wirtschaftsjahr 2024	Wirtschaftsjahr 2023
1 Periodenergebnis	3.942	3.876
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens		
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	1	1
4 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)		
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4	-4
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1	
7 Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		
8 Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	-43	
9 Sonstige Beteiligungserträge (-)	-4.670	-4.644
10 Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten		
11 Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	735	731
12 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
13 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
14 Ertragsteuerzahlungen (-/+)		
15 <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-33</b>	<b>-40</b>
16 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)		
17 Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)		
18 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)		
19 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)		
20 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)		
21 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)		
22 Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)		
23 Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)		
24 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
26 Erhaltene Zinsen (+)	43	
27 Erhaltene Dividenden (+)	3.935	3.913
28 <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>3.978</b>	<b>3.913</b>
29 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)		
30 Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)		
31 Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)		
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
32 Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)		
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
33 Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)		
a) von der Gemeinde		
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter		
c) von sonstigen Dritten		
34 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
35 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
36 Gezahlte Zinsen (-)		
37 Gezahlte Dividenden an die Gemeinden (-)	-3.880	-3.880
38 <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.880</b>	<b>-3.880</b>
39 <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>66</b>	<b>-7</b>
40 Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)		
41 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	47	54
42 <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>113</b>	<b>47</b>

## **ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024**

### **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 EUR.

## 3. Eigenkapital

	Stand 31.12.2023	Einstellung	Entnahme	Stand 31.12.2024
	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 Rücklage	700.286,48	0,00	0,00	700.286,48
Gewinnvortrag	738.705,36	0,00	0,00	738.705,36
Gewinn und Vorabausschüttung	0,00	3.942.359,19	3.880.186,25	62.172,94
<u>Insgesamt</u>	<u>19.520.577,14</u>	<u>3.942.359,19</u>	<u>3.880.186,25</u>	<u>19.582.750,08</u>

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 31.12.2023	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sonstige Rückstellungen	0,00	90,00	0,00	90,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Erstellungs- und Prüfungskosten	8.640,00	9.050,00	8.140,00	9.550,00
<i>Vorjahr</i>	<i>8.100,00</i>	<i>7.640,00</i>	<i>7.100,00</i>	<i>8.640,00</i>
<u>Insgesamt</u>	<u>8.640,00</u>	<u>9.140,00</u>	<u>8.140,00</u>	<u>9.640,00</u>
<i>Vorjahr</i>	<i>8.100,00</i>	<i>7.640,00</i>	<i>7.100,00</i>	<i>8.640,00</i>

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 EUR 2,10 bewertet, sodass sich zum 31. Dezember ein Treuhandvermögen von EUR 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. Personalaufwand

Im Durchschnitt des Geschäftsjahres 2024 wurde eine Teilzeitkraft beschäftigt, der Geschäftsführer, Herr Klaus-Michael Glaser.

### 3. 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.

### 4. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Dividendenausschüttung für 2023 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 2023 in Höhe von EUR 48.590,33 (Vorjahr TEUR 22).

### 5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge wurden in Höhe von TEUR 42,9 auf Termingeldanlagen erwirtschaftet (Vorjahr TEUR 0).

### 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 Pukallus Kerstin                      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 bis 06.11.2024
Herr Axel Müller	Bürgermeister der Stadt Malchin
Frau Karin Zillmann	Leitende Verwaltungsbeamtin des Amtes Mecklenburgische Schweiz
Herr Thomas Witkowski	Bürgermeister der Hansestadt Demmin ab 06.11.2024

Die an die Mitglieder der Verbandsversammlung und die weiteren Vorstandsmitglieder gezahlten Aufwandsentschädigungen und Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr TEUR 6,5. Das Abschlussprüferhonorar beträgt EUR 4.600,00. 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 18. September 2024 EUR 3.880.186,25 auszuschütten. Es wird vorgeschlagen, dazu den Jahresgewinn 2024 in Höhe von EUR 3.880.186,25 zu verwenden. Der Restbetrag in Höhe von EUR 62.172,94 ist in dem Gewinnvortrag einzustellen.

Torgelow,

Kommunaler Anteilseigerverband Nordost  
der E.DIS AG

Kerstin Pukallus  
Verbandsvorsteherin

## 5. Einzeldarstellung der kommunalen Unternehmen

### 5.1. WOGEMA mbH

WOGEMA Wohnungsgesellschaft Malchin mbH  
Am Wasserturm 6  
17139 Malchin

Telefon: 03994 20900, Fax: 03994 209029

[info@wogema.com](mailto:info@wogema.com)

<http://www.wogema.de>

<i>Rechtsform:</i>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<i>Satzung:</i>	in der Fassung vom 15.07.2021
<i>Handelsregister:</i>	Amtsgericht Neubrandenburg HRB-Nr. 577, letzter Eintrag vom 11.08.2021
<i>Gegenstand:</i>	<p>Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallende Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, zur Förderung des Gesellschaftszweckes sich an anderen Unternehmen zu beteiligen.</p> <p>Der öffentliche Zweck im Sinne der Bestimmungen der §§ 68 ff. KV M-V ist gegeben.</p>
<i>Größenklasse:</i>	Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 1 HGB.
<i>Gesellschafter:</i>	Stadt Malchin
<i>Stammkapital:</i>	1.200.000,00 €
<i>Geschäftsführung:</i>	Herr Ivo Fischer Der Geschäftsführer ist alleinvertretungsberechtigt.

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

*Aufsichtsrat:* Frau Kati Steinbrink (Vorsitzende) bis 26.09.2024  
Herr Thomas Sternberg (Vorsitzender) ab 26.09.2024  
Herr Werner Neumann bis 26.09.2024  
Herr Reinhard Kullick bis 26.09.2024  
Herr Herrmann Grothkopp (stellv. Vorsitzender)  
Herr Wolfgang Meier  
Herr Sven Burgsthaler ab 26.09.2024  
Herr Christian Skotnik ab 26.09.2024

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

*Anzahl der Mitarbeiter:* 19 (ausschließlich Geschäftsführer)

**WOGEMA**  
Wohnungsgesellschaft Malchin mbH

**1. Bilanz zum 31. Dezember 2024****Aktivseite**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Software	87.594,13		15.455,51
2. geleistete Anzahlungen	0,00		65.275,07
		<b>87.594,13</b>	<b>80.730,58</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.778.934,50		33.838.625,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	583.508,58		584.997,26
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	959.303,01		942.409,80
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	75.920,86		81.279,83
5. Anlagen im Bau	3.246.012,87		305.899,45
		<b>37.643.679,62</b>	<b>35.753.212,22</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmt Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. unfertige Leistungen	2.157.765,57		2.018.851,45
2. andere Vorräte	14.663,26		18.941,73
		<b>2.172.428,83</b>	<b>2.037.793,18</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)	80.838,79		115.038,37
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)	47.432,60		88.647,16
3. sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)	641.405,64		773.140,53
		<b>769.677,03</b>	<b>976.826,06</b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.873.884,24		2.789.997,78
2. Bausparguthaben	303.756,19		257.500,28
		<b>2.177.640,43</b>	<b>3.047.498,06</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>18.171,42</b>	<b>20.458,20</b>
		<b>42.869.191,46</b>	<b>41.916.518,30</b>
nachrichtlich: Treuhandvermögen		1.905.002,22	1.841.805,06

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

Passivseite

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
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	9.806.957,90		9.806.957,90
2. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	511.291,88		511.291,88
3. andere Gewinnrücklagen	9.831.171,73		9.269.214,02
		20.149.421,51	19.587.463,80
IV. Jahresüberschuss		119.527,72	573.837,72
		23.679.405,65	23.571.757,94
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen zum Anlagevermögen</b>		1.935.518,84	1.667.900,66
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	28.624,00		28.624,00
2. sonstige Rückstellungen	188.890,02		133.175,81
		217.514,02	161.799,81
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.539.439,73		13.012.090,91
2. erhaltene Anzahlungen	2.420.797,44		2.788.477,59
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	151.848,28		110.427,13
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	698.637,34		335.263,17
		850.485,60	445.690,30
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	201.424,12		245.571,92
5. sonstige Verbindlichkeiten; davon aus Steuern EUR 23.187,28 (EUR 22.246,53) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.031,21 (EUR 977,08)	24.806,06		23.229,17
		17.036.752,95	16.515.059,89
		42.869.191,46	41.916.518,30
nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten		1.905.002,22	1.841.805,06

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

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.076.443,66		6.346.381,85
b) aus Betreuungstätigkeit	74.417,26		74.592,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.965,43		33.925,14
		<b>6.199.826,35</b>	<b>6.454.899,11</b>
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertige Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>138.914,12</b>	<b>-420.705,31</b>
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>21.437,00</b>	<b>56.468,50</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>225.879,07</b>	<b>508.736,74</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.360.318,28		3.030.029,22
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.221,34		0,00
		<b>3.378.539,62</b>	<b>3.030.029,22</b>
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>3.207.516,92</b>	<b>3.569.369,82</b>
<b>7. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.003.337,42		925.931,51
b) soziale Abgaben	228.881,81		219.500,19
davon für Altersversorgung: EUR 4.485,00 (EUR 3.450,00)		<b>1.232.219,23</b>	<b>1.145.431,70</b>
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen</b>		<b>1.178.376,71</b>	<b>1.215.461,79</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>535.003,65</b>	<b>360.312,21</b>
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 0,00 (EUR 0,00)		<b>53.183,38</b>	<b>28.462,40</b>
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>165.959,43</b>	<b>171.421,65</b>
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>26.228,53</b>	<b>123.533,60</b>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>122.912,75</b>	<b>581.671,27</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>		<b>3.385,03</b>	<b>7.833,55</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>119.527,72</b>	<b>573.837,72</b>

**WOGEMA Wohnungsgesellschaft Malchin mbH**  
**Anhang zum Geschäftsjahr 31.12.2024**

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 Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB). Dabei findet die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschWUV) vom 14. Juni 2023 Beachtung.

Zur Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreswerte der Position B.III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben sowie der Position D.3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der ab 2024 anzuwendenden Verordnung den entsprechenden Bilanzpositionen zugeordnet.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft durch gesonderten Ausweis berücksichtigt.

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 2024 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 CO<sup>2</sup>-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 und Bausparguthaben“ ausgewiesenen Werte sind zu Nennwerten eingestellt worden.

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nominalwert angesetzt.

Die Rückstellungen wurden zum Erfüllungsbetrag bewertet. Langfristige Rückstellungen werden 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 einem Objekt in Höhe von insgesamt T€ 37 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€ 44
- Ansatz des steuerlichen Ausgleichsposten mit T€ 28.

In Ermangelung bestehender Verlustvträge sowie unter Anwendung des unternehmensindividuellen Steuersatzes von 15,8 % errechnen sich aktive latente Steuern von T€ 72. 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 31.12.2024 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 31.07.2024 gefasst.

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 120 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€ 54 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 beigefügt.

## 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 2024 enthalten.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse gliedern sich in Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (T€ 6.076), aus der Betreuungstätigkeit (T€ 74) und aus anderen Lieferungen und Leistungen (T€ 49). Die Istmieten aus Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen und Sonstigem, welche in den Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit enthalten sind, betragen T€ 4.072 und die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten T€ 2.004.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus Anlagenverkäufen mit T€ 7, Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens mit T€ 54, Entgeltfortzahlungen der Krankenkassen mit T€ 23, Erträge aus Versicherungsentschädigungen mit T€ 51, Erträge aus Wertberichtigungen auf Forderungen mit T€ 44 sowie Erträge aus früheren Jahren mit T€ 26.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten im Wesentlichen mit T€ 2.719 Aufwendungen für Betriebskosten und T€ 609 Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand betrug T€ 1.232. Im Jahr 2024 waren neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 19 Mitarbeiter für das Unternehmen tätig.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für den Abriss eines Objektes in Höhe von T€ 105, für Wertberichtigungen auf Forderungen bzw. Forderungsverluste in Höhe von T€ 72, Fahrzeugbetriebskosten einschließlich Leasingkosten in Höhe von T€ 40, Instandhaltungs- und Raumkosten für die Betriebsgebäude mit T€ 28, Beratungs- und Prüfungskosten mit T€ 50 sowie Aufwendungen für die EDV mit T€ 50 enthalten. Weiterhin fielen Aufwendungen für Fortbildungskosten mit T€ 37, Spenden- und Sponsoringaufwendungen mit T€ 33, Werbungskosten mit T€ 22 an. Daneben enthält die Position Verwaltungskosten, wie z. B. Verbandsbeiträge, Porto- und Telefonkosten, Kosten des Zahlungsverkehrs sowie Versicherungsbeiträge für Sachversicherungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinserträge aus Tagesgeldanlagen in Höhe von T€ 37, Zins- und Gerichtskostenerstattungen aus Mietforderungen in Höhe von T€ 16.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten mit T€ 166 Zinsaufwendungen für langfristige Darlehen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, insbesondere Aufwendungen für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag fielen für das Geschäftsjahr in Höhe von T€ 26 an.

#### D. Sonstige Angaben

Die Stadt Malchin ist alleinige Gesellschafterin der WOGEMA.

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Ivo Fischer.

Aufsichtsratsmitglieder sind:

Frau Kati Steinbrink, Malchin (Aufsichtsratsvorsitzende) bis 26.09.2024	Angestellte der Stadt Malchin
Herr Thomas Stenberg, Malchin Aufsichtsratsvorsitzender) ab 26.09.2024	Angestellter eines medizinischen Fachhandels, Stadtvertreter
Herr Herrmann Grothkopp, Malchin stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	Rentner
Herr Sven Burgsthaler, Malchin ab 26.09.2024	Niederlassungsleiter eines Entsorgungsunternehmens, Stadtvertreter

Herr Wolfgang Meier, Malchin	Angestellter eines Transportunternehmens
Herr Christian Skotnik, Malchin ab 26.09.2024	Außendienstmitarbeiter eines pharmazeutischen Unternehmens, Stadtvertreter
Herr Reinhard Kullick, Malchin bis 26.09.2024	Rentner, Stadtvertreter
Herr Werner Neumann, Malchin bis 26.09.2024	Rentner, Stadtvertreter

Die gewährten Gesamtbezüge für die Geschäftsführung betragen T€ 82 und für den Aufsichtsrat T€ 4.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr zu vier Sitzungen zusammen.

Im Jahr 2024 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€ 123. Dabei handelt es sich um Verpflichtungen aus Wartungs- und Leasingverträgen.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 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 11 technische bzw. handwerkliche Mitarbeiter beschäftigt.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 120 ab.

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss 2024 wie folgt zu verwenden.

Die im Wirtschaftsplan 2024 festgeschriebene Gewinnausschüttung wird vorgenommen und der verbleibende Betrag den Gewinnrücklagen zugeführt.

Malchin, den 12.05.2025

  
Ivo Fischer  
Geschäftsführer

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

### 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 83 eigene Wohn- und Geschäftsobjekte in Malchin sowie in den Ortsteilen Duckow, Retzow, Scharpzwow und Remplin.

1253	Wohnungen	mit	69.512,22 m <sup>2</sup> Wohnfläche
30	Gewerbeobjekte	mit	3.300,76 m <sup>2</sup> 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

Für das Kalenderjahr 2024 setzt sich der Trend aus dem Jahr 2023 weiter fort. Das bedeutet, dass die Bevölkerungszahl im Geschäftsgebiet weiter rückläufig ist und somit die aus der Wohnungsmarktstrategie 2023 angenommenen Zahlen weiter Bestand haben. Hierbei stellte sich heraus, dass die Bevölkerungszahl bezogen auf das Basisjahr 2021 bis 2030 um 9,7 % und bis 2040 um 22,9 % zurückgehen könnte.

Einen großen Einfluss auf diese Tatsache hat zum einen die Struktur der Bevölkerung und die Geburtenanzahl, die die Zahl der Sterbefälle bei weitem nicht ausgleicht und somit ein klar negatives Ergebnis abbildet. Ein weiterer ausschlaggebender Faktor ist die nicht zeitgemäße Verkehrsinfrastruktur.

Die Erreichbarkeit der Ballungszentren wie z. B. Hamburg, Berlin und Rostock ist über öffentliche Verkehrsmittel (Bahn) in unattraktiven Zeitfenstern gegeben und animiert Menschen aus diesen Gebieten somit nicht, den günstigen, leerstehenden Wohnraum im Geschäftsgebiet anzumieten. Um diese Rahmenbedingungen deutlich zu verbessern, ist die Region auf tiefgreifende politische Veränderungen angewiesen, um letztlich die Wohnungsknappheit in den Ballungszentren mit dem flächendeckend vorhandenen Leerstand in den ländlichen Gebieten zu harmonisieren.

Weiterhin ist es natürlich unausweichlich, die Infrastruktur in Malchin, in Bezug auf Industrieansiedlung zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Gastronomie für die Entwicklung des Tourismus auf ein höheres Niveau zu heben.

Als positiv für den Standort zu bewerten ist die Tatsache, dass Malchin aufgrund der zentralen Lage im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern und mit der touristisch attraktiven Lage zwischen dem Malchiner und dem Kummerower See gute Voraussetzungen bietet, um Menschen von außerhalb anzuziehen. 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 2024	Ist 2024	Ist 2023
	<u>in T€</u>	<u>in T€</u>	<u>in T€</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	4.211	4.073	4.133
Instandhaltungsaufwendungen	720	609	622
Zinsaufwendungen	280	166	171
Jahresüberschuss	70	120	574

Die Umsatzerlöse aus Mieten verringerten sich aufgrund gestiegener Erlösschmälerungen durch Leerstand. Die Leerstandsquote ist weiterhin auf einem hohen Niveau und liegt per 31.12.2024 bei 22,3 %.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis nach Steuern	123	581	-458
Neutrales Ergebnis	-203	94	-297
Steuern vom Einkommen und Ertrag	26	124	-98
Jahresüberschuss	120	574	-454

Im Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss von 120 T€ ausgewiesen. Dabei verringerte sich das Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Die Umsatzerlöse aus Mieten sanken um 60 T€ oder 1,5 % hauptsächlich bedingt durch gestiegene Erlösschmälerungen wegen Leerstand. Die umlegbaren Betriebskosten stiegen um 165 T€, dabei handelt es sich überwiegend um Heizkosten, Kosten für Hausreinigung und Außenanlagenpflege sowie Kosten für die Gebäudeversicherung. Das neutrale Ergebnis wird hauptsächlich von Abrisskosten, periodenfremden Aufwendungen und Sonderabschreibungen negativ beeinflusst.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	37.731	88,0	35.834	85,5	1.897
Umlaufvermögen	5.120	11,9	6.062	14,4	-942
Aktiver RAP	18	0,1	21	0,1	-3
Bilanzsumme	42.869	100,0	41.917	100,0	952

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	23.680	55,2	23.572	56,2	108
Sonderposten	1.936	4,5	1.668	4,0	268
Fremdkapital langfristig	12.804	29,9	12.172	29,0	632
Fremdkapital kurzfristig	4.449	10,4	4.505	10,8	-56
Bilanzsumme	42.869	100,0	41.917	100,0	952

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 1.897 T€ und beträgt 88,0 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital, Sonderposten und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Überdeckung beträgt 689 T€. Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss von 120 T€, die vorgenommenen Gewinnausschüttungen verringern es um 12 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei der um 952 T€ gestiegenen Bilanzsumme 55,2 % (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 50 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,23 % und ist damit gegenüber dem Vorjahreswert mit 1,30 % 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 1.078 T€, der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von -2.581 T€, und der Bereich Finanzierungstätigkeit zeigt einen Mittelzufluss von 633 T€. Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten betragen dabei 2.012 T€.

Kredittilgungen wurde in Höhe von 1.201 T€ geleistet.

Der Finanzmittelfonds verringerte sich zum Bilanzstichtag um 870 T€ auf 2.177 T€. Innerhalb des Finanzmittelfonds werden Bausparguthaben in Höhe von 304 T€ ausgewiesen.

In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Unternehmenskennzahlen zusammengefasst:

Kennzahl	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in %	55,2	56,2	55,6
Liquiditätsgrad 3 in %	116,3	129,0	123,5
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	149	632	429
Kapitaldienstquote in %	31,6	32,4	34,3
Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup>	16,24	15,89	15,36
Leerstandsquote	22,3	19,6	18,2
Fluktuationsquote	9,8	8,9	7,5
Nettokaltmiete(gesamt)in €/m <sup>2</sup>	5,46	5,44	5,31

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-Wärmegesetz (EEWärmeG) und die neue Heizkostenverordnung.

Um in einem sehr preisgetriebenen Material- und Baukostenumfeld weiterhin marktfähig zu bleiben, bedarf es enormer 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. Im Oktober 2024 nahmen alle Mitarbeiter der WOGEMA an einem Workshop in Bornmühle teil, der das Ziel verfolgte, am Gesamtbild des Unternehmens zu arbeiten, kleinere Probleme in der täglichen Arbeit anzusprechen, zu analysieren und Möglichkeiten zu erarbeiten, diese Dinge abzustellen bzw. deutlich zu verbessern. Nach Rücksprache mit jedem einzelnen Mitarbeiter ist diese Veranstaltung als großer Erfolg zu werten.

### **3. Risiko- und Chancenbericht**

#### **3.1 Risiken der künftigen Entwicklung**

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung besteht weiterhin ein Leerstandrisiko. 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. Im Geschäftsjahr 2024 ist das Zinsniveau vorerst leicht gefallen. Im Verlauf des Jahres erhöhte sich die Zinskurve der Hypothekendarlehen von Januar 2024 mit ca. 3 % auf ca. 3,4 % im Juli und lag dann zum Jahresende 2024 wiederum bei ca. 3 %. Aufgrund dieser Entwicklung und mit meinem Verständnis für die aktuelle weltwirtschaftliche Lage, erwarte ich für das Jahr 2025 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 schwankend wie im Jahre 2022. Mit Fernwärme werden bisher aktuell ca. 74 % unserer Mieter versorgt. Die für das Jahr 2024 geplante Ausweitung der Fernwärme auf ca. 80-85 % des Wohnungsbestandes konnte noch nicht umgesetzt werden, da es von Seiten des Fernwärmeversorgers erhebliche bauliche Probleme bei der Netzerweiterung gab. In 2025 sollten nun weitere Objekte der WOGEMA an das mittlerweile ausgebaute Fernwärmenetz angeschlossen werden können. Ein wichtiger Fakt für den Anschluss neuer Objekte an das Fernwärmenetz bleibt die lt. BGB § 556c vorgeschriebene Einhaltung der Warmmietenneutralität.

### **3.2 Chancen der künftigen Entwicklung**

Durch weiterhin zielstrebige Investitionen im Bereich der energetischen Ertüchtigung der Bestandsobjekte wollen wir in den nächsten Jahren weitere Schritte in Richtung CO<sub>2</sub>-Neutralität gehen. Eigens dafür haben wir mit IGIS six und dem Modul zur Portfolioanalyse eine Software angeschafft, die es uns ermöglicht, konkrete Investitionen bis ins Jahr 2045 zu planen. Hierzu haben wir den gesamten Objektbestand von einem Dienstleister technisch analysieren und aufnehmen lassen. Im Ergebnis muss man feststellen, dass rein für die energetische Ertüchtigung des Objektbestandes der WOGEMA Investitionen i.H.v. 83 Mio. Euro bis 2045 nötig sind. Klar ist bereits heute, dass diese Investitionen nicht vollständig aus dem Unternehmen leistbar sind. Als Fazit bleibt lediglich die Möglichkeit, über Zuschussfinanzierungen die gesetzten Klimaziele für 2045 zu erreichen.

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.

Im Frühjahr 2024 haben wir unser Modernisierungsvorhaben für das Objekt Am Zachow 40 (Weitblick) begonnen, welches mit einem Investitionsvolumen von 7,5 Mio. € das größte Projekt in der Historie des Unternehmens ist. Wir können aus heutiger Sicht sagen, dass dieser Umbau, so wie ursprünglich geplant, im Sommer 2025 abgeschlossen sein wird und der finanzielle Rahmen eingehalten werden wird.

Mit der Fertigstellung geht die Erwartung einher, dass wir durch dieses Objekt einen wichtigen Schritt in die Herabsetzung des Leerstandes gehen können. Weiterhin soll die barrierefreie Herrichtung des Objektes vielen älteren Mietern und Mieterinnen ermöglichen, so lange wie irgend möglich in der eigenen Wohnung zu wohnen.

Im Jahr 2025 werden wir sämtliche Dachflächen unseres Firmengeländes Am Wasserturm 6 mit PV-Anlagen bestücken. Hierbei wird eine Anlage mit einer Leistung von ca. 20 kWp auf dem Verwaltungsgebäude der WOGEMA in unser Eigentum übergehen, welche den benötigten Strom unseres Betriebes größtenteils abdecken soll. Weiterhin gilt dieses Projekt als Pilotprojekt, um anschließend weitere Dachflächen unserer Vermietungsobjekte mit PV-Anlagen auszustatten und unseren Mietern die Möglichkeit zu geben, grünen, preiswerten und zukunftsfähigen Strom zu erzeugen.

#### **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 Widrigkeiten werde ich 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 plane ich somit, für die Jahre 2026/ 2027 das Objekt in der H.-Heine-Straße 14-16 ebenfalls zu 100 % barrierefrei zu erschließen.

Ebenfalls werde ich im Jahr 2025 eine weitere Erhöhung der Bestandsmieten prüfen und umsetzen. Erforderlich wird dieser Schritt durch die massiven Kostensteigerungen in allen Bereichen unseres Geschäftsfeldes sowie die durch gesetzte politische Rahmenbedingungen außergewöhnlich hohen Investitionsbedarfe für die energetische Sanierung unserer Objekte bis ins Jahr 2045.

Natürlich werde ich bei den geplanten Mietanpassungen den sozialverträglichen Aspekt nicht aus den Augen verlieren, um dem Großteil unserer Mieterschaft weiterhin ein bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

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. Wie bereits in den vergangenen Wirtschaftsjahren beschrieben, sehe ich in den Ortsteilen wie beispielsweise in Retzow keine Perspektive für die Erhaltung beziehungsweise die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes. Somit werde ich voraussichtlich unsere Objekte in Retzow Dorfstraße 42/43 und in Remplin Dorfstraße 31 noch im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 verkaufen. Vielversprechende Gespräche mit Kaufinteressenten hat es bereits Ende des Jahres 2024 gegeben. Weiterhin werde ich den bereits über viele Jahre hinweg als städtebaulichen Missstand identifizierten Wohnblock in der Karl-Dressel-Straße 37-47 auf seine Wirtschaftlichkeit prüfen und die Möglichkeit eines Abrisses im Auge behalten. Sollte sich tatsächlich herausstellen, dass ein Abriss wirtschaftlich darstellbar ist, würden wir mit der Umsetzung einen weiteren Schritt in Richtung Leerstandreduzierung gehen.

Für das Geschäftsjahr 2025 prognostiziere ich einen Jahresüberschuss von 60 T€. Dies bedeutet eine angemessene Verzinsung des Stammkapitals.

Malchin, den 12.05.2025

  
Ivo Fischer  
Geschäftsführer