00SV/23/090
Informationsvorlage
Stadt Burg Stargard
öffentlich

Beteiligungsbericht 2022 der Stadt Burg Stargard

Organisationseinheit:	*Datum*
Finanzen	18.10.2023
Bearbeitung:	
Jana Linscheidt	

Beratungsfolge

Datum	*Gremium*	*Zuständigkeit*
06.12.2023	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard	Vorberatung

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 2022 Stadt Burg Stargard (öffentlich)

Beteiligungsbericht

der Stadt Burg Stargard
für das Haushaltsjahr 2022

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 10
      3.3.4 Vermögenslage 11
      3.3.5 Chancen und Risiken 12
      3.3.6 Prognosebericht 13
   3.4 Anlagen 14
      3.4.1 Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2022 bis 31.12.2022 14
      3.4.2 Bilanz zum 31.12.2022 15
      3.4.3 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 16
4. Tollenseufer Abwasserbeseitungsgesellschaft mbH Neubrandenburg 17
   4.1. Gegenstand des Unternehmens 17
   4.2. Organisation 17
   4.3. Wirtschaftliche Lage und Entwicklung 18
      4.3.1. Entwicklung von Branche 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 31.12.2022....26
4.4.2. Bilanz zum 31.12.2022....27

1. Vorwort

Mit diesem Beteiligungsbericht informiert die Stadt Burg Stargard über die wirtschaftliche Entwicklung ihrer Unternehmen im Jahr 2022 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 Tollensesee 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 31.12.2020**	**Stand 31.12.2021**	**Stand 31.12.2022**
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard	570.875,02 €	468.925,70 €	364.860,53 €
Tollenseuferabwasserbeseitigungs-gesellschaft mbH Neubrandenburg	576.036,61 €	537.165,09 €	497.822,51 €
Summe	1.146.911,63 €	1.006.090,79 €	862.683,04 €

2.4 Kapitalzuführungen und Entnahmen

Durch die Stadt Burg Stargard fanden im Berichtsjahr 2022 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 Gemeindehaushalts-verordnung 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 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[2]

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 31.12.2022 über 233 Wohnungen mit insgesamt 12.948 m² Wohnfläche. Die Objekte befinden sich in Burg Stargard und Cammin.

Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2022, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2022 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2022 setzt sich wie folgt zusammen:

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

Im lfd. Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 169 (Vorjahr i.H. von T€ 221). Abweichend zur Planung sind höhere Kosten für die Instandhaltung angefallen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind geprägt durch Einnahmen aus Erstattungen für Versicherungsschäden (T€ 15) sowie durch den Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern (T€ 47,2).

	Plan 2022	IST 2022	Abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.089	1.079	-10
Bestandsveränderung	0	34	34
Sonstige betriebliche Erträge	59	77	18
Aufwand Hausbewirtschaftung	590	649	59
Rohergebnis	**558**	**541**	**-17**
Personalaufwand	59	4	-55
Abschreibungen auf Anlagevermögen	180	185	5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	127	116	-11
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	0	0	0
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	70	67	-3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**122**	**169**	**47**
Jahresüberschuss	**122**	**169**	**47**

[2] Quelle: Jahresabschluss Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard 2022

Die Durchschnittskaltmiete hat sich mit 4,67 €/m² und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert. Die Mieterfluktuation war mit 7 % in 2022 niedriger als die Vorjahresfluktuation (10%). Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die Veränderungen der Einwohnerzahlen hatten auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2020	2021	2022
Zahl der Einwohner	3.967	3.963	3.923

Per 31.12.2022 standen 3 Wohnungen (Vorjahr 4 Wohnungen) der Gesellschaft leer.

3.3.2 Ertragslage

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

	2022			2021			Verände-rungen
	T€	€/m² (m²) 12.948	%	T€	€/m² (m²) 12.948	%	T€
A. Hausbewirtschaftung							
Umsatzerlöse							
Hausbewirtschaftung	1.079	83,33	95,6	1.047	80,86	91,8	32
Bestandsveränderungen	34	2,63	3,0	22	1,70	1,9	12
Sonstige betriebliche Erträge	16	1,24	1,5	71	5,48	6,3	-55
Betriebsleistung	1.129	87,19	100,0	1.140	88,04	100,0	-11
Aufwendungen							
Betriebskosten	401	30,97	35,5	360	27,80	31,6	41
lfd. Instandhaltung	242	18,69	21,4	266	20,54	23,3	-24
Personalkosten	4	0,31	0,4	17	1,31	1,5	-13
sächliche Verwaltungskosten	112	8,65	9,9	110	8,50	9,7	2
übrige Aufwendungen	8	0,62	0,7	5	0,39	0,4	3
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung	767	59,24	67,9	758	58,54	66,5	9
Ergebnis vor Kapitaldienst	362	27,95	32,1	382	29,50	33,5	-20
Zinsen (Objektkredite)	66	5,10	5,8	73	5,64	6,4	-7
Abschreibungen	173	13,36	15,3	173	13,36	15,2	0
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	123	9,49	11,0	136	10,50	11,9	-13

B. Andere Tätigkeiten			
Finanzergebnis	0	0	0
Ergebnis andere Tätigkeiten	0	0	0
Betriebs-/Finanzergebnis	123	136	-13
Neutrale Erträge	62	89	-27
Neutrale Aufwendungen	16	4	12
C. Neutrales Ergebnis	46	85	-39
Jahresergebnis	169	221	-52

Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 13 verschlechtert. Dies ist hauptsächlich auf die höheren lfd. Instandhaltungsaufwendungen und die höheren sächlichen Verwaltungskosten zurückzuführen. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung ist weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 66 (Vorjahr T€ 73) belastet. Das neutrale Ergebnis wird in 2022 hauptsächlich durch Erträge aus dem Erhalt einer Zuwendung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern (T€ 47,2) beeinflusst. Des Weiteren wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 12 abgeschrieben, da die ursprünglich geplante Maßnahme am Objekt Gartenstr. auf Grund nicht gesicherter Finanzierung abgeschrieben wurde.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2022	2021	Veränderungen
	T€	T€	T€
Kaltmiete (Sollmiete)	725	720	5
mietfreie Zeit	-4	-2	-2
Erlösschmälerung	-11	-11	0
Umlagen	358	330	28
	1.068	1.037	31

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€ 241 (Vorjahr T€ 266) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 18,60 (Vorjahr € 20,54) 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 Verbindlichkeitenspiegel 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 3,39 %.

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 Finanzierungskonditionen 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 2022 einen Zahlungsmittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 261 (Vorjahr T€ 537).

	2022	zum Vergleich 2021	Veränderungen
	T€	T€	T€
1. laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	170	221	-51
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	185	173	12
Zunahme/Abnahme(-) der Rückstellungen	-29	46	-75
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-34	-13	-21
Abnahme (+)/Zunahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-95	80	-175
Zinsaufwendungen/Zinserträge	66	73	-7

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	261	537	-276
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	-12	12
Auszahlungen für Investitionen in AV	0	51	-51
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0	39	-39
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-323	-321	-2
Gezahlte Zinsen	-66	-73	7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-389	-394	5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	707	525	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-128	182	-310
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	579	707	-128

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

	2022	zum Vergleich 2021	Veränderungen
	T€	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	261	537	-276
gezahlte Zinsen	-66	-73	7
	195	464	-269
planmäßige Tilgung	-323	-321	-2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	128	143	-271

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft zum 31.12.2022 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2022 bestehende Kreditvolumen in rd. 10 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€ 46) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen	5.929	86	6.114	85	-185
Umlaufvermögen	999	14	1.093	15	-94
Gesamtvermögen	6.928	100	7.207	100	-279

Kapital					
Eigenkapital	3.133	45	2.965	42	168
Mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	5	0	5	0	0
Verbindlichkeiten	2.954	43	3.331	46	-377
kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	46	1	75	1	-29
Verbindlichkeiten	783	11	823	11	-40
Rechnungsabgrenzung	7	0	8	0	-1
Gesamtkapital	6.928	100	7.207	100	-279

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2022 und 31.12.2021 folgende Finanzierungsstruktur:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderungen
	T€	T€	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	5.929	6.114	-185
Eigenkapital	3.133	2.965	168
Deckungslücke	2.796	3.149	-353
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	2.959	3.336	-377
Finanzierungsüberhang	163	187	-24

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 53 % (Vorjahr 49 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad 1) und zu 103 % (Vorjahr 103 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 3.133 gegenüber T€ 2.965 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 279 höheren Bilanzsumme von 41 % im Vorjahr auf 45 % am Bilanzstichtag.

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

3.3.5 Chancen und Risiken

Die Energiewende erfordert große Anstrengungen der Unternehmen. Derzeitig besteht eine Unsicherheit in Bezug auf das Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes. Die Gesellschaft wird in der Pflicht sein, entsprechende Konzepte in Zusammenarbeit mit externen Fachleuten zu erarbeiten.

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 2022 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 Prognosebericht

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 2023-2026 ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse und steigende Finanzmittelbestände.

3.4 Anlagen[3]

3.4.1 Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2022 bis 31.12.2022

	2022 €	2021 €	2020 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.078.635,35	1.046.770,00	1.049.637,48
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	34.244,81	21.642,86	5.149,27
Sonstige betriebliche Erträge	77.251,27	159.884,81	52.015,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	648.318,07	630.152,50	558.928,23
Rohergebnis	**541.813,36**	**598.145,17**	**547.874,46**
Personalaufwand	3.755,04	13.715,04	3.755,04
Soziale Abgaben	649,14	3.391,25	697,27
Abschreibungen auf Sachanlagen	185.440,18	173.354,40	176.990,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	116.015,91	113.961,45	102.862,69
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	78,05	197,46	214,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	66.492,05	73.010,07	78.620,80
Jahresüberschuss	**169.539,09**	**220.910,42**	**185.759,67**
Gewinnvortrag	220.910,42	185.759,67	135.012,35
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-220.910,42	-185.759,67	-135.012,35
Bilanzgewinn	**169.539,09**	**220.910,42**	**185.759,67**

[3] Quelle: Jahresabschlüsse Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard 2020 - 2022

3.4.2 Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite	2022	2021	2020
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.860.681,30	6.034.035,70	6.217.254,10
2. Grundstücke ohne Bauten	68.159,50	68.159,50	68.159,50
3. Anlagen im Bau	0,00	12.085,78	0,00
Anlagevermögen insgesamt	5.928.840,80	6.114.280,98	6.285.413,60
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	386.321,59	352.076,78	330.433,92
2. Vorräte	9.057,16	6.588,60	7.176,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.244,36	9.383,92	13.454,48
2. Sonstige Vermögensgegenstände	10.785,71	17.328,06	20.868,22
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	579.457,40	707.502,11	525.555,21
Umlaufvermögen insgesamt	998.866,22	1.092.879,47	897.488,14
Bilanzsumme	**6.927.707,02**	**7.207.160,45**	**7.182.901,74**

Passivseite	2022	2021	2020
	€	€	€
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	1.859.972,22	1.639.061,80	1.453.302,13
IV. Bilanzgewinn	169.539,09	220.910,42	185.759,67
Eigenkapital insgesamt	3.086.881,27	2.917.342,18	2.696.431,76
B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen	46.277,45	48.163,61	51.049,77
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	50.550,02	79.528,97	33.910,21
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.040.022,54	3.359.516,35	3.677.103,24
2. Erhaltene Anzahlungen	353.629,89	346.347,54	403.707,85
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.958,51	34.764,88	25.256,47
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.135,06	67.074,75	50722,43
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	230.395,80	233.918,37	237.007,83
6. Sonstige Verbindlichkeiten	61.678,17	112.972,49	1.334,87
Verbindlichkeiten insgesamt	3.736.819,97	4.154.594,38	4.395.132,69
E. Rechnungsabgrenzungsposten	7.178,31	7.531,31	7377,31
Bilanzsumme	**6.927.707,02**	**7.207.160,45**	**7.182.901,74**

3.4.3 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2022	2021	2020
		€	€	€
Eigenkapitalquote (nach EigVO)	%	45,20	41,10	38,20
Liquiditätsgrad 3	%	119,50	120,60	107,20
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	T€	-128,00	143,00	158,00
Kapitaldienstquote	%	53,60	54,50	54,70
Instandhaltungskosten	€/m²	18,66	20,52	14,76
Leerstandsquote	%	1,29	1,72	2,51
Fluktuationsrate (bezogen auf Wohnungskündigungen)	%	7,30	10,30	10,00
Nettokaltmiete (gesamt) pro Jahr	€/m²	4,67	4,63	4,51

4. Tollenseufer Abwasserbeseitungsgesellschaft 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 Konzern-obergesellschaft. 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

<u>Anschrift:</u>

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

<u>Geschäftsführer:</u>

Alexander Karn
Petra Niewelt
<u>Gesellschafter:</u>
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[4]

4.3.1. Entwicklung von Branche und Einzelangaben zur gesamtwirtschaftlichen Situation

Die Entwicklung der Wirtschaft 2022 war im ersten Quartal insbesondere durch die abflauenden Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie die schrittweisen Lockerungen der zu ihrer Bekämpfung verordneten Maßnahmen geprägt. Mit dem Russischen Überfall auf die Ukraine am 24. Februar 2022 rückte ein bis dahin nicht mehr für möglich gehaltener Krieg in Europa in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit. Die in der Folge durch die Europäische Union verhängten Im- und Exportsanktionen haben zu erheblichen negativen Effekten für die Wirtschaftsentwicklung insbesondere in Europa geführt. Trotz dieser negativen Entwicklungen stieg das Bruttosozialprodukt im Jahresvergleich um 1,8 % nach einem Anstieg von 2, 7 % im Vorjahr.
Für 2023 erwartet die Bundesregierung in ihrer Prognose von Ende Januar 2023 ein Wachstum von 0,2 %, wohingegen das ifo-Institut-Leibnitz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. in seiner Konjunkturprognose Mitte März 2023 von einem stagnierenden Bruttoinlandsprodukt (- 0,1 %) für 2023 ausgeht. Ursächlich für die eher pessimistischen Prognosen sind die Belastungen durch die inflationsbedingt gesunkene Kaufkraft und die erheblich gestiegenen Finanzierungskosten.

Die Verbraucherpreise stiegen 2022 durchschnittlich um 7,9 %, nachdem der Anstieg im Vorjahr noch 3,1 % betragen hatte. Wesentliche Gründe für diese historisch hohe Jahresteuerungsrate sind die enormen Preissteigerungen für Energie- und Nahrungsmittel in Folge des Krieges in der Ukraine.

Die Preise für Energieprodukte stiegen im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 34,7 %, nachdem der Anstieg im Vorjahr schon 10,4 % betragen hatte. Der Anstieg fiel dabei bei leichtem Heizöl (+ 87,0 %), Erdgas (+ 64,8 %) und bei Kraftstoffen (+ 26,8 %) besonders deutlich aus. Die Preise für Nahrungsmittel (+13,4 %), Dienstleistungen (+2,9 %) und Waren (+ 13,5 %) stiegen ebenfalls an. Ohne den Anstieg der Preise für Energie und Nahrungsmittel hätte der Anstieg der Verbraucherpreise für das Jahr 2022 + 4,0 % betragen.

[4] Quelle: Jahresabschluss TAB mbH Neubrandenburg 2022

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 pandemiebedingten Veränderungen im Nutzungsverhalten bei den Kunden zu verzeichnen waren. Die inflationsbedingten Preissteigerungen wirken jedoch auch auf die Kostensituation der Gesellschaft.

4.3.2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die gesamte im Jahr 2022 über das Kanalnetz entsorgte Schmutzwassermenge (zentrale Entsorgung) lag unter dem Niveau des Vorjahres. Die entsorgte Niederschlagswassermenge aus Grundstücksentwässerung lag über dem Niveau des Vorjahres, da in den Gemeinden Neverin, Woggersin und Zirzow zum 1. Januar 2022 Regenwassergebühren/-entgelte eingeführt wurden. Unterteilt nach den jeweiligen Entsorgungsgebieten ergeben sich folgende Entsorgungsmengen für das Jahr 2022:

	2022	2021	Veränderung
Schmutzwasser	m³	m³	m³
Burg Stargard	157.607	165.852	-8.245
Blankenhof	23.028	25.483	-2.455
Zirzow	8.556	9.034	-478
Wulkenzin	50.870	52.648	-1.778
Woggersin	18.525	19.060	-535
Trollenhagen	51.116	51.804	-688
Neverin	35.949	36.897	-948
Neuenkirchen	35.404	38.484	-3.080
AWZV Tollensesee (inkl. Inkasso durch Stadtwerke Neustrelitz GmbH)	132.851	132.354	497
	513.906	**531.616**	**-17.710**
Grundstücksentwässerung			
Brug Stargard	65.279	64.919	360
Neverin	16.887	0	16.887
Woggersin	13.090	0	13.090
Zirzow	6.297	0	6.297
	101.553	**64.919**	**36.634**

Darüber hinaus wurden im Jahr 2022 aus abflusslosen Gruben 5,2 Tm³ (Vj .: 5,7 Tm³) und aus Kleinkläranlagen 0,1 Tm³ (Vj.: 0,2 Tm³) entsorgt. Die Mengen fielen überwiegend im Gebiet des AWZV und in Wulkenzin an.

In der zentralen Entsorgung wurden zum 1. Januar 2022 die privatrechtlichen Entgelte für die Gemeinde Trollenhagen um 0,44 EUR/m³, für die Gemeinde Woggersin um 1,01 EUR/m³, für die Gemeinde Neverin um 1,25 EUR/m³, für die Gemeinde Wulkenzin um 0,13 EUR/m³ gesenkt und für die Gemeinde Blankenhof um 0,41 EUR/m³ angehoben. In den Gemeinden Woggersin und Neverin wurden Regenwasserentgelte zum 1. Januar 2022 eingeführt.

Der Abwasserbeseitigungszweckverband Tollensesee senkte zum 1. Januar 2022 die Mengengebühr für Schmutzwasser um 0,26 EUR/m³. Die Stadt Burg Stargard senkte die Mengengebühr für Schmutzwasser um 0,05 EUR/m³ und erhöhte die Mengengebühr für Regenwasser um 0,07 EUR/m³. In der Gemeinde Zirzow wurde die Mengengebühr für Schmutzwasser um 1,14 EUR/m³ gesenkt, in der Gemeinde Neuenkirchen um 0,43 EUR/m³ erhöht. Die Gemeinde zirzow hat zum 1. Januar 2022 Regenwassergebühren eingeführt.

Für das Jahr 2022 galten damit folgende Abwassergebühren/ Abwasserpreise für die zentrale Entsorgung im Einzugsgebiet der Gesellschaft:

Arbeitspreis	Schmutzwasser	Regenwasser
	EUR/m³	EUR/m³
Burg Stargard (Gebühr)	3,00	1,80
Blankenhof (Preis)	4,38	entfällt
Zirzow (Gebühr)	1,78	1,26
Wulkenzin (Preis)	2,96	entfällt
Woggersin (Preis)	1,42	0,49
Trollenhagen (Preis)	4,95	entfällt
Neverin (Preis)	3,72	1,74
Neuenkirchen (Gebühr)	3,83	entfällt
AWZV Tollensesee (Gebühr)	4,59	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 2022 den/die Mengenpreis/-gebühr für die Entsorgung der Inhalte von abflusslosen Gruben auf 19,65 EUR/m³ und den/die Mengenpreis/-gebühr für die Entsorgung der Inhalte von Kleinkläranlagen auf 37,44 EUR/m³ 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 TEUR 1.572 (Vorjahr: TEUR 1.533) und aus privatrechtlichen Entgelten in Höhe von TEUR 747 (Vorjahr: TEUR 721). Insgesamt lagen die Erlöse aus der Abwasserbeseitigung im Berichtsjahr mit 2.319 TEUR über den Vorjahreserlösen von 2.254 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:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
vereinnahmte Gebühren (Inkassotätigkeit)	1.466	1.484
Abrechnung gegenüber den Gemeinden: Rechnungssaldo netto (Saldo aus Rechnungen und Gutschriften)	71	36
der Gesellschaft zustehendes Abwasserentsorgungsentgelt netto (Abwasserbeseitigungskosten)	1.537	1.520
sonstige Abrechnungen netto	35	13
Erlöse aus Entsorgungsentgelten	1.572	1.533

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:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Erlöse der Gesellschaft von Kunden (netto ohne Ust)	719	756
Veränderung der Rückstellung für Entgeltüberdeckung	28	-35
Erlöse aus privatrechtlichen Entgelten	747	721

Die Veränderung der Rückstellung für Entgeltüberdeckung betrifft die aus der Nachkalkulation der Abwasserbeseitigungskosten resultierenden Entgeltüberdeckungen zum 31.12.2022, die gegenüber dem Vorjahr gesunken sind.

4.3.3. Investitionen

Die größten Investitionen des Jahres 2022 waren das Erschließungsgebiet „Erweiterung Neuendorf“ in der Gemeinde Wulkenzin sowie die Straßenbaumaßnahme „Kreisstraße 72“ in Neverin. 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:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Gemeinde Wulkenzin	357	43
Gemeinde Neverin	240	96
AWZV Tollensesee	194	155
Gemeinde Neuenkirchen	57	7
Gemeinde Blankenhof	38	72
Gemeinde Woggersin	22	17
Gemeinde Trollenhagen	13	364
Stadt Burg Stargard	2	56
Gemeinde Zirzow	0	6
	923	816

Finanzinvestitionen bzw. Beteiligungen erfolgten im Berichtsjahr nicht.

4.3.4. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Im Jahr 2022 vereinnahmte die Gesellschaft Baukostenzuschüsse in Höhe von TEUR 470. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr Kredite über TEUR 1.100 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 wahrgenommen. 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 2022 wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	27.653	26.651	1.002
Anlagevermögen	24.940	24.737	203
Umlaufvermögen	2.713	1.914	799
Eigenkapital	3.567	3.171	396
Ertrags- / Investitionszuschüsse	17.595	17.595	0
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	5.047	4.242	805
übrige langfristige Verbindlichkeiten	400	520	-120
Rückstellungen und kurzfristige Verbindlichkeiten	1.044	1.123	-79

Bei 70 %iger Hinzurechnung der Ertrags- und Investitionszuschüsse zum Eigenkapital ergibt sich eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 57,4 % (Vj. 58,1 %).

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 90,2 % (Vorjahr: 92,8 %). Die langfristigen Aktiva sind zu 106,7 % (Vorjahr: 103,2 %) 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 3.567 (Vj. TEUR 3.171) ist auch durch die in Vorjahren vorgenommenen Sonderabschreibungen gemäß Fördergebietsgesetz beeinflusst.

Die Rückstellungen aus der Entgeltüberdeckung entwickelte sich wie folgt:

	Stand 1.1.2022	Inanspruch-nahme	Zuführung	Stand 31.12.2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Neverin	52	25	26	53
Trollenhagen	48	22	8	34
Wulkenzin	64	33	0	31
Woggersin	28	14	20	34
Blankenhof	49	21	32	60

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 1.100, planmäßige Tilgung in Höhe von TEUR 293 um TEUR 807 und einen Rückgang der Zinsabgrenzungen auf TEUR 5.047.

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten bestehen aus einem Tilgungsdarlehen bei der Stadt Burg Stargard (TEUR 320) und einem (Alt-) Darlehen des Abwasserbeseitigungs-zweckverbandes Tollensesee (TEUR 80). Im Vergleich zum Vorjahr sanken die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten aufgrund der planmäßigen Tilgung um TEUR 120.

Zum Stichtag bestehen Forderungen aus dem Cashpooling in Höhe von TEUR 1.905 (im Vorjahr: TEUR 1.298).

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:

	2022	2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	2.976	2.815	161
betriebliche Aufwendungen	-1.596	-1.591	-5
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.380	1.224	156
Abschreibungen	-715	-700	-15
Finanzergebnis	-91	-86	-5
Steuern	-179	-137	-42
Gesamtergebnis	395	301	94

Die Gesamtleistung der Gesellschaft stieg im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 161 an, während die betrieblichen Aufwendungen um TEUR 5 anstiegen. Das EBITDA stieg daher um TEUR 156. Aufgrund des Anstieges bei den Abschreibungen (TEUR 15), einer leichten Verschlechterung des Zinsergebnisses (TEUR 5) und ergebnisbedingt höherer Steuern ergibt sich ein im Vergleich zum Vorjahr gestiegener Jahresüberschuss von TEUR 395.

Der geplante Jahresüberschuss wurde im Berichtsjahr um TEUR 20 überschritten.

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:

	2023	2024	2025	2026	2027 bis 2032
	EUR/ m^3	EUR/ m^3	EUR/ m^3	EUR/ m^3	EUR/ m^3
Neverin SW (Entgelt)	4,38	4,55	5,08	5,28	5,54
Neverin RW (Entgelt)	1,69	1,29	1,36	1,63	1,71
Trollenhagen (Entgelt)	5,98	6,25	6,59	6,66	6,99
Neuenkirchen SW (Gebühr)	3,54	3,93	4,51	4,87	5,11
Neuenkirchen RW (Gebühr)	0,82	0,77	0,74	0,67	0,70
Wulkenzin SW (Entgelt)	2,75	2,97	3,21	3,34	3,51
Wulkenzin RW (Entgelt)	1,08	1,00	0,97	0,97	1,02
Woggersin SW (Entgelt)	2,19	2,28	2,71	3,25	3,41
Woggersin RW (Entgelt)	0,61	0,49	0,51	0,55	0,58
Blankenhof SW (Entgelt)	3,44	3,56	4,30	5,02	5,27
Blankenhof RW (Entgelt)	2,13	2,12	2,14	1,93	2,03
Zirzow SW (Gebühr)	2,75	2,94	3,16	3,31	3,48
Zirzow RW (Gebühr)	0,71	1,00	0,80	0,97	1,02
Burg Stargard SW (Gebühr)	3,85	4,08	4,10	4,05	4,25
Burg Stargard RW (Gebühr)	1,94	1,92	1,96	2,07	2,17
AWZV Tollensesee (Gebühr)	6,52	6,90	7,15	7,31	7,68

Hierbei wurden die Jahre 2027 bis 2032 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.

Die Investitionstätigkeit wird im Jahr 2023 durch die Übernahme von Regenwasseranlagen in Burg Stargard sowie durch Ersatzinvestitionen in die Kanalnetze im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen in Neverin geprägt sein. Darüber hinaus werden auch zukünftig, soweit erforderlich, Ersatzinvestitionen in die Kanalnetze, Pumpwerke und technischen Anlagen, die zur kontinuierlichen Netz- und Entsorgungssicherheit betragen, 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 2023 und 2024 positive Jahresergebnisse in Höhe von TEUR 358 bzw. TEUR 333.

Aus dem Krieg in der Ukraine ergeben sich grundsätzlich erhebliche negative Effekte für die Wirtschaftsentwicklung in der Welt und in Deutschland. Auch wenn sich dabei bisher neben den allgemeinen Preissteigerungen keine spezifischen negativen 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[5]

4.4.1. Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2022

	2022 EUR		2021 EUR	
1. Umsatzerlöse		2.475.343,71		2.351.783,11
2. Sonstige betriebliche Erträge		500.756,25		463.725,32
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	99.433,18		119.825,22	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.441.031,17		1.396.556,03	
c) Abwasserabgabe	17.995,00	1.558.459,35	17.995,00	1.534.376,25
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	4.896,00		4.896,00	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	793,66	5.689,66	804,54	5.700,54
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		715.183,71		700.354,93
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		31.984,01		51.353,52
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge --davon aus der Abzinsung TEUR 0,2 (i. Vj. TEUR 0,2)--		202,74		27,01
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen --davon aus der Aufzinsung TEUR 0,1 (i. Vj. TEUR 0,2)--		90.816,95		85.930,21
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		178.328,87		136.721,38
10. Ergebnis nach Steuern		395.840,15		301.098,61
11. Sonstige Steuern		449,97		449,97
12. Jahresüberschuss		395.390,18		300.648,64

[5] Quelle: Jahresabschluss TAB mbH Neubrandenburg 2022

4.4.2. Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie		
Lizenzen an solchen Rechten und Werten	93.874,70	93.688,72
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.413.204,87	1.504.482,87
2. Technische Anlagen und Maschinen	23.354.482,00	22.953.565,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.068,00	1.380,00
4. Anlagen im Bau	77.221,39	183.717,16
	24.845.976,26	24.643.145,03
	24. 939.850,96	24.736.833,75
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	556.353,69	249.994,78
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.131.655,82	1.541.889,02
	2.688.009,51	1.791.883,80
II. Guthaben bei Kreditinstituten	24.841,95	122.248,93
	2.712.851,46	1.914.132,73
	27.652.702,42	26.650.966,48

P a s s i v s e i t e

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	120.000,00	120.000,00
II. Kapitalrücklage	366.114,00	366.114,00
III. Gewinnvortrag	2.685.266,76	2.384.618,12
IV. Jahresüberschuss	395.390,18	300.648,64
	3.566.770,94	3.171.380,76
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	17.595.103,92	17.595.423,45
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	23.671,00	20.418,50
2. Sonstige Rückstellungen	331.068,04	343.991,63
	354.739,04	364.410,13
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.046.844,01	4.242.097,67
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.077,75	113.973,28
3. Sonstige Verbindlichkeiten --davon aus Steuern TEUR 63 (i. Vj. TEUR 93)--	997.166,76	1.163.681,19
	6.136.088,52	5.519.752,14
	27.652.702,42	26.650.966,48

Burg Stargard, 21.09.2022

gez. Lorenz

Bürgermeister