

# 00SV/22/067

Informationsvorlage  
Stadt Burg Stargard  
öffentlich

## Beteiligungsbericht 2021 der Stadt Burg Stargard

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen	<i>Datum</i> 21.09.2022
<i>Bearbeitung:</i> Jana Linscheidt	

### Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
05.10.2022	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard	Anhörung
19.10.2022	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard	Anhörung
10.11.2022	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard	Anhörung

### 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 2021 Stadt Burg Stargard (öffentlich)
---	---



# Beteiligungsbericht

der Stadt Burg Stargard  
für das Haushaltsjahr 2021

# Inhaltsverzeichnis

## Inhalt

1. Vorwort.....	4
2. Allgemeiner Teil.....	4
2.1 Rechtsgrundlagen.....	4
2.2 Übersicht über die Beteiligungen .....	4
2.3 Bürgschaften .....	4
2.4 Kapitalzuführungen und Entnahmen.....	5
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 01.01.2021 bis 31.12.2021.....	14
3.4.2 Bilanz zum 31.12.2021 .....	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 31.12.2021 .....	26
4.4.2.	Bilanz zum 31.12.2021 .....	27

# 1. Vorwort

Mit diesem Beteiligungsbericht informiert die Stadt Burg Stargard über die wirtschaftliche Entwicklung ihrer Unternehmen im Jahr 2021 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

<b>Gesellschaft</b>	<b>Stammkapital</b>	<b>Beteiligung</b>	<b>Beteiligung in %</b>
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

<b>Bürgschaftsnehmer</b>	<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>Stand 31.12.2021</b>
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard	670.763,05 €	570.875,02 €	468.925,70 €
Tollenseuferabwasserbeseitigungsgesellschaft mbH Neubrandenburg	616.541,43 €	576.036,61 €	537.165,09 €
Summe	1.287.304,48 €	1.146.911,63 €	1.006.090,79 €

## 2.4 Kapitalzuführungen und Entnahmen

Durch die Stadt Burg Stargard fanden im Berichtsjahr 2021 keine Kapitalzuführungen und Entnahmen an bzw. aus den Beteiligungen statt.

## 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 Gesamrentabilität 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.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 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 bis 31.07.2021
Herr Hartmut Rose	seit 26.06.2019 bis 31.07.2021
Herr Stefan Philipp	seit 29.09.2021
Herr Karsten Weber	seit 29.09.2021
Herr Wolfhard Pilke	seit 01.09.2020
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 Entwicklung<sup>2</sup>

### 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 31.12.2021 über 233 Wohnungen mit insgesamt 12.948 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Objekte befinden sich in Burg Stargard und Cammin.

Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2021, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2021 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2021 setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>WEAnzahl</u>	<u>%</u>
Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf	198	85,0
Teilmodernisierte Wohnungen	<u>35</u>	<u>15,0</u>
Wohnungsbestand insgesamt	<u>233</u>	<u>100,0</u>

Im lfd. Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 221 (Vorjahr i.H. von T€ 186). Abweichend zur Planung sind höhere Kosten für die Instandhaltung angefallen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind geprägt durch Einnahmen aus Erstattungen für Versicherungsschäden (T€ 57) sowie durch den Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern (T€ 146).

	Plan 2021	IST 2021	Abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.061	1.047	-14
Bestandsveränderung	0	22	22
Sonstige betriebliche Erträge	5	160	155
Aufwand Hausbewirtschaftung	526	631	105
Rohergebnis	<b>540</b>	<b>598</b>	<b>58</b>
Personalaufwand	5	17	12
Abschreibungen auf Anlagevermögen	202	173	-29
Sonstige betriebliche Aufwendungen	95	114	19
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	0	0	0
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	75	73	-2
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>163</b>	<b>221</b>	<b>58</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>163</b>	<b>221</b>	<b>58</b>

<sup>2</sup> Quelle: Jahresabschluss Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard 2021

Die Durchschnittskaltmiete hat sich mit 4,63 €/m<sup>2</sup> und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert. Die Mieterfluktuation war mit 14 % in 2021 höher als die Vorjahresfluktuation (10%). Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die Veränderungen der Einwohnerzahlen hatten auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2019	2020	2021
Zahl der Einwohner	5.384	5.359	5.323

Per 31.12.2021 standen 4 Wohnungen (Vorjahr 6 Wohnungen) der Gesellschaft leer.

### 3.3.2 Ertragslage

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

	2020			2019			Veränderungen
	T€	€/m <sup>2</sup>	%	T€	€/m <sup>2</sup>	%	T€
		(m <sup>2</sup> )			(m <sup>2</sup> )		
		12.948			13.482		
<b>A. Hausbewirtschaftung</b>							
<u>Umsatzerlöse</u>							
Hausbewirtschaftung	1.047	80,86	91,8	1.050	77,88	96,1	-3
Bestandsveränderungen	22	1,70	1,9	5	0,37	0,4	17
Sonstige betriebliche Erträge	71	5,48	6,3	38	2,82	3,5	33
Betriebsleistung	1.140	88,04	100,0	1.093	81,07	100,0	47
<u>Aufwendungen</u>							
Betriebskosten	360	27,80	31,6	347	25,74	31,7	13
lfd. Instandhaltung	266	20,54	23,3	199	14,76	18,2	67
Personalkosten	17	1,31	1,5	4	0,3	0,4	13
sächliche Verwaltungskosten	110	8,50	9,7	85	6,30	7,8	25
übrige Aufwendungen	5	0,39	0,4	14	1,04	1,3	-9
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung	758	58,54	66,5	649	48,14	59,4	109
Ergebnis vor Kapitaldienst	382	29,50	33,5	444	32,93	40,8	-62
Zinsen (Objektkredite)	73	5,64	6,4	79	5,88	7,2	-6
Abschreibungen	173	13,36	15,2	176	13,05	16,1	-3
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	136	10,5	11,9	189	14,02	17,3	-53
<b>B. Andere Tätigkeiten</b>							
Finanzergebnis	0			0			0

Ergebnis andere Tätigkeiten	0	0	0
<b>Betriebs-/Finanzergebnis</b>	<u>136</u>	<u>189</u>	<u>-53</u>
Neutrale Erträge	89	14	75
Neutrale Aufwendungen	4	17	-13
<b>C. Neutrales Ergebnis</b>	<u>85</u>	<u>-3</u>	<u>88</u>
<b>Jahresergebnis</b>	<u>221</u>	<u>186</u>	<u>35</u>

Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 53 verschlechtert. Dies ist hauptsächlich auf die höheren lfd. Instandhaltungsaufwendungen und die höheren sächlichen Verwaltungsaufwendungen zurückzuführen. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung ist weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 73 (Vorjahr T€ 79) belastet. Das neutrale Ergebnis wird in 2021 hauptsächlich durch Erträge aus dem Erhalt einer Zuwendung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds beeinflusst.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2021	2020	Veränderungen
	T€	T€	T€
Kaltmiete (Sollmiete)	720	730	-10
mietfremde Zeit	-2	-3	1
Erlösschmälerung	-11	-17	6
Umlagen	330	331	-1
	<u>1.037</u>	<u>1.041</u>	<u>-4</u>

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

Für laufende Instandhaltungen des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr T€ 266 (Vorjahr T€ 199) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 20,54 (Vorjahr € 14,76) 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 3,99 %.

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 9 Monaten und 7 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 2021 einen Zahlungsmittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 537 (Vorjahr T€ 552).

	2021	zum Vergleich 2020	Veränderungen
	T€	T€	T€
<b>1. laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresergebnis	221	186	35
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	173	176	-3
Zunahme/Abnahme(-) der Rückstellungen	46	7	39
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-13	14	-27
Abnahme (+)/Zunahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	80	92	-12
Zinsaufwendungen/Zinserträge	73	79	-6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>537</b>	<b>552</b>	<b>-15</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	51	0	51
Auszahlungen für Investitionen in AV	-12	2	-14
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>			
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-321	-315	-6
Gezahlte Zinsen	-73	-79	6
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-394</b>	<b>-394</b>	<b>0</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	525	365	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	182	160	22
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	707	525	182

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

	zum Vergleich		Veränderungen T€
	2021 T€	2020 T€	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	537	552	-15
gezahlte Zinsen	-73	-79	6
planmäßige Tilgung	464	473	-9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	-321	-315	-6
	143	158	-15

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft zum 31.12.2021 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2021 bestehende Kreditvolumen von T€ 3.593 in rd. 9 Jahren.

### 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€ 48) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	6.114	85	6.285	87	-171
Umlaufvermögen	1.093	15	898	13	195
Gesamtvermögen	7.207	100	7.183	100	24
<b>Kapital</b>					
<u>Eigenkapital</u>	2.965	42	2.747	38	218
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	5	0	5	0	0
Verbindlichkeiten	3.331	46	3.593	50	-262
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	75	1	29	1	46
Verbindlichkeiten	823	11	802	11	21
Rechnungsabgrenzung	8	0	7	0	1
Gesamtkapital	7.207	100	7.183	100	24

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2021 und 31.12.2020 folgende Finanzierungsstruktur.

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderungen
	T€	T€	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	6.114	6.285	-171
Eigenkapital	2.965	2.747	218
Deckungslücke	3.149	3.538	-389
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	3.336	3.598	-262
Finanzierungsüberhang	187	60	127

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 49 % (Vorjahr 44 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 103 % (Vorjahr 101 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 2.965 gegenüber T€ 2.747 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 24 höheren Bilanzsumme von 38 % im Vorjahr auf 41 % 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 2021 nicht. 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 2022-2025 ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse und steigende Finanzmittelbestände.

## 3.4 Anlagen<sup>3</sup>

### 3.4.1 Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2021 bis 31.12.2021

	2021	2020	2019
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.046.770,00	1.049.637,48	1.040.156,88
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	21.642,86	5.149,27	1.584,80
Sonstige betriebliche Erträge	159.884,81	52.015,94	40.164,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	630.152,50	558.928,23	575.535,99
<b>Rohergebnis</b>	<b>598.145,17</b>	<b>547.874,46</b>	<b>506.370,12</b>
Personalaufwand	13.715,04	3.755,04	3.755,04
Soziale Abgaben	3.391,25	697,27	695,28
Abschreibungen auf Sachanlagen	173.354,40	176.393,17	176.990,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	113.961,45	102.862,69	97.324,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	197,46	214,18	139,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	73.010,07	78.620,80	92.732,27
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>220.910,42</b>	<b>185.759,67</b>	<b>135.012,35</b>
Gewinnvortrag	185.759,67	135.012,35	114.695,49
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-185.759,67	-135.012,35	-114.695,49
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>220.910,42</b>	<b>185.759,67</b>	<b>135.012,35</b>

<sup>3</sup> Quelle: Jahresabschlüsse Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard 2019 - 2021

## 3.4.2 Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite	2021 €	2020 €	2019 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.034.035,70	6.217.254,10	6.395.585,52
2. Grundstücke ohne Bauten	68.159,50	68.159,50	68.159,50
3. Anlagen im Bau	12.085,78	0,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>6.114.280,98</b>	<b>6.285.413,60</b>	<b>6.463.745,02</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	352.076,78	330.433,92	325.284,65
2. Vorräte	6.588,60	7.176,31	7.274,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.383,92	13.454,48	6.350,40
2. Sonstige Vermögensgegenstände	17.328,06	20.868,22	46.584,91
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	707.502,11	525.555,21	365.140,42
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>1.092.879,47</b>	<b>897.488,14</b>	<b>750.634,53</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>7.207.160,45</b>	<b>7.182.901,74</b>	<b>7.214.379,55</b>
<b>Passivseite</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
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	1.639.061,80	1.453.302,13	1.318.289,78
IV. Bilanzgewinn	220.910,42	185.759,67	135.012,35
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>2.917.342,18</b>	<b>2.696.431,76</b>	<b>2.510.672,09</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen</b>	<b>48.163,61</b>	<b>50.049,77</b>	<b>51.935,93</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	79.528,97	33.910,21	26.643,15
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.359.516,35	3.677.103,24	3.988.858,39
2. Erhaltene Anzahlungen	346.347,54	403.707,85	342.449,38
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.764,88	25.256,47	5.884,16
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.074,75	50.722,43	39.772,61
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	233.918,37	237.007,83	240.036,57
6. Sonstige Verbindlichkeiten	112.972,49	1.334,87	1.334,87
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>4.154.594,38</b>	<b>4.395.132,69</b>	<b>4.618.335,98</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>7.531,31</b>	<b>7.377,31</b>	<b>6.792,40</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>7.207.160,45</b>	<b>7.182.901,74</b>	<b>7.214.379,55</b>

### 3.4.3 Betriebliche Kennzahlen

	2021	2020	2019
	€	€	€
Eigenkapitalquote (%)	41,1	38,2	35,5
Gesamtkapitalrentabilität (%)	4,1	3,7	3,2
Eigenkapitalrentabilität (%)	7,5	6,8	5,3
Cashflow nach DVFA/SG (Tsd. €)	392,4	360,3	310,1
Dynamischer Verschuldungsgrad (in Jahren)	9	11	14
3. Liquiditätsgrad (%)	120,6	107,2	102,5

### 3.4.4 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2021	2020	2019
	€	€	€
Durchschnittliche Netto-Wohnraummiete je m <sup>2</sup> /Monat (€)	4,63	4,51	4,49
Betriebskosten je m <sup>2</sup> /Monat (€)	1,45	1,39	1,34
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> /p.a. (€)	20,52	14,76	16,44
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup> /Monat (€)	0,47	0,49	0,57
Anteil an Kaltmiete (%)			
a) Zinsen	10,2	10,90	13,10
b) Kapitaldienst	54,5	54,7	56,5
Verschuldung (Verb./Nettokaltmiete)	4,69	5,12	5,63
Anteil Erlösschmälerung (%)	1,8	2,8	3,7
Fluktuationsquote (%)	10,3	10,0	12,1
Leerstandsquote (%)	1,72	2,51	3,77
Unternehmensverschuldung (T€)	3.360	3.677	3.989
Verschuldung je m <sup>2</sup> (€)	259,46	272,74	295,87
Zinsaufwendungen € je m <sup>2</sup> /p.a.	5,64	5,83	6,87

## 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 Tollenseesee (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 Entwicklung<sup>4</sup>

### 4.3.1. Entwicklung und Einzelangaben zur gesamtwirtschaftlichen Situation

Die Entwicklung der Wirtschaft 2021 war - wie schon im Vorjahr - geprägt durch die Corona-Pandemie und die zu ihrer Bekämpfung verordneten Maßnahmen. Darüber hinaus beeinflussten zunehmende Liefer- und Materialengpässe die deutsche Wirtschaft negativ. Allerdings konnte sich die Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr gegenüber diesem erholen, auch wenn dabei das Vor-Corona-Niveau noch nicht wieder erreicht wurde. Insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preis- und kalenderbereinigt um 2,7 % gegenüber 2020 (im Vorjahr: - 4,9 %).

Für 2022 erwartete die Bundesregierung in ihrer Prognose von Ende Januar 2022 noch ein Wachstum von 3,6 %, wohingegen die neuesten Prognosen des Instituts für Weltwirtschaft von Mitte März nur noch von einem Wachstum um 2,1 % ausgehen. Dabei wurden neben den Erwartungen zur weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie insbesondere die infolge des Krieges in der Ukraine stark gestiegenen Energie- und Rohstoffpreise sowie neue Lieferengpässe dämpfend berücksichtigt.

Die Verbraucherpreise stiegen 2021 durchschnittlich um 3,1 % gegenüber 2020, nachdem der Anstieg im Vorjahr noch 0,5 % betragen hatte. Einer der Gründe für den deutlichen Anstieg wird in der temporären Senkung der Umsatzsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 im Rahmen des von der Bundesregierung verabschiedeten Konjunkturpaketes gesehen. Daneben ist der Preisanstieg bei Energieprodukten wesentlicher Treiber der Inflation.

Die Preise für Energieprodukte stiegen im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 10,4 %, nachdem im Vorjahr noch ein Rückgang um 4,8 % zu verzeichnen war. Der Anstieg fiel dabei bei leichtem Heizöl(+ 41,8 %) und bei Kraftstoffen(+ 22,6 %) besonders deutlich aus. Die Preise für Nahrungsmittel (+3,2 %), Dienstleistungen (+2,1 %) und Waren(+ 4,3 %) stiegen ebenfalls an. Ohne den Anstieg der Energiepreise hätte der Anstieg der Verbraucherpreise für das Jahr 2021 + 2,3 % betragen.

Auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft hat die konjunkturelle Entwicklung grundsätzlich nur geringen Einfluss. Auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie hielten

---

<sup>4</sup> Quelle: Jahresabschluss TAB mbH Neubrandenburg 2021

sich für die Gesellschaft insofern in Grenzen, dass insgesamt keine wesentlichen pandemiebedingten Veränderungen im Nutzungsverhalten bei den Kunden zu verzeichnen waren.

#### 4.3.2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die gesamte im Jahr 2021 über das Kanalnetz entsorgte Schmutzwassermenge (zentrale Entsorgung) lag unter dem Niveau des Vorjahres. Die entsorgte Niederschlagswassermenge aus Grundstücksentwässerung lag leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Unterteilt nach den jeweiligen Entsorgungsgebieten ergeben sich folgende Entsorgungsmengen für das Jahr 2021:

	2021	2020	Veränderung
Schmutzwasser	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
Burg Stargard	165.852	161.914	3.938
Blankenhof	25.483	25.064	419
Zirzow	9.034	8.610	424
Wulkenzin	52.648	54.020	-1.372
Woggersin	19.060	20.007	-947
Trollenhagen	51.804	51.925	-121
Neverin	36.897	36.462	435
Neuenkirchen	38.484	39.055	-571
AWZV Tollenseesee (inkl. Inkasso durch Stadtwerke Neustrelitz GmbH)	132.354	141.923	-9.569
	531.616	538.980	-7.364
Regenwasser			
Burg Stargard (Grundstücksentwässerung)	64.919	65.283	-364

Darüber hinaus wurden im Jahr 2021 aus abflusslosen Gruben 5,7 Tm<sup>3</sup> (Vj. : 5,7 Tm<sup>3</sup>) und aus Kleinkläranlagen 0,2 Tm<sup>3</sup> (Vj.: 0,2 Tm<sup>3</sup>) entsorgt. Die Mengen fielen überwiegend im Gebiet des AWZV und in Wulkenzin an.

In der zentralen Entsorgung wurden zum 1. Januar 2021 die privatrechtlichen Entgelte für die Gemeinde Trollenhagen um 0,72 EUR/m<sup>3</sup>, für die Gemeinde Woggersin um 0,34 EUR/m<sup>3</sup>, für die Gemeinde Neverin um 0,30 EUR/m<sup>3</sup> und für die Gemeinde Blankenhof um 0,23 EUR/m<sup>3</sup> angehoben<sup>3</sup>, für die Gemeinde Wulkenzin um 0,37 EUR/m<sup>3</sup> gesenkt.

Der Abwasserbeseitigungszweckverband Tollenseesee senkte zum 1. Januar 2021 die Mengengebühr für Schmutzwasser um 0,54 EUR/m<sup>3</sup>. Die Stadt Burg Stargard senkte die Mengengebühr für Schmutzwasser um 0,17 EUR/m<sup>3</sup> und erhöhte die Mengengebühr für Regenwasser um 0,03 EUR/m<sup>3</sup>. In der Gemeinde Zirzow wurde die Mengengebühr für Schmutzwasser um 0,24 EUR/m<sup>3</sup>, in der Gemeinde Neuenkirchen um 0,41 EUR/m<sup>3</sup> erhöht.

Für das Jahr 2021 galten damit folgende Abwassergebühren/ Abwasserpreise für die zentrale Entsorgung im Einzugsgebiet der Gesellschaft:

Arbeitspreis	Schmutzwasser	Regenwasser
	EUR/m <sup>3</sup>	EUR/m <sup>3</sup>
Burg Stargard (Gebühr)	3,05	1,73
Blankenhof (Preis)	3,97	entfällt
Zirzow (Gebühr)	2,92	entfällt
Wulkenzin (Preis)	3,09	entfällt
Woggersin (Preis)	2,43	entfällt
Trollenhagen (Preis)	5,39	entfällt
Neverin (Preis)	4,97	entfällt
Neuenkirchen (Gebühr)	3,40	entfällt
AWZV Tollensesee (Gebühr)	4,85	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 2021 den/die Mengenpreis/-gebühr für die Entsorgung der Inhalte von abflusslosen Gruben auf 15,73 EUR/m<sup>3</sup> und den/die Mengenpreis/-gebühr für die Entsorgung der Inhalte von Kleinkläranlagen auf 30,41 EUR/m<sup>3</sup> erhöht. Ein Grundpreis bzw. eine Grundgebühr wurde nicht erhoben.

Im Berichtsjahr erzielte die Gesellschaft aus der zentralen und dezentralen Entsorgung Erlöse aus Entsorgungsentgelten in Höhe von 1.533 TEUR (Vj.: 1.436 TEUR) und aus privatrechtlichen Entgelten in Höhe von 721 (Vj. : 675 TEUR). Insgesamt lagen die Erlöse aus der Abwasserbeseitigung im Berichtsjahr mit 2.254 TEUR über den Vorjahreserlösen von 2.111 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:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
vereinnahmte Gebühren (Inkassotätigkeit)	1.484	1.581
Abrechnung gegenüber den Gemeinden: Rechnungssaldo netto (Saldo aus Rechnungen und Gutschriften)	36	-152
der Gesellschaft zustehendes Abwasserentsorgungsentgelt netto (Abwasserbeseitigungskosten)	1.520	1.429
sonstige Abrechnungen netto	13	7
Erlöse aus Entsorgungsentgelten	1.533	1.436

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:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Erlöse der Gesellschaft von Kunden (netto ohne Ust)	756	735
Veränderung der Rückstellung für Entgeltüberdeckung	-35	-60
Erlöse aus privatrechtlichen Entgelten	721	675

Die Veränderung der Rückstellung für Entgeltüberdeckung betrifft die aus der Nachkalkulation der Abwasserbeseitigungskosten resultierenden Entgeltüberdeckungen zum 31.12.2021, die gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind.

#### 4.3.3. Investitionen

Die Investitionen des Jahres 2021 betreffen insbesondere ein Erschließungsgebiet in Trollenhagen. 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:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Gemeinde Trollenhagen	364	43
AWZV Tollensesee	155	253
Gemeinde Neverin	96	82
Gemeinde Blankenhof	72	12
Stadt Burg Stargard	56	982
Gemeinde Wulkenzin	43	6
Gemeinde Woggersin	17	4
Gemeinde Neuenkirchen	7	8
Gemeinde Zirzow	6	93
	1.483	1.483

Finanzinvestitionen bzw. Beteiligungen erfolgten im Berichtsjahr nicht.

#### 4.3.4. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Im Jahr 2021 vereinnahmte die Gesellschaft Baukostenzuschüsse in Höhe von TEUR 446. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr Kredite über TEUR 634 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 2021 wie folgt dar:

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	26.651	26.134	517
Anlagevermögen	24.737	24.655	82
Umlaufvermögen	1.914	1.479	435
Eigenkapital	3.171	2.871	300
Ertrags- / Investitionszuschüsse	17.595	17.609	-14
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	4.242	3.884	358
übrige langfristige Verbindlichkeiten	520	646	-126
Rückstellungen und kurzfristige Verbindlichkeiten	1.123	1.124	-1

Bei 70 %iger Hinzurechnung der Ertrags- und Investitionszuschüsse zum Eigenkapital ergibt sich eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 58,1 % (Vj. 58,2 %).

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 92,8 % (Vorjahr: 94,3 %). Die langfristigen Aktiva sind zu 103,2 % (Vorjahr: 101,4 %) 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 3.171 (Vj. TEUR 2.871) ist auch durch die in Vorjahren vorgenommenen Sonderabschreibungen gemäß Fördergebietsgesetz beeinflusst.

Die Rückstellungen aus der Entgeltüberdeckung entwickelte sich wie folgt:

	Stand 1.1.2021	Inanspruch- nahme	Zuführung	Stand 31.12.2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Neverin	35	17	34	52
Trollenhagen	36	14	26	48
Wulkenzin	75	36	25	64
Woggersin	25	10	13	28
Blankenhof	34	15	30	49

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 634, planmäßige Tilgung in Höhe von TEUR 276 um TEUR 358 auf TEUR 4.242.

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten bestehen aus einem Tilgungsdarlehen bei der Stadt Burg Stargard (TEUR 334) und einem (Alt-) Darlehen des Abwasserbeseitigungszweckverbandes Tollensesee (TEUR 186). Im Vergleich zum Vorjahr sanken die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten aufgrund der planmäßigen Tilgung um TEUR 126.

Zum Stichtag bestehen Forderungen aus dem Cashpooling in Höhe von TEUR 1.298 (im Vorjahr: TEUR 823).

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:

	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	2.815	2.704	111
betriebliche Aufwendungen	-1.591	-1.432	-159
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.224	1.272	-48
Abschreibungen	-700	-688	-12
Finanzergebnis	-86	-90	4
Steuern	-137	-155	18
Gesamtergebnis	301	339	-38

Die Gesamtleistung der Gesellschaft stieg im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 111 an, während die betrieblichen Aufwendungen um TEUR 159 anstiegen. Das EBITDA sank daher um TEUR 48. Aufgrund des Anstieges bei den Abschreibungen (TEUR 12), einer leichten Verbesserung des Zinsergebnisses (TEUR 4) und ergebnisbedingt geringerer Steuern ergibt sich ein im Vergleich zum Vorjahr leicht verringerter Jahresüberschuss von TEUR 301.

Der geplante Jahresüberschuss wurde im Berichtsjahr um TEUR 31 unterschritten.

#### 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:

	2022	2023	2024	2025	2026 bis 2031
	EUR/ m <sup>3</sup>				
Neverin SW (Entgelt)	4,32	4,21	4,41	4,91	5,16
Neverin RW (Entgelt)	1,74	1,76	1,69	1,69	1,77
Trollenhagen (Entgelt)	5,38	5,13	5,57	5,83	6,12
Neuenkirchen (Gebühr)	4,43	4,84	5,22	5,41	5,68
Wulkenzin (Entgelt)	3,51	4,57	5,03	5,21	5,47
Woggersin SW (Entgelt)	2,05	1,84	2,41	2,92	3,07
Woggersin RW (Entgelt)	0,49	0,76	0,78	0,79	0,83
Blankenhof (Entgelt)	4,96	4,51	5,11	5,74	6,03
Zirzow SW (Gebühr)	2,07	2,71	3,24	3,48	3,65
Zirzow RW (Gebühr)	1,26	0,91	0,70	0,79	0,83
Burg Stargard SW (Gebühr)	3,48	3,67	3,81	3,86	4,05
Burg Stargard RW (Gebühr)	1,80	2,10	2,24	2,26	2,37
AWZV Tollensesee (Gebühr)	6,01	5,89	6,48	6,84	7,18

Hierbei wurden die Jahre 2026 bis 2031 aufgrund der hohen Prognoseunsicherheit mit einem Inflations- zuschlag in Höhe von 5% als zu erwartenden Wert angesetzt. Die ausgewiesenen Gebühren bzw. Entgelte dieses Zeitraumes sind somit lediglich Näherungswerte.

Die Investitionstätigkeit wird im Jahr 2022 durch die Erweiterung bzw. die Erschließung von B-Plan Gebieten in Burg Stargard sowie durch Ersatzinvestitionen in die Kanalnetze im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen auf dem Gebiet des Abwasserbeseitigungszweckverbandes, in Neverin und in 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 2022 und 2023 positive Jahresergebnisse in Höhe von TEUR 375 bzw. TEUR 347.

Obwohl die pandemiebedingten Einschränkungen im 1. Quartal 2022 weitestgehend zurückgefahren werden sollen, ergeben sich aus dem Krieg in der Ukraine negative Effekte auf die Wirtschaftsentwicklung in der Welt und in Deutschland. Auch wenn sich dabei bisher keine konkreten Auswirkungen auf die Entwicklung der Gesellschaft ergeben haben, lässt sich derzeit nicht abschätzen, wie genau der weitere Verlauf die Lage der Gesellschaft zukünftig beeinflussen wird. Die Geschäftsführung beobachtet die Entwicklung fortlaufend, um geeignete Maßnahmen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie für das Unternehmen zu ergreifen.

## 4.4 Anlagen<sup>5</sup>

### 4.4.1. Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2021

	2021		2020
	EUR		EUR
1. Umsatzerlöse	2.351.783,11		2.201.999,04
2. Sonstige betriebliche Erträge	463.725,32		501.943,19
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	119.825,22		117.898,21
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.396.556,03		1.255.923,32
c) Abwasserabgabe	17.995,00	1.534.376,25	17.995,00
			1.391.816,53
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.896,00		4.896,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	804,54	5.700,54	790,86
			5.686,86
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	700.354,93		688.406,75
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	51.353,52		34.408,79
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge --davon aus der Abzinsung TEUR 0,2 (i. Vj. TEUR 0,2)--	27,01		301,18
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen --davon aus der Aufzinsung TEUR 0,1 (i. Vj. TEUR 0,2)--	85.930,21		90.225,41
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	136.721,38		154.664,00
10. Ergebnis nach Steuern	301.098,61		339.035,07
11. Sonstige Steuern	449,97		417,66
12. Jahresüberschuss	300.648,64		338.617,41

<sup>5</sup> Quelle: Jahresabschluss TAB mbH Neubrandenburg 2021

## 4.4.2. Bilanz zum 31.12.2021

### Aktivseite

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie		
Lizenzen an solchen Rechten und Werten	93.688,72	93.078,57
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.504.482,87	1.530.324,87
2. Technische Anlagen und Maschinen	22.953.565,00	22.973.589,46
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.380,00	1.691,00
4. Anlagen im Bau	183.717,16	55.822,91
	<u>24.643.145,03</u>	<u>24.561.428,24</u>
	24.736.833,75	24.654.506,81
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	249.994,78	360.646,91
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.541.889,02	1.070.981,67
	<u>1.791.883,80</u>	<u>1.431.628,58</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	122.248,93	47.666,85
	<u>1.914.132,73</u>	<u>1.479.295,43</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	<u>26.650.966,48</u>	<u>26.133.802,24</u>

## Passivseite

---

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	120.000,00	120.000,00
II. Kapitalrücklage	366.114,00	366.114,00
III. Gewinnvortrag	2.384.618,12	2.046.000,71
IV. Jahresüberschuss	300.648,64	338.617,41
	<u>3.171.380,76</u>	<u>2.870.732,12</u>
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	<u>17.595.423,45</u>	<u>17.609.047,71</u>
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	20.418,50	104.057,00
2. Sonstige Rückstellungen	343.991,63	288.308,25
	<u>364.410,13</u>	<u>392.365,25</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.242.097,67	3.883.768,03
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.973,28	114.138,88
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.163.681,19	1.263.750,25
--davon aus Steuern TEUR 63 (i. Vj. TEUR 93)--	5.519.752,14	5.261.657,16
	<u>26.650.966,48</u>	<u>26.133.802,24</u>

Burg Stargard, 21.09.2022

gez. Lorenz

Bürgermeister