

00SV/21/048

Informationsvorlage
Stadt Burg Stargard
öffentlich

Beteiligungsbericht 2020 der Stadt Burg Stargard

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen	<i>Datum</i> 24.08.2021
<i>Bearbeitung:</i> Jana Linscheidt	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
14.09.2021	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard	Anhörung
29.09.2021	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard	Entscheidung

Sachverhalt

Die Stadt Burg Stargard hat sich mit Beschluss vom 04.12.2019 BV Nr. 00SV/19/043 entschieden, auf den nach § 61 KV M-V erforderlichen Gesamtabschluss zu verzichten. Nach § 176 KV M-V ist für die Stadt Burg Stargard damit die Erstellung eines Beteiligungsberichtes verpflichtend.

Nach § 73 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hat die Gemeinde zum Ende eines Haushaltsjahres einen Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen und diesen Bericht bis zum 30. September des Folgejahres der Gemeindevertretung und der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Der Beteiligungsbericht beinhaltet die Angaben für die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard sowie für die Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH Neubrandenburg.

rechtliche Grundlagen

§ 61, § 176, § 73 KV M-V

Finanzielle Auswirkung

Keine

Anlage/n

1	Beteiligungsbericht 2020 der Stadt Burg Stargard (öffentlich)
---	---



Beteiligungsbericht

der Stadt Burg Stargard
für das Haushaltsjahr 2020

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1. Vorwort.....	4
2. Allgemeiner Teil	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Übersicht über die Beteiligungen.....	4
2.3 Bürgschaften	4
3. Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard	5
3.1. Gegenstand des Unternehmens.....	5
3.2 Organisation	6
3.2.1 Anschrift der Gesellschaft	6
3.2.2 Organe der Gesellschaft	6
3.2.3 Geschäftsführung.....	6
3.2.5 Verwalter	6
3.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung	7
3.3.1 Geschäft und Rahmenbedingungen	7
3.3.2 Ertragslage	8
3.3.3 Finanzlage	9
3.3.4 Vermögenslage.....	11
3.3.5 Chancen und Risiken.....	12
3.3.6 Prognose	13
3.4 Anlagen.....	14
3.4.1 Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2020 bis 31.12.2020	14
3.4.2 Bilanz zum 31.12.2020.....	15
3.4.3 Betriebliche Kennzahlen	16
3.4.4 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	16
4. Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH Neubrandenburg.....	17
4.1. Gegenstand des Unternehmens.....	17
4.2. Organisation	17
4.3. Wirtschaftliche Lage und Entwicklung	18
4.3.1. Entwicklung und Einzelangaben zur gesamtwirtschaftlichen Situation.....	18
4.3.2. Umsatz- und Auftragsentwicklung	19
4.3.3. Investitionen.....	21
4.3.4. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben	22
4.3.5. Personal- und Sozialbereich.....	22

4.3.6.	Sonstige wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr	22
4.3.7.	Vermögenslage.....	22
4.3.8.	Finanzlage	23
4.3.9.	Ertragslage	23
4.3.10.	Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft.....	24
4.4	Anlagen	26
4.4.1.	Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020	26
4.4.2.	Bilanz zum 31.12.2020	27
5.	Kapitalzuführungen und Entnahmen	28

1. Vorwort

Mit diesem Beteiligungsbericht informiert die Stadt Burg Stargard über die wirtschaftliche Entwicklung ihrer Unternehmen im Jahr 2020 und schafft damit ein hohes Maß an Transparenz und öffentlicher Kontrolle für den „Konzern Stadt“.

Die Stadt Burg Stargard lässt im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung wesentliche Leistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge im Bereich der Wohnungswirtschaft durch eine kommunale Gesellschaft erbringen.

Unser städtisches Unternehmen erfüllt die ihm übertragenen Aufgaben zuverlässig und auf hohem Niveau im Interesse der Bürgerinnen und Bürger.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Rechtsgrundlagen

Nach § 73 Abs. 3 KV M-V hat die Gemeinde zum Ende eines Haushaltsjahres einen Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen und diesen Bericht bis zum 30. September des Folgejahres der Gemeindevertretung und der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

2.2 Übersicht über die Beteiligungen

Gesellschaft	Stammkapital	Beteiligung	Beteiligung in %
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard	300.000 DM (153.387,56 €)	300.000 DM (153.387,56 €)	100
Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH Neubrandenburg	120.000,00 €	9.984,00 €	8,32

Der Abwasserbeseitigungszweckverband Tollenseesee in dem die Stadt Burg Stargard Mitglied ist, hat eine Beteiligung an der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH Neubrandenburg in Höhe von 8,32 %.

2.3 Bürgschaften

Bürgschaftsnehmer	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2020
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard	768.645,01 €	670.763,05 €	570.875,02 €
Tollenseuferabwasserbeseitigungsgesellschaft mbH Neubrandenburg	723.513,96 €	599.191,03 €	526.141,01 €
Summe	1.492.158,97 €	1.269.954,08 €	1.097.016,03 €

3. Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

HRB 919 AG Neubrandenburg

3.1. Gegenstand des Unternehmens

Die Gesellschaft vermietet und veräußert Wohnungen, die grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind, mit dem Ziel einer ausreichenden Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten durch ein Angebot sozialverträglicher Mieten. Die Gesellschaft fühlt sich insbesondere dem sozialen Wohnungsbau verpflichtet.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Die Gesellschaft kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Beteiligung an anderen Gesellschaften bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Gesellschaft kann alle mit der Versorgung und Betreuung von Mietern zusammenhängenden Geschäfte betreiben.

Die Gesellschaft dient der Erzielung von Erträgen und dessen Verwendung als Haushaltssicherungsmaßnahme der Stadt Burg Stargard, soweit dadurch nicht die Erfüllung des öffentlichen Zwecks beeinträchtigt wird. Die Vorschrift des § 29 der Gemeindehaushaltsverordnung ist anzuwenden.

Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll sich an einer Kostendeckung (einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens) orientieren.

Werden die Interessen der Stadt Burg Stargard durch Planungen bzw. sonstige Vorhaben der Gesellschaft berührt, so ist der Bürgermeister zu unterrichten. Zu diesem Zweck kann der Bürgermeister von der Geschäftsführung jederzeit Auskunft und Einsicht in die Akten verlangen. Der Geschäftsführung steht ein gleiches Informationsrecht gegenüber der Stadt zu, wenn durch Planungen bzw. sonstige Vorhaben der Stadt Burg Stargard die Interessen der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH berührt werden.¹

¹ Quelle: § 2 Gesellschaftsvertrag Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

3.2 Organisation

3.2.1 Anschrift der Gesellschaft

c/o Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Telefon: 039603-253-0
E-Mail: t.lorenz@stargarder-land.de

3.2.2 Organe der Gesellschaft

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.

3.2.3 Geschäftsführung

Geschäftsführer Herr Uwe Mattis
Dewitzer Chaussee 5
17094 Burg Stargard

Telefon: 039603-23030
E-Mail: mattis@msw-anwalt.de

3.2.4 Aufsichtsrat

Herr Heinz Beisheim	seit 25.03.2015
Herr Hartmut Rose	seit 26.06.2019
Frau Christel Schumann	seit 26.06.2019
Herr Manfred Holey	seit 26.06.2019
Herr Rene´ Frehse	seit 26.06.2019
Herr Steffen Mietzner	seit 26.06.2019
Frau Inge Düsing	seit 26.06.2019

3.2.5 Verwalter

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.
Demminer Straße 69
17034 Neubrandenburg

Ansprechpartnerin:
Uta Christmann
Telefon: 0395 4553-202
E-Mail: u.christmann@neuwoba.de

3.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung²

3.3.1 Geschäft und Rahmenbedingungen

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird insgesamt als zufriedenstellend eingeschätzt.

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard mit Sitz in Burg Stargard verfügt per 31.12.2020 über 239 Wohnungen mit insgesamt 13.325,27 m² Wohnfläche und 1 Gewerbeeinheit mit 156,75 m² Gewerbefläche. Die Objekte befinden sich in Burg Stargard, Cammin und Gramelow.

Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2020, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2020 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2020 setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>WEAnzahl</u>	<u>%</u>
Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf	198	82,9
Teilmodernisierte Wohnungen	40	16,7
Modernisierungsbedürftige Wohnungen	<u>1</u>	<u>0,4</u>
Wohnungsbestand insgesamt	<u>239</u>	<u>100,0</u>

Im lfd. Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 135 (Vorjahr i.H. von T€ 115). Abweichend zur Planung sind niedrigere Kosten für die Instandhaltung angefallen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind geprägt durch Einnahmen aus Erstattungen für Versicherungsschäden (30 T€).

	Plan 2020	IST 2020	Abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.073	1.050	-23
Bestandsveränderung	0	5	5
Sonstige betriebliche Erträge	6	52	46
Aufwand Hausbewirtschaftung	532	559	27
Rohergebnis	547	548	1
Personalaufwand	5	4	-1
Abschreibungen auf Anlagevermögen	177	176	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	95	103	8
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	0	0	0
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	95	79	-2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	189	186	-3
Jahresüberschuss	189	186	-3

² Quelle: Jahresabschluss Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard 2020

Die Durchschnittskaltmiete hat sich mit 4,51 €/m² und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert. Die Mieterfluktuation war mit 10 % in 2020 geringer als die Vorjahresfluktuation (12%). Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die Veränderungen der Einwohnerzahlen hatten auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2018	2019	2020
Zahl der Einwohner	4.921	4.918	4.882

Per 31.12.2020 standen 6 Wohnungen (Vorjahr 9 Wohnungen) der Gesellschaft leer.

3.3.2 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020			2019			Veränderungen
	T€	€/m ² (m ²)	%	T€	€/m ² (m ²)	%	T€
		13.482			13.482		
A. Hausbewirtschaftung							
<u>Umsatzerlöse</u>							
Hausbewirtschaftung	1.050	77,88	96,1	1.040	77,14	96,7	10
Bestandsveränderungen	5	0,37	0,4	2	0,15	0,1	3
Sonstige betriebliche Erträge	38	2,82	3,5	33	2,45	3,2	5
Betriebsleistung	1.093	81,07	100,0	1.075	79,74	100,0	18
<u>Aufwendungen</u>							
Betriebskosten	347	25,74	31,7	351	26,03	32,7	-4
lfd. Instandhaltung	199	14,76	18,2	222	16,47	20,6	-23
Personalkosten	4	0,3	0,4	4	0,3	0,4	0
sächliche Verwaltungskosten	85	6,30	7,8	82	6,08	7,6	3
übrige Aufwendungen	14	1,04	1,3	3	0,22	0,3	11
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung	649	48,14	59,4	662	49,1	61,6	-13
Ergebnis vor Kapitaldienst	444	32,93	40,8	413	30,64	38,4	31
Zinsen (Objektkredite)	79	5,88	7,2	93	6,90	8,6	-14
Abschreibungen	176	13,05	16,1	177	13,13	16,5	-1
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	189	14,02	17,3	143	10,61	13,3	46
B. Andere Tätigkeiten							
Finanzergebnis	0			0			0

Ergebnis andere Tätigkeiten	0	0	0
Betriebs-/Finanzergebnis	<u>189</u>	<u>143</u>	<u>46</u>
Neutrale Erträge	14	7	7
Neutrale Aufwendungen	17	15	2
C. Neutrales Ergebnis	<u>-3</u>	<u>-8</u>	<u>5</u>
Jahresergebnis	<u>186</u>	<u>135</u>	<u>51</u>

Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 46 verbessert. Dies ist hauptsächlich auf die geringeren lfd. Instandhaltungsaufwendungen und die niedrigeren Zinsaufwendungen zurückzuführen. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung ist weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 79 (Vorjahr T€ 93) belastet. Das neutrale Ergebnis wird in 2020 hauptsächlich durch Abschreibungen auf Umlaufvermögen (T€ 12) beeinflusst.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2020	2019	Veränderungen
	T€	T€	T€
Kaltmiete (Sollmiete)	730	727	3
mietfremie Zeit	-3	-2	-1
Erlösschmälerung	-17	-25	8
Umlagen	331	332	-1
	<u>1.041</u>	<u>1.032</u>	<u>9</u>

Die Entwicklung der Erträge aus abgerechneten Umlagen ist für die Ergebnisentwicklung irrelevant, da sie für die Gesellschaft lediglich Durchlaufposten darstellen.

Für laufende Instandhaltungen des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr T€ 199 (Vorjahr T€ 222) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 14,76 (Vorjahr € 16,47) je Quadratmeter Nutzfläche. Die Finanzierung der Instandhaltungskosten erfolgte aus Eigenmitteln der Gesellschaft.

Auf eine Analyse der Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter wird verzichtet, da die Gesellschaft durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG geschäftsbesorgt wird.

3.3.3 Finanzlage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen. Dies wird auch zukünftig gegeben sein.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig sichergestellt, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus werden Zahlungsströme so gestaltet, dass die für die Instandsetzung des Wohnungsbestandes erforderlichen Kosten durch Eigenmittel finanziert werden können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich auf Sätze zwischen 1 % und 2,5 % für Landesfördermittel und im frei finanzierten Bereich zwischen 0,71 % und 4,84 %.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen 12 Monaten und 8 Jahren und 10 Monaten. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Wegen der relativ langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens zu befürchten. Auf Dauer aber können wir nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln könnten. Der Finanzierungsbereich ist deshalb als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Die folgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 zeigt Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel. Sie zeigt für das Geschäftsjahr 2020 einen Zahlungsmittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 550 (Vorjahr T€ 377).

	2020	zum Vergleich 2019	Veränderungen
	T€	T€	T€
1. laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	186	135	51
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	176	177	-1
Zunahme/Abnahme(-) der Rückstellungen	7	-3	10
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	14	-39	53
Abnahme (+)/Zunahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	92	16	76
Zinsaufwendungen/Zinserträge	79	93	-14
<u>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</u>	552	377	175
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2	0	2
Auszahlungen für Investitionen in AV	2	0	2
<u>Cashflow aus Investitionstätigkeit</u>			
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-315	-307	-8
Gezahlte Zinsen	-79	-93	14
<u>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</u>	-394	-400	6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	365	388	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	160	-23	183
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	525	365	160

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen.

	zum Vergleich		Veränderungen
	2020	2019	
	T€	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	552	377	175
gezahlte Zinsen	-79	-93	14
	473	284	189
planmäßige Tilgung	-315	-307	14
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	158	-307	181

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft zum 31.12.2020 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2020 bestehende Kreditvolumen von T€ 3.914 in rd. 11 Jahren was zwar die üblichen Zinsbindungsfristen (10 Jahre) der Kredite übersteigt, jedoch innerhalb der Restnutzungsdauer der beliehenen Objekte (24 Jahre) liegt.

3.3.4 Vermögenslage

Bei der gruppenweisen Zusammenfassung der Bilanzposten - nach ihrer Fristigkeit (Restlaufzeit) geordnet - ergibt sich nachfolgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur. Erläuternd sei hier anzumerken dass der im Passiva gebildete Sonderposten für die Investitionszulage (T€ 50) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Vermögen					
Anlagevermögen	6.285	87	6.464	90	-179
Umlaufvermögen	898	13	750	10	148
Gesamtvermögen	7.183	100	7.214	100	-31
Kapital					
<u>Eigenkapital</u>	2.747	38	2.562	36	185
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	5	0	5	0	0
Verbindlichkeiten	3.593	50	3.914	54	-321
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	29	1	22	0	7
Verbindlichkeiten	802	11	704	10	98
Rechnungsabgrenzung	7	0	7	0	0
Gesamtkapital	7.183	100	7.214	100	-31

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2020 und 31.12.2019 folgende Finanzierungsstruktur.

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderungen
	T€	T€	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	6.285	6.464	-179
Eigenkapital	2.747	2.562	185
Deckungslücke	3.538	3.902	-364
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	3.598	3.919	-321
Finanzierungsüberhang	60	17	43

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 44 % (Vorjahr 40 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 101 % (Vorjahr 100 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 2.747 gegenüber T€ 2.562 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 31 niedrigeren Bilanzsumme von 36 % im Vorjahr auf 38 % am Bilanzstichtag.

Insgesamt ist die Vermögens- und Finanzlage unseres Unternehmens als zufriedenstellend zu bezeichnen.

3.3.5 Chancen und Risiken

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf unseres Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Unser Risikomanagementsystem basiert auf dem operativen und strategischen Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Externe Beobachtungsbereiche wie Zinsrisiken am Kapitalmarkt und Bevölkerungsentwicklungen in der Stadt Burg Stargard werden in die Betrachtung zusätzlich einbezogen.

Ziel ist es, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert werden kann, um wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abwenden zu können.

Die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird maßgeblich von der Vermietbarkeit des Bestandes und den zu erzielenden Mieten abhängen. Burg Stargard ist nach wie vor ein sehr gefragter Standort; die v. g. Bevölkerungsentwicklung dokumentiert den geringen Bevölkerungsschwund. Chancen bestehen für Burg Stargard darin, dass die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden mangels Infrastruktur im dörflichen Bereich nach Burg Stargard als Kleinstadt umsiedelt.

Die Auftragsvergabeordnung des Verwalters regelt, soweit zutreffend, die Rahmenbedingungen für die Auftragsbearbeitung der NEUWOBA eG als Geschäftsbesorger. Kleinstreparaturen (bis € 500) die unverzüglich zur Herstellung des vertragsgemäßen

Zustandes auszuführen sind, werden direkt an eine vor Ort ansässige Handwerkerfirma vergeben. Für Maßnahmen, die voraussichtlich mehr als € 500 kosten, werden je nach Art und Umfang 2-3 Angebote eingeholt und dem Geschäftsführer zur Entscheidung vorgelegt. Für umfangreiche Baumaßnahmen beauftragt der Geschäftsbesorger in Abstimmung mit dem Geschäftsführer ein Planungsbüro/Fachingenieur mit der Ausschreibung, Einholung und Wertung der Angebote. Die Einhaltung der Regelungen wird durch die Geschäftsführung überwacht.

Geschäftliche Beziehungen zwischen der Gesellschaft und einem Mitglied des Aufsichtsrates bestanden in 2020 in geringem Umfang zu marktüblichen Konditionen. Zur Geschäftsführung bestanden keine geschäftlichen Beziehungen. Entsprechende Erklärungen wurden von allen Mitgliedern des Aufsichtsrates und von der Geschäftsführung abgegeben und dem Abschlussprüfer zur Kenntnis vorgelegt.

3.3.6 Prognose

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt sein wird. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen und die geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen.

Aus der Planung für das Jahr 2021-2024 ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse und steigende Finanzmittelbestände.

3.4 Anlagen³

3.4.1 Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2020 bis 31.12.2020

	2020	2019	2018
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.049.637,48	1.040.156,88	1.038.667,42
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.149,27	1.584,80	-6.786,21
Sonstige betriebliche Erträge	52.015,94	40.164,43	22.770,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	558.928,23	575.535,99	521.929,42
Rohergebnis	547.874,46	506.370,12	532.721,79
Personalaufwand	3.755,04	3.755,04	3.755,04
Soziale Abgaben	697,27	695,28	696,40
Abschreibungen auf Sachanlagen	176.393,17	176.990,40	175.751,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen	102.862,69	97.324,25	109.160,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	214,18	139,47	89,03
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	78.620,80	92.732,27	128.751,94
Jahresüberschuss	185.759,67	135.012,35	114.695,49
Gewinnvortrag	135.012,35	114.695,49	141.294,05
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-135.012,35	-114.695,49	-141.294,05
Bilanzgewinn	185.759,67	135.012,35	114.695,49

³ Quelle: Jahresabschlüsse Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard 2018 - 2020

3.4.2 Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite	2019 €	2018 €	2017 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.395.585,52	6.572.575,92	6.687.057,39
2. Grundstücke ohne Bauten	68.159,50	68.159,50	68.159,50
3. Anlagen im Bau		0,00	33.953,16
Anlagevermögen insgesamt	6.463.745,02	6.640.735,42	6.789.170,05
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	325.284,65	323.699,85	330.486,06
2. Vorräte	7.274,15	4.941,41	4.218,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.350,40	12.081,49	9.405,16
2. Sonstige Vermögensgegenstände	46.584,91	5.707,85	9.728,08
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	365.140,42	388.596,22	569.398,28
Umlaufvermögen insgesamt	750.634,53	735.026,82	923.235,73
Bilanzsumme	7.214.379,55	7.375.762,24	7.712.405,78
Passivseite			
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	153.387,56	153.387,56	153.387,56
II. Kapitalrücklage	97.897,90	97.897,90	97.897,90
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50	709.084,50	709.084,50
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	97.000,00	97.000,00	97.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	1.318.289,78	1.203.594,29	1.062.300,24
IV. Bilanzgewinn	135.012,35	114.695,49	141.294,05
Eigenkapital insgesamt	2.510.672,09	2.375.659,74	2.260.964,25
B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen	51.935,93	53.822,09	55.708,25
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	26.643,15	29.959,56	96.050,36
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.988.858,39	4.293.305,09	4.619.876,73
2. Erhaltene Anzahlungen	342.449,38	342.056,46	341.259,49
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.884,16	5.721,09	4.008,42
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.772,61	24.153,84	79.790,11
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	240.036,57	243.005,79	245.916,64
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.334,87	1.334,87	1.477,96
Verbindlichkeiten insgesamt	4.618.335,98	4.909.577,14	5.292.329,35
E. Rechnungsabgrenzungsposten	6.792,40	6.743,71	7.353,57
Bilanzsumme	7.214.379,55	7.375.762,24	7.712.405,78

3.4.3 Betriebliche Kennzahlen

	2020	2019	2018
	€	€	€
Eigenkapitalquote (%)	38,2	35,5	32,9
Gesamtkapitalrentabilität (%)	3,7	3,2	3,3
Eigenkapitalrentabilität (%)	6,8	5,3	4,7
Cashflow nach DVFA/SG (Tsd. €)	360,3	310,1	288,6
Dynamischer Verschuldungsgrad (in Jahren)	11	14	24
3. Liquiditätsgrad (%)	107,2	102,5	103,2

3.4.4 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2020	2019	2018
	€	€	€
Durchschnittliche Netto-Wohnraummiete je m ² /Monat (€)	4,51	4,49	4,48
Betriebskosten je m ² /Monat (€)	1,39	1,34	1,28
Instandhaltungskosten (durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche)			
je m ² /Monat (€)	1,23	1,37	1,10
Fremdkapitalzinsen je m ² /Monat (€)			
(durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche)	0,49	0,57	0,80
Anteil an Kaltmiete (%)			
a) Zinsen	10,90	13,10	18,3
b) Kapitaldienst	54,70	56,50	63,6
Durchschnittliche Verschuldung je m ² (€)	272,74	295,87	318,45
Anteil Erlösschmälerung (%)	2,8	3,7	3,9
Fluktuationsquote (%)	10,00	12,10	12,6
Leerstandsquote (%)	2,51	3,77	4,2
Unternehmensverschuldung (T€)	3.677	3.989	4.293

4. Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH Neubrandenburg HRB 4516 AG Neubrandenburg

4.1. Gegenstand des Unternehmens

Auf Basis der mit den jeweiligen Gemeinden geschlossenen Abwasserbeseitigungsverträge ist die Gesellschaft einerseits als sog. „beauftragter Dritter“ zur Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgabe „Abwasserentsorgung“ in deren Auftrag tätig. Die den Bürger betreffende Gebührenhoheit obliegt den jeweiligen Gemeinden Neuenkirchen und Zirzow, der Stadt Burg Stargard bzw. dem Abwasserbeseitigungszweckverband Tollensesee (AWZV).

In den Gemeinden Wulkenzin, Woggersin, Blankenhof, Neverin und Trollenhagen wird die Gesellschaft andererseits im Rahmen privatrechtlicher Entgelte für die Gemeinden tätig und kann in eigenem Namen und auf eigene Rechnung den Kunden Entgelte für die Abwasserentsorgung berechnen.

Nach den zwischen den Gemeinden und der TAB geschlossenen Verträgen kalkuliert die TAB die privatrechtlichen Entgelte entsprechend den Grundsätzen des öffentlichen Finanzgebarens (Gleichbehandlung, Äquivalenzprinzip, Kostendeckungsprinzip), die auch im öffentlich-rechtlichen Gebührenrecht zu beachten sind.

Auf der Grundlage des Betriebsführungsvertrages zwischen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH und der TAB vom 13. Oktober 1997 - übergeleitet auf die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH - erfolgen der technische Betrieb der Anlagen und Einrichtungen sowie die kaufmännische Betriebsführung einschließlich aller Dienstleistungen, die dazu erforderlich sind, durch die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH als Betriebsführer. Die kaufmännische Betriebsführung der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH erfolgt dabei durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH als Konzernobergesellschaft.

Die Einhaltung des Vergaberechts wird über die zentrale Vergabestelle sichergestellt. Die organisatorischen und vergaberechtlichen Regelungen sind in Organisationsanweisungen festgeschrieben. Die interne Revision der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH prüft regelmäßig in Stichproben die durchgeführten Vergabeverfahren.

4.2. Organisation

Anschrift:

John-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395-3500 235
Email: info@neu-sw.de

Geschäftsführer:

Alexander Karn
Petra Niewelt

Gesellschafter:

Abwasserbeseitigungszweckverband	
Tollensesee	8,32 %
Amt Neverin	4,17 %
Gemeinde Blankenhof	4,17 %
Gemeinde Neuenkirchen	4,17 %
Gemeinde Neverin	4,17 %
Gemeinde Trollenhagen	4,17 %
Gemeinde Woggersin	4,17 %
Gemeinde Wulkenzin	4,17 %
Gemeinde Zirzow	4,17 %
Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (Obergesellschaft)	50,00 %
Stadt Burg Stargard	8,32 %

Ansprechpartner in der Verwaltung:

Andy Marquardt
Telefon: 039603-25332
Email: a.marquardt@stargarder-land.de

4.3. Wirtschaftliche Lage und Entwicklung⁴

4.3.1. Entwicklung und Einzelangaben zur gesamtwirtschaftlichen Situation

Die Entwicklung der Wirtschaft war 2020 geprägt durch die Corona-Pandemie. Aus den zu ihrer Bekämpfung verordneten Maßnahmen ergaben sich einerseits massive und vorher nicht denkbare Einschränkungen des zivilen Lebens, andererseits ebenso massive Auswirkungen auf die Wirtschaft. Nach einem historischen Einbruch um 9,7 % im 2. Quartal gefolgt von einer Erholung im 3. Quartal (+8,5 %), verblieb am Ende für das Gesamtjahr 2020 ein Rückgang des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 5,0 % (im Vorjahr: + 0,6 %). Für 2021 erwartet die Bundesregierung in Ihrer Prognose von Ende Januar 2021 ein Wachstum von 3,0 %. Eine Erholung der Wirtschaftsleistung auf das Niveau von vor der Corona-Krise wird für Mitte 2022 erwartet.

Die Verbraucherpreise stiegen 2020 durchschnittlich um 0,5 % gegenüber 2019, nachdem der Anstieg im Vorjahr noch 1,4 % betragen hatte. Einer der Gründe für den geringeren Anstieg wird in der temporären Senkung der Umsatzsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 im Rahmen des von der Bundesregierung verabschiedeten Konjunkturpaketes gesehen.

Die Preise für Energieprodukte sanken im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 4,8 %, was neben der Umsatzsteuersenkung insbesondere auf den Ölpreisverfall am Weltmarkt in den ersten Monaten des Jahres 2020 und die damit verbundenen Preisrückgänge bei leichtem Heizöl (-25,9 %) und bei Kraftstoffen (-9,9 %) zurückzuführen ist. Die Preise für Nahrungsmittel (+2,4 %) und Dienstleistungen (+1,3 %) stiegen an, während sich die Preise für Waren (-0,4 %) verbilligten. Ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung bei den Energieprodukten hätte der Anstieg der Verbraucherpreise 1,1 % betragen.

Auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft hat die konjunkturelle Entwicklung grundsätzlich nur geringen Einfluss. Auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie hielten sich für die Gesellschaft insofern in Grenzen, dass insgesamt keine wesentlichen

⁴ Quelle: Jahresabschluss TAB mbH Neubrandenburg 2020

pandemiebedingten Veränderungen im Nutzungsverhalten bei den Kunden zu verzeichnen waren.

4.3.2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die gesamte im Jahr 2020 über das Kanalnetz entsorgte Schmutzwassermenge (zentrale Entsorgung) lag über dem Niveau des Vorjahres. Die entsorgte Niederschlagswassermenge aus Grundstücksentwässerung lag ebenfalls leicht über dem Niveau des Vorjahres. Unterteilt nach den jeweiligen Entsorgungsgebieten ergeben sich folgende Entsorgungsmengen für das Jahr 2020:

	2020	2019	Veränderung
Schmutzwasser	m ³	m ³	m ³
Burg Stargard	161.914	157.501	4.413
Blankenhof	25.064	24.203	861
Zirzow	8.610	8.751	-141
Wulkenzin	54.020	51.853	2.167
Woggersin	20.007	18.983	1.024
Trollenhagen	51.925	48.759	3.166
Neverin	36.462	35.029	1.433
Neuenkirchen	39.055	36.395	2.660
AWZV Tollensesee (inkl. Inkasso durch Stadtwerke Neustrelitz GmbH)	141.923	135.282	6.641
	538.980	516.756	22.224
Regenwasser			
Burg Stargard (Grundstücksentwässerung)	65.283	64.298	985

Darüber hinaus wurden im Jahr 2020 aus abflusslosen Gruben 5,7 Tm³ (Vj.: 5,5 Tm³) und aus Kleinkläranlagen 0,2 Tm³ (Vj.: 0,1 Tm³) entsorgt. Die Mengen fielen überwiegend im Gebiet des AWZV und in Wulkenzin an.

In der zentralen Entsorgung wurden zum 1. Januar 2020 die privatrechtlichen Entgelte für die Gemeinde Trollenhagen um 0,45 EUR/m³, für die Gemeinde Wulkenzin um 0,48 EUR/m³, für die Gemeinde Woggersin um 0,18 EUR/m³, für die Gemeinde Neverin um 0,71 EUR/m³ gesenkt und für die Gemeinde Blankenhof um 0,10 EUR/m³ angehoben.

Der Abwasserbeseitigungszweckverband Tollensesee hob zum 1. Januar 2020 die Mengengebühr für Schmutzwasser um 0,52 EUR/m³ an. Die Stadt Burg Stargard erhöhte die Mengengebühr für Schmutzwasser nicht und senkte die Mengengebühr für Regenwasser um 0,36 EUR/m³. In der Gemeinde Zirzow blieb die Mengengebühr für Schmutzwasser unverändert. Die Gemeinde Neuenkirchen senkte die Mengengebühr für Schmutzwasser um 0,20 EUR/m³.

Für das Jahr 2020 galten damit folgende Abwassergebühren/Abwasserpreise für die zentrale Entsorgung im Einzugsgebiet der Gesellschaft:

Arbeitspreis	Schmutzwasser	Regenwasser
	EUR/m ³	EUR/m ³
Burg Stargard (Gebühr)	3,22	1,70
Blankenhof (Preis)	3,74	entfällt
Zirzow (Gebühr)	2,68	entfällt
Wulkenzin (Preis)	3,46	entfällt
Woggersin (Preis)	2,09	entfällt
Trollenhagen (Preis)	4,67	entfällt
Neverin (Preis)	4,67	entfällt
Neuenkirchen (Gebühr)	2,99	entfällt
AWZV Tollensesee (Gebühr)	5,39	entfällt

Hinzu kamen Grundpreise bzw. Grundgebühren, die für die gebräuchlichsten Zählergrößen zwischen 2,20 EUR und 8,72 EUR pro Monat liegen.

In der dezentralen Entsorgung haben die Gemeinden und der AZV Tollensesee im Jahr 2020 den/die Mengenpreis/-gebühr für die Entsorgung der Inhalte von abflusslosen Gruben auf 11,21 EUR/m³ und den/die Mengenpreis/-gebühr für die Entsorgung der Inhalte von Kleinkläranlagen auf 21,57 EUR/m³ erhöht. Zum 01.07.2020 haben die Gemeinden mit privatrechtlichen Entgelten den Mengenpreis für die Entsorgung der Inhalte von abflusslosen Gruben auf 10,93 EUR/m³ und den Mengenpreis für die Entsorgung der Inhalte von Kleinkläranlagen auf 21,03 EUR/m³ aufgrund der Senkung der Umsatzsteuer gesenkt. Ein Grundpreis bzw. eine Grundgebühr wurde nicht erhoben.

Die TAB erstellt jährlich eine Nachkalkulation über die Abwassergebühren/-entgelte. Die Über- oder Unterdeckungen, die sich aus der Nachkalkulation ergeben, werden in den Kalkulationen der nächsten 3 Jahre ausgeglichen. Im Falle einer Überdeckung werden für die Gemeinden mit privatrechtlichen Entgelten Rückstellungen gebildet.

Im Berichtsjahr erzielte die Gesellschaft aus der zentralen und dezentralen Entsorgung Erlöse aus Entsorgungsentgelten in Höhe von 1.436 TEUR (Vj.: 1.389 TEUR) und aus privatrechtlichen Entgelten in Höhe von 675 (Vj.: 714 TEUR). Insgesamt lagen die Erlöse aus der Abwasserbeseitigung im Berichtsjahr mit 2.111 TEUR leicht über den Vorjahreserlösen von 2.103 TEUR.

Die Erlöse aus Entsorgungsentgelten beziehen sich auf die Gemeinden Neuenkirchen und Zirzow, die Stadt Burg Stargard und den AWZV, für die die Gesellschaft beauftragter Dritter ist, und ergeben sich wie folgt:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
vereinnahmte Gebühren (Inkassotätigkeit)	1.581	1.476
Abrechnung gegenüber den Gemeinden: Rechnungssaldo netto (Saldo aus Rechnungen und Gutschriften)	-152	-91
der Gesellschaft zustehendes Abwasserentsorgungsentgelt netto (Abwasserbeseitigungskosten)	1.429	1.385
sonstige Abrechnungen netto	7	4
Erlöse aus Entsorgungsentgelten	1.436	1.389

Wird die Gesellschaft als beauftragter Dritter tätig, liegt die Gebührenhoheit grundsätzlich bei den jeweiligen Gemeinden, der Stadt Burg Stargard bzw. dem AWZV. Die Gesellschaft führt dann auch das Gebühreninkasso für den hoheitlichen Aufgabenträger durch. Die hierdurch vereinnahmten Beträge werden vertragskonform auf das Abwasserentsorgungsentgelt,

welches die Gesellschaft für ihre Leistungen vom hoheitlichen Aufgabenträger erhält, angerechnet.

Die Erlöse aus privatrechtlichen Entgelten ergeben sich wie folgt:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Erlöse der Gesellschaft von Kunden (netto ohne Ust)	735	746
Veränderung der Rückstellung für Entgeltüberdeckung	-60	-32
Erlöse aus privatrechtlichen Entgelten	675	714

Die Veränderung der Rückstellung für Entgeltüberdeckung betrifft die aus der Nachkalkulation der Ab- wasserbeseitigungskosten resultierenden Entgeltüberdeckungen zum 31.12.2020, die gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind.

4.3.3. Investitionen

Mit dem Kauf- und Übertragungsvertrag zwischen der Stadt Burg Stargard und der TAB vom 19. Juli 1999 wurde das der Abwasserbeseitigung dienende Anlagevermögen auf die TAB übertragen, so dass nahezu sämtliche im Eigentum der Stadt Burg Stargard stehende Anlagen zur Erfüllung der Aufgaben der zentralen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung in das Eigentum und die Betriebsführung der TAB übergangen. Nach dieser Übertragung hat die Stadt Burg Stargard teilweise weitere Abwasserbeseitigungsanlagen errichtet bzw. errichten lassen. Diese Anlagen wurden der TAB mit Übertragungsvertrag vom 25. März 2020/ 8. April 2020 als Teil der öffentlichen zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen übertragen. Da die Übertragung unentgeltlich erfolgte, die Errichtung dieser Anlagen aber in der Vergangenheit durch Grundstücksverkäufe und/oder Zuschüsse Dritter finanziert worden waren, wurde vereinbart,

dass in Höhe des Übertragungswertes von TEUR 791 entsprechende Sonderposten zu bilden und korrespondierend zu den Abschreibungen aufzulösen sind.

Darüber hinaus betreffen die Investitionen des Jahres 2020 insbesondere Ersatzinvestitionen in die Kläranlage Usadel. Darüber hinaus wurde neben Leitungsnetzen insbesondere in die Erneuerung der technischen Ausrüstung von Pumpwerken und Kläranlagen sowie in Hausanschlüsse investiert. Die Investitionen verteilen sich dabei wie folgt:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Stadt Burg Stargard	982	44
AWZV Tollensesee	253	83
Gemeinde Zirzow	93	3
Gemeinde Neverin	82	31
Gemeinde Trollenhagen	43	3
Gemeinde Blankenhof	12	3
Gemeinde Neuenkirchen	8	125
Gemeinde Wulkenzin	6	28
Gemeinde Woggersin	4	0
	1.483	320

Finanzinvestitionen bzw. Beteiligungen erfolgten im Berichtsjahr nicht.

4.3.4. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Im Jahr 2020 vereinnahmte die Gesellschaft Baukostenzuschüsse in Höhe von TEUR 921. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr Kredite über TEUR 284 aufgenommen.

Soweit erforderlich, wurden unterjährig weitere kurzfristig benötigte finanzielle Mittel durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (nachfolgend „neu.sw“ genannt) im Rahmen des Cash-Managements, in welches die Gesellschaft einbezogen ist, verzinslich bereitgestellt.

4.3.5. Personal- und Sozialbereich

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr bis auf eine Geschäftsführerin kein Personal.

Die mit der technischen und kaufmännischen Geschäftstätigkeit und Führung der Gesellschaft verbundenen Aufgaben wurden auf der Grundlage entsprechender Verträge durch neu-wab bzw. neu.sw wahr- genommen. Die hierdurch der neu.sw entstehenden Aufwendungen wurden entsprechend an die Gesellschaft weiterberechnet.

4.3.6. Sonstige wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Wichtige Vorgänge, über die gesondert zu berichten wäre, haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

4.3.7. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist hauptsächlich durch das Anlagevermögen und dessen Finanzierung durch Eigenkapital, Investitions- und Ertragszuschüsse geprägt und stellte sich per 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	26.134	25.203	931
Anlagevermögen	24.655	23.873	782
Umlaufvermögen	1.479	1.330	149
Eigenkapital	2.871	2.532	339
Ertrags- / Investitionszuschüsse	17.609	17.146	463
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	3.884	3.873	11
übrige langfristige Verbindlichkeiten	646	771	-125
Rückstellungen und kurzfristige Verbindlichkeiten	1.124	881	243

Bei 70 %iger Hinzurechnung der Ertrags- und Investitionszuschüsse zum Eigenkapital ergibt sich eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 58,2 % (Vj. 57,7 %).

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 94,3 % (Vorjahr: 94,7 %). Die langfristigen Aktiva sind zu 101,4 % (Vorjahr: 101,9 %) durch langfristige Mittel gedeckt, wobei u. a. die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unabhängig von der jeweiligen Restlaufzeit den langfristigen Mitteln zugeordnet werden.

Die Höhe des Eigenkapitals von TEUR 2.871 (Vj. TEUR 2.532) ist auch durch die in Vorjahren vorgenommenen Sonderabschreibungen gemäß Fördergebietsgesetz beeinflusst.

Die Rückstellungen aus der Entgeltüberdeckung entwickelte sich wie folgt:

	Stand 1.1.2020	Inanspruch- nahme	Zuführung	Stand 31.12.2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Neverin	33	11	13	35
Trollenhagen	20	10	26	36
Wulkenzin	53	29	51	75
Woggersin	17	8	16	25
Blankenhof	23	13	24	34

Es ist insgesamt weiterhin von einer stabilen Vermögenslage auszugehen.

4.3.8. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten stiegen im Berichtsjahr im Saldo durch Neuaufnahmen in Höhe von TEUR 284, planmäßige Tilgung in Höhe von TEUR 273 um TEUR 11 auf TEUR 3.884.

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten bestehen aus einem Tilgungsdarlehen bei der Stadt Burg Star- gard (TEUR 349) und einem (Alt-)Darlehen des Abwasserbeseitigungszweckverbandes Tollensesee (TEUR 297). Im Vergleich zum Vorjahr sanken die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten aufgrund der planmäßigen Tilgung um TEUR 125.

Zum Stichtag bestehen Forderungen aus dem Cashpooling in Höhe von TEUR 823 (im Vorjahr: TEUR 852).

Die Finanzlage der Gesellschaft ist, auch bedingt durch die Einbeziehung in das zentrale Cash-Management der neu.sw, geordnet.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

4.3.9. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	2.704	2.677	27
betriebliche Aufwendungen	-1.432	-1.431	-1
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.272	1.246	26
Abschreibungen	-688	-660	-28
Finanzergebnis	-90	-91	1
Steuern	-155	-156	1
Gesamtergebnis	339	339	0

Die Gesamtleistung der Gesellschaft stieg im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 27 an, während die betrieblichen Aufwendungen um TEUR 1 anstiegen. Das EBITDA stieg daher um TEUR 26. Aufgrund des Anstieges bei den Abschreibungen (TEUR 28), einer leichten Verbesserung des Zinsergebnisses (TEUR 1) und ergebnisbedingt geringerer Steuern ergibt sich ein im Vergleich zum Vorjahr unverändertes Jahresüberschuss von TEUR 339.

Der geplante Jahresüberschuss konnte im Berichtsjahr um TEUR 3 übertroffen werden.

4.3.10. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Auch zukünftig wird sich die Gesellschaft positiv entwickeln, wobei zu beachten ist, dass sich aus der Konstellation eines wachsenden Leitungsnetzes bei nahezu stagnierenden Absatzzahlen zunehmende Betriebs- und Instandhaltungskosten ergeben werden. Dies wird in der Zukunft einen weiterhin steigenden Kostendruck auslösen. Dem ist durch technische und kaufmännische Lösungsansätze mit der Zielstellung, die Kundenversorgung noch effizienter und kostengünstiger zu gestalten, zu begegnen.

Absatzseitig wird weiterhin von einer Stagnation ausgegangen. Für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wird zwar ein Einwohnerrückgang prognostiziert, dem jedoch eine leicht steigende Pro-Kopf- Entsorgungsmenge entgegenwirken dürfte.

Unter der Prämisse von konstanten Entsorgungsmengen ist auf heutiger Basis, unter Berücksichtigung der noch anstehenden Investitionsmaßnahmen sowie einer inflationsbedingten Preissteigerung, nach vorsichtiger Schätzung von folgender Gebühren- bzw. Preisentwicklung (Mischerlöse aus Mengen- und Grundgebühren bzw. -preisen im Falle von privatwirtschaftlichen Entgelten) (brutto) in den einzelnen Entsorgungsgebieten auszugehen:

	2021	2022	2023	2024	2025 bis 2030
	EUR/m³	EUR/m³	EUR/m³	EUR/m³	EUR/m³
Neverin (Entgelt)	5,59	5,91	6,14	6,32	6,64
Trollenhagen (Entgelt)	5,82	5,24	5,58	5,91	6,21
Neuenkirchen (Gebühr)	3,93	4,32	4,30	4,55	4,78
Wulkenzin (Entgelt)	3,69	3,69	3,94	4,33	4,55
Woggersin (Entgelt)	3,07	2,91	3,34	3,89	4,08
Blankenhof (Entgelt)	4,57	4,35	4,72	5,30	5,57
Zirzow (Gebühr)	3,22	3,06	3,56	3,96	4,16
Burg Stargard SW (Gebühr)	3,53	3,58	3,73	3,85	4,04
Burg Stargard RW (Gebühr)	1,70	1,81	1,90	2,00	2,10
AWZV Tollensesee (Gebühr)	6,33	5,91	6,08	6,65	6,98

Hierbei wurden die Jahre 2025 bis 2030 aufgrund der hohen Prognoseunsicherheit mit einem Inflationszuschlag in Höhe von 5% als zu erwartenden Wert angesetzt. Die ausgewiesenen Gebühren bzw. Entgelte

dieses Zeitraumes sind somit lediglich Näherungswerte. Noch nicht berücksichtigt sind in diesem Ausblick die Bestrebungen einzelner Gemeinden, künftig separate Gebühren / Entgelte für die Regenwasserbeseitigung zu erheben.

Die Investitionstätigkeit wird im Jahr 2021 durch die Erweiterung bzw. die Erschließung von B-Plan Gebieten in Neuendorf und Burg Stargard sowie durch Ersatzinvestitionen in die Kanalnetze im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen in Neverin, Burg Stargard und

Neuenkirchen geprägt sein. Darüber hinaus werden auch zukünftig, soweit erforderlich, Ersatzinvestitionen in die Kanalnetze, Pumpwerke und technischen Anlagen, die zur kontinuierlichen Netz- und Entsorgungssicherheit beitragen, erfolgen.

Die Finanzierung der Investitionen sowie die des laufenden Betriebes werden, wie bisher, durch entsprechende Investitionszuschüsse bzw. durch den Cashflow der Gesellschaft erfolgen. Soweit zusätzliche Investitionsmittel erforderlich sein sollten, werden diese als Fremdkapital bei Kreditinstituten aufgenommen oder von der neu.sw gegen eine angemessene Verzinsung zur Verfügung gestellt.

Grundlegende Zielsetzung des Unternehmens bleibt die bedarfsgerechte - insbesondere störungsfreie - Erbringung von Entsorgungsleistungen. Nach der aktuellen Planung ergeben sich für die Jahre 2021 und 2022 positive Jahresergebnisse in Höhe von TEUR 332 bzw. TEUR 340.

Die aufgrund der Corona-Pandemie vorgenommenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens in Deutschland werden sich nach heutiger Einschätzung weiter auf die Gesamtwirtschaft auswirken. Auch wenn sich dabei bisher keine wesentlichen Auswirkungen auf die Entwicklung der Gesellschaft ergeben haben, lässt sich aktuell nicht abschätzen, wie genau der weitere Verlauf der Corona-Pandemie die Lage der Gesellschaft zukünftig beeinflussen wird. Die Geschäftsführung beobachtet die Entwicklung fortlaufend, um geeignete Maßnahmen für das Unternehmen zu ergreifen.

4.4 Anlagen⁵

4.4.1. Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020

	<u>2020</u>		<u>2019</u>
	EUR		EUR
1. Umsatzerlöse	2.201.999,04		2.187.789,54
2. Sonstige betriebliche Erträge	501.943,19		489.251,25
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	117.898,21		121.195,38
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.255.923,32		1.229.623,18
c) Abwasserabgabe	17.995,00	1.391.816,53	17.995,00
	<u>1.391.816,53</u>		<u>1.368.813,56</u>
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.896,00		4.896,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	790,86	5.686,86	788,26
	<u>5.686,86</u>		<u>5.684,26</u>
5. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	688.406,75		660.425,57
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	34.408,79		55.424,67
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
--davon aus der Abzinsung TEUR 0,2 (i. Vj. TEUR 0,2)--	301,18		1.786,97
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
--davon aus der Aufzinsung TEUR 0,1 (i. Vj. TEUR 0,2)--	90.225,41		92.887,23
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>154.664,00</u>		<u>155.896,86</u>
10. Ergebnis nach Steuern	339.035,07		339.695,61
11. Sonstige Steuern	<u>417,66</u>		<u>417,66</u>
12. Jahresüberschuss	<u>338.617,41</u>		<u>339.277,95</u>

⁵ Quelle: Jahresabschluss TAB mbH Neubrandenburg 2020

4.4.2. Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie		
Lizenzen an solchen Rechten und Werten	93.078,57	91.831,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.530.324,87	1.553.243,87
2. Technische Anlagen und Maschinen	22.973.589,46	22.179.980,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.691,00	2.083,00
4. Anlagen im Bau	55.822,91	45.876,14
	<u>24.561.428,24</u>	<u>23.781.183,01</u>
	24.654.506,81	23.873.014,01
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	360.646,91	238.480,16
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.070.981,67	1.046.136,77
	<u>1.431.628,58</u>	<u>1.284.616,93</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	47.666,85	39.274,29
	<u>1.479.295,43</u>	<u>1.323.891,22</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	6.528,00
	<u>26.133.802,24</u>	<u>25.203.433,23</u>

Passivseite

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	120.000,00	120.000,00
II. Kapitalrücklage	366.114,00	366.114,00
III. Gewinnvortrag	2.046.000,71	1.706.722,76
IV. Jahresüberschuss	338.617,41	339.277,95
	<u>2.870.732,12</u>	<u>2.532.114,71</u>
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	<u>17.609.047,71</u>	<u>17.146.166,36</u>
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	104.057,00	62.433,00
2. Sonstige Rückstellungen	288.308,25	250.228,36
	<u>392.365,25</u>	<u>312.661,36</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.883.768,03	3.872.992,59
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	114.138,88	27.929,93
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
--davon aus Steuern TEUR 63 (i. Vj. TEUR 93)--	1.263.750,25	1.311.568,28
	<u>5.261.657,16</u>	<u>5.212.490,80</u>
	<u>26.133.802,24</u>	<u>25.203.433,23</u>

5. Kapitalzuführungen und Entnahmen

Durch die Stadt Burg Stargard fanden im Berichtsjahr 2020 keine Kapitalzuführungen und Entnahmen an bzw. aus den oben beschriebenen Beteiligungen statt.

Burg Stargard, 24.08.2021

Lorenz

Bürgermeister