

00SV/24/040

Informationsvorlage
Stadt Burg Stargard
öffentlich

Beteiligungsbericht 2023 der Stadt Burg Stargard

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen	<i>Datum</i> 23.08.2024
<i>Bearbeitung:</i> Jana Linscheidt	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
16.10.2024	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 2023 Stadt Burg Stargard (öffentlich)
---	---



Beteiligungsbericht

der Stadt Burg Stargard
für das Haushaltsjahr 2023

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 01.01.2023 bis 31.12.2023.....	14
3.4.2 Bilanz zum 31.12.2023	15
3.4.3 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 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.....	21

4.3.5.	Personal- und Sozialbereich.....	21
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	23
4.4	Anlagen	25
4.4.1.	Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2023	25
4.4.2.	Bilanz zum 31.12.2023	26

1. Vorwort

Mit diesem Beteiligungsbericht informiert die Stadt Burg Stargard über die wirtschaftliche Entwicklung ihrer Unternehmen im Jahr 2023 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 €)	100,00
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 31.12.2021	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2023
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard	468.925,70 €	364.860,53 €	260.969,55
Tollenseuferabwasserbeseitigungsgesellschaft mbH Neubrandenburg	537.165,09 €	497.822,51 €	457.992,76
Summe	1.006.090,79 €	862.683,04 €	718.962,31

2.4 Kapitalzuführungen und Entnahmen

Durch die Stadt Burg Stargard fanden im Berichtsjahr 2023 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 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 (ab 21.03.2022 Vorsitzender)
Herr Rene´ Frehse	seit 26.06.2019 (ab 21.03.2022 Stellvertreter)
Herr Karsten Weber	seit 29.09.2021
Herr Wolfhard Pilke	seit 01.09.2020
Herr Manfred Holey	seit 26.06.2019
Herr Steffen Mietzner	seit 26.06.2019
Frau Inge Düsing	seit 26.06.2019

3.2.5 Verwalter

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

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

3.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung²

3.3.1 Geschäft und Rahmenbedingungen

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird insgesamt als zufriedenstellend eingeschätzt.

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard mit Sitz in Burg Stargard verfügt per 31.12.2023 über 233 Wohnungen mit insgesamt 12.948 m² Wohnfläche. Die Objekte befinden sich in Burg Stargard und Cammin.

Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2023, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2022 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2023 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€ 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 2023	IST 2023	Abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.148	1.114	-34
Bestandsveränderung	0	-35	-35
Sonstige betriebliche Erträge	53	87	34
Aufwand Hausbewirtschaftung	681	567	-114
Rohergebnis	520	599	79
Personalaufwand	4	4	0
Abschreibungen auf Anlagevermögen	175	173	-2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	127	128	1
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	0	0	0
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	61	60	-1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	153	234	81
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	12	12
Jahresüberschuss	153	222	69

² Quelle: Jahresabschluss Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard 2023

Die Durchschnittskaltmiete hat sich auf 4,77 €/m² (Vorjahr 4,67 €/m²) und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Zum 01.09.2023 wurden Erhöhungen der Grundmiete gemäß § 558 ff des BGB vorgenommen. Die Mieterfluktuation war mit 10 % in 2023 höher als die Vorjahresfluktuation (7 %). Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die Veränderungen der Einwohnerzahlen hatten auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2021	2022	2023
Zahl der Einwohner	3.963	3.923	3.889

Per 31.12.2023 standen 7 Wohnungen (Vorjahr 3 Wohnungen) der Gesellschaft leer.

3.3.2 Ertragslage

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

	2023			2022			Veränderungen
	T€	€/m ²	%	T€	€/m ²	%	T€
		(m ²)			(m ²)		
		12.948			12.948		
A. Hausbewirtschaftung							
<u>Umsatzerlöse</u>							
Hausbewirtschaftung	1.114	86,04	101,0	1.079	83,33	95,6	35
Bestandsveränderungen	-35	-2,70	-3,2	34	2,63	3,0	-69
Sonstige betriebliche Erträge	24	1,85	2,3	16	1,24	1,5	8
Betriebsleistung	1.103	85,19	100,0	1.129	87,19	100,0	-26
<u>Aufwendungen</u>							
Betriebskosten	360	27,80	32,6	401	30,97	35,5	-41
lfd. Instandhaltung	199	15,37	18,0	242	18,69	21,4	-43
Personalkosten	4	0,31	0,4	4	0,31	0,4	0
sächliche Verwaltungskosten	123	9,50	11,2	112	8,65	9,9	11
übrige Aufwendungen	8	0,62	0,7	8	0,62	0,7	0
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung	694	53,60	62,9	767	59,24	67,9	-73
Ergebnis vor Kapitaldienst	409	31,59	37,1	362	27,95	32,1	47
Zinsen (Objektkredite)	60	4,63	5,4	66	5,10	5,8	-6
Abschreibungen	173	13,36	15,3	173	13,36	15,3	0
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	176	13,60	16,0	123	9,49	11,0	53

B. Andere Tätigkeiten

Finanzergebnis	0	0	0
Ergebnis andere Tätigkeiten	0	0	0
Betriebs-/Finanzergebnis	176	123	53
Neutrale Erträge	63	62	1
Neutrale Aufwendungen	17	16	1
C. Neutrales Ergebnis	46	46	0
Jahresergebnis	222	169	53

Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 53 verbessert. Dies ist hauptsächlich auf die niedrigeren lfd. Instandhaltungs- und Betriebskosten aufwendungen und die höheren sächlichen Verwaltungskosten zurückzuführen. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung ist weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 60 (Vorjahr T€ 66) belastet. Das neutrale Ergebnis wird in 2023 hauptsächlich durch Erträge aus dem Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern (T€ 48) beeinflusst.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2023	2022	Veränderungen
	T€	T€	T€
Kaltmiete (Sollmiete)	741	725	16
mietfreie Zeit	-3	-4	1
Erlösschmälerung	-20	-11	-9
Umlagen	385	358	27
	1.103	1.068	35

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€ 199 (Vorjahr T€ 241) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 15,35 (Vorjahr € 18,60) 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 0,80 % und 4,16 %.

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 3 Monaten und 9 Jahren und 11 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 2023 einen Zahlungsmittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 480 (Vorjahr T€ 261).

	2023	zum Vergleich 2022	Veränderungen
	T€	T€	T€
1. laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	222	170	52
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	173	185	-12
Zunahme/Abnahme(-) der Rückstellungen	7	-29	36
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	7	-34	41
Abnahme (+)/Zunahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	1	-95	96
Zinsaufwendungen/Zinserträge	60	66	-6

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	480	261	219
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in AV	0	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0	0	0
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-303	-323	20
Gezahlte Zinsen	-60	-66	6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-363	-389	26
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	579	707	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	117	-128	245
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	696	579	117

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

	2023	zum Vergleich 2022	Veränderungen
	T€	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	480	261	219
gezahlte Zinsen	-60	-66	6
	420	195	225
planmäßige Tilgung	-303	-323	20
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	117	-128	245

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft zum 31.12.2023 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2023 bestehende Kreditvolumen in rd. 7 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.

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen	5.756	84	5.929	86	-173
Umlaufvermögen	1.108	16	999	14	109
Gesamtvermögen	6.864	100	6.928	100	-64

Kapital

<u>Eigenkapital</u>	3.353	49	3.133	45	220
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	5	0	5	0	0
Verbindlichkeiten	2.650	39	2.954	43	-304
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	53	1	46	1	7
Verbindlichkeiten	784	11	783	11	1
Rechnungsabgrenzung	7	0	7	0	0
Latente Steuern	12	0	0	0	12
Gesamtkapital	6.864	100	6.928	100	-76

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2023 und 31.12.2022 folgende Finanzierungsstruktur:

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderungen
	T€	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	482	261	221
Gezahlte Zinsen	-60	-66	6
	422	195	227
Planmäßige Tilgung	-305	-323	18
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	117	-128	245

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 58 % (Vorjahr 53 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 105 % (Vorjahr 103 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 3.353 gegenüber T€ 3.133 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 64 niedrigeren Bilanzsumme von 45 % im Vorjahr auf 49 % 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 2023 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.

Bei der Nutzung von fossilen Brennstoffen entstehen CO₂-Emissionen, die in erheblichem Maße zum Klimawandel beitragen. Im Rahmen der Maßnahmen zur Eindämmung der Klimakrise gilt seit dem 05.12.2022 das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz. Gebäude werden nach ihrem Kohlendioxidausstoß eingestuft Abhängig davon haben Unternehmen und Mieter anteilig die anfallenden und jährlich steigenden Kohlendioxidkosten zu tragen. Insoweit kommen dadurch auf unser Unternehmen und unsere Mieter Mehrbelastungen zu. Die Wohngebäude der Gesellschaft werden derzeit grundsätzlich mit Erdgas beheizt, so dass das Unternehmen vor sehr großen Herausforderungen steht. Unsere Unternehmensstrategie wird sich auf eine Reduzierung von klimaschädlichen Treibhausgasen in unseren Beständen ausrichten. Wir gehen davon aus, dass dazu notwendige Modernisierungen im Sinne von Klimaneutralität insgesamt einen hohen finanziellen Aufwand erfordern werden, der durch öffentliche Fördermaßnahmen unterstützt wird.

Aus der Planung für das Jahr 2024-2027 ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse und steigende Finanzmittelbestände.

3.4 Anlagen³

3.4.1 Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023 €	2022 €	2021 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.114.006,29	1.078.635,35	1.046.770,00
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-34.551,40	34.244,81	21.642,86
Sonstige betriebliche Erträge	87.379,05	77.251,27	159.884,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	566.647,72	648.318,07	630.152,50
Rohergebnis	600.186,22	541.813,36	598.145,17
Personalaufwand	3.755,04	3.755,04	13.715,04
Soziale Abgaben	653,46	649,14	3.391,25
Abschreibungen auf Sachanlagen	173.354,40	185.440,18	173.354,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	127.857,16	116.015,91	113.961,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	267,26	78,05	197,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	60.384,22	66.492,05	73.010,07
Steuern vom Einkommen und Ertrag davon Latente Steuern	12.123,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss	222.326,20	169.539,09	220.910,42
Gewinnvortrag	169.539,09	220.910,42	185.759,67
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-169.539,09	-220.910,42	-185.759,67
Bilanzgewinn	222.326,20	169.539,09	220.910,42

³ Quelle: Jahresabschlüsse Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard 2021 - 2023

3.4.2 Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite	2023 €	2022 €	2021 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.687.326,90	5.860.681,30	6.034.035,70
2. Grundstücke ohne Bauten	68.159,50	68.159,50	68.159,50
3. Anlagen im Bau	0,00	0,00	12.085,78
Anlagevermögen insgesamt	5.755.486,40	5.928.840,80	6.114.280,98
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	351.770,19	386.321,59	352.076,78
2. Vorräte	15.069,25	9.057,16	6.588,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	11.928,38	13.244,36	9.383,92
2. Sonstige Vermögensgegenstände	33.795,18	10.785,71	17.328,06
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	695.609,67	579.457,40	707.502,11
Umlaufvermögen insgesamt	1.108.172,67	998.866,22	1.092.879,47
Bilanzsumme	6.863.659,07	6.927.707,02	7.207.160,45
Passivseite	2023 €	2022 €	2021 €
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	2.835.595,81	1.859.972,22	1.639.061,80
IV. Bilanzgewinn	222.326,20	169.539,09	220.910,42
Eigenkapital insgesamt	3.309.207,47	3.086.881,27	2.917.342,18
B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen	44.391,29	46.277,45	48.163,61
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	57.838,71	50.550,02	79.528,97
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.747.113,76	3.040.022,54	3.359.516,35
2. Erhaltene Anzahlungen	408.350,57	353.629,89	346.347,54
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.394,99	9.958,51	34.764,88
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.086,44	41.135,06	67.074,75
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	225.643,22	230.395,80	233.918,37
6. Sonstige Verbindlichkeiten	12.100,70	61.678,17	112.972,49
Verbindlichkeiten insgesamt	3.432.689,68	3.736.819,97	4.154.594,38
E. Rechnungsabgrenzungsposten	7.408,92	7.178,31	7.531,31
Bilanzsumme	6.863.659,07	6.927.707,02	7.207.160,45

3.4.3 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2023	2022	2021
		€	€	€
Eigenkapitalquote (nach EigVO)	%	48,90	45,20	41,10
Liquiditätsgrad 3	%	131,30	119,50	120,60
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	T€	117,00	-128,00	143,00
Kapitaldienstquote	%	49,4	53,60	54,50
Instandhaltungskosten	€/m ²	15,36	18,66	20,52
Leerstandsquote	%	3,00	1,29	1,72
Fluktuationsrate (bezogen auf Wohnungskündigungen)	%	10,30	7,30	10,30
Nettokaltmiete (gesamt) pro Jahr	€/m ²	4,77	4,67	4,63

4. Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH Neubrandenburg HRB 4516 AG Neubrandenburg

4.1. Gegenstand des Unternehmens

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

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

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

Auf der Grundlage des Betriebsführungsvertrages zwischen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH und der TAB vom 13. Oktober 1997 - übergeleitet auf die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH - erfolgen der technische Betrieb der Anlagen und Einrichtungen sowie die kaufmännische Betriebsführung einschließlich aller Dienstleistungen, die dazu erforderlich sind, durch die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH als Betriebsführer. Die kaufmännische Betriebsführung der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH erfolgt dabei durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH als Konzernobergesellschaft. Die Einhaltung des Vergaberechts wird über die zentrale Vergabestelle sichergestellt. Die organisatorischen und vergaberechtlichen Regelungen sind in Organisationsanweisungen festgeschrieben. Die interne Revision der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH prüft regelmäßig in Stichproben die durchgeführten Vergabeverfahren.

4.2. Organisation

Anschrift:

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

Geschäftsführer:

Alexander Karn
Petra Niewelt - Alexander Diekow (ab 01.04.2023)

Gesellschafter:

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

Ansprechpartner in der Verwaltung:

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

4.3. Wirtschaftliche Lage und Entwicklung⁴

4.3.1. Entwicklung von Branche und Einzelangaben zur gesamtwirtschaftlichen Situation

Die Entwicklung der Wirtschaft wurde 2023 geprägt durch die mittelbaren Folgen des russischen Krieges gegen die Ukraine und die in der Folge durch die Europäische Union verhängten Im- und Exportsanktionen. Diese haben zu erheblichen negativen Effekten für die Wirtschaftsentwicklung insbesondere in Europa geführt. Durch die vormals starke Abhängigkeit von russischen Energielieferungen und aufgrund des hohen Anteils von Industrieunternehmen an der Wertschöpfung beeinträchtigten diese Entwicklungen die deutsche Wirtschaft stärker als andere große westliche Volkswirtschaften mit der Folge, dass das Bruttoinlandsprodukt 2023 - nach einem Anstieg von 1,8 % im Jahr 2022 - um 0,3 % zum Vorjahr sank.

Für 2024 erwartet die Bundesregierung in ihrer Prognose von Mitte Februar 2024 nur ein Wachstum von 0,2 %, während die Experten der KfW ebenfalls nur von einem leichten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (+ 0,3 %) für 2024 ausgehen.

Die Verbraucherpreise stiegen 2023, wie im Jahr zuvor beeinflusst von der Kriegs- und Krisensituation, durchschnittlich um 5,9 %, nachdem der Anstieg im Vorjahr noch 6,9 % betragen hatte. Wesentliche Gründe für diese anhaltend hohe Jahresteuersatzrate waren insbesondere die Preiserhöhungen bei Nahrungsmitteln und die Preissteigerungen für Energie in Folge des Krieges in der Ukraine.

Die Preise für Energieprodukte stiegen - nachdem der Anstieg im Vorjahr noch 29,7 % betragen hatte - im Vergleich zum Vorjahr um 5,3 %, wobei hier die umgesetzten Entlastungsmaßnahmen dämpfend wirkten. Während die Preise für Erdgas (+ 14,7) und Strom (+ 12,7 %) deutlich stiegen, verbilligten sich leichtes Heizöl (- 22,2 %) und Kraftstoffe (- 5,8 %). Die Nahrungsmittelpreise verteuerten sich um 12,4 % (im Vorjahr: + 13,4 %), Dienstleistungen (+ 4,4 %) und Waren (+ 7,3 %) stiegen ebenfalls an. Ohne den Anstieg der Preise für Energie und Nahrungsmittel hätte der Anstieg der Verbraucherpreise (sog. Kerninflation) für das Jahr 2023 + 5,1 % betragen, nachdem der Vorjahreswert bei + 3,8 % lag.

⁴ Quelle: Jahresabschluss TAB mbH Neubrandenburg 2023

Auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft hat die konjunkturelle Entwicklung grundsätzlich nur geringen Einfluss. Die inflationsbedingten Preissteigerungen wirken jedoch auch auf die Kostensituation der Gesellschaft.

4.3.2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die gesamte im Jahr 2023 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 Blankenhof, Wulkenzin und Neuenkirchen zum 1. Januar 2023 Regenwassergebühren/-entgelte eingeführt wurden. Unterteilt nach den jeweiligen Entsorgungsgebieten ergeben sich folgende Entsorgungsmengen für das Jahr 2023:

	2023	2022	Veränderung
Schmutzwasser	m³	m³	m³
Burg Stargard	152.976	157.607	-4.631
Blankenhof	22.555	23.028	-473
Zirzow	8.393	8.556	-163
Wulkenzin	50.599	50.870	-271
Woggersin	17.590	18.525	-935
Trollenhagen	48.109	51.116	-3.007
Neverin	33.902	35.949	-2.047
Neuenkirchen	36.235	35.404	831
AWZV Tollensesee (inkl. Inkasso durch Stadtwerke Neustrelitz GmbH)	122.055	132.851	-10.796
	492.414	513.906	-21.492
Grundstücksentwässerung			
Brug Stargard	65.301	65.279	22
Neverin	17.124	16.887	237
Woggersin	13.036	13.090	-54
Zirzow	6.537	6.297	240
Wulkenzin	31.509	0	31.509
Blankenhof	4.049	0	4.049
Neuenkirchen	17.131	0	17.131
	154.687	101.553	53.134

Darüber hinaus wurden im Jahr 2023 aus abflusslosen Gruben 5,0 Tm³ (im Vorjahr: 5,2 Tm³) und aus Kleinkläranlagen 0,1 Tm³ (im Vorjahr: 0,1 Tm³) entsorgt. Die Mengen fielen überwiegend im Gebiet des AWZV und in Wulkenzin an.

In der zentralen Entsorgung wurden zum 1. Januar 2023 die privatrechtlichen Schmutzwasserentgelte für die Gemeinde Trollenhagen um 0,61 EUR/m³, für die Gemeinde Woggersin um 0,14 EUR/m³, für die Gemeinde Neverin um 0,06 EUR/m³ angehoben und für die Gemeinde Wulkenzin um 0,77 EUR/m³ und für die Gemeinde Blankenhof um 1,50 EUR/m³ gesenkt. In den Gemeinden Wulkenzin und Blankenhof wurden Regenwasserentgelte zum 1. Januar 2023 eingeführt. Die privatrechtlichen Regenwasserentgelte für die zentrale Entsorgung der Grundstücke wurden zum 1. Januar 2023 für die Gemeinde Neverin um 0,05 EUR/m³ gesenkt und für die Gemeinde Woggersin um 0,12 EUR/m³ angehoben.

Der Abwasserbeseitigungszweckverband Tollensesee hat zum 1. Januar 2023 die Mengengebühr für Schmutzwasser um 0,52 EUR/m³ angehoben. Die Stadt Burg Stargard erhöhte die Mengengebühr für Schmutzwasser um 0,38 EUR/m³ und die Mengengebühr für Regenwasser um 0,14 EUR/m³. In der Gemeinde Zirzow wurde die Mengengebühr für Schmutzwasser um 0,71 EUR/m³ erhöht und die Mengengebühr für Regenwasser um 0,37

EUR/m³ gesenkt. Die Gemeinde Neuenkirchen hat die Mengengebühr für Schmutzwasser um 0,88 EUR/m³ gesenkt und zum 1. Januar 2023 Regenwassergebühren eingeführt.

Für das Jahr 2023 galten damit folgende Abwassergebühren/ Abwasserpreise für die zentrale Entsorgung im Einzugsgebiet der Gesellschaft:

Arbeitspreis	Schmutzwasser	Regenwasser
	EUR/m ³	EUR/m ³
Burg Stargard (Gebühr)	3,38	1,94
Blankenhof (Preis)	2,88	2,13
Zirzow (Gebühr)	2,49	0,89
Wulkenzin (Preis)	2,19	1,09
Woggersin (Preis)	1,56	0,61
Trollenhagen (Preis)	5,56	entfällt
Neverin (Preis)	3,78	1,69
Neuenkirchen (Gebühr)	2,95	0,83
AWZV Tollensesee (Gebühr)	5,11	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 2023 den/die Mengenpreis/-gebühr für die Entsorgung der Inhalte von abflusslosen Gruben auf 17,52 EUR/m³ und den/die Mengenpreis/-gebühr für die Entsorgung der Inhalte von Kleinkläranlagen auf 32,68 EUR/m³ gesenkt. 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 1.567 (im Vorjahr: TEUR 1.572) und aus privatrechtlichen Entgelten in Höhe von TEUR 776 (im Vorjahr: TEUR 747). Insgesamt lagen die Erlöse aus der Abwasserbeseitigung im Berichtsjahr mit TEUR 2.343 über den Vorjahreserlösen von TEUR 2.319.

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:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
vereinnahmte Gebühren (Inkassotätigkeit)	1.476	1.466
Abrechnung gegenüber den Gemeinden: Rechnungssaldo netto (Saldo aus Rechnungen und Gutschriften)	91	71
der Gesellschaft zustehendes Abwasserentsorgungsentgelt netto (Abwasserbeseitigungskosten)	1.567	1.537
sonstige Abrechnungen netto	0	35
Erlöse aus Entsorgungsentgelten	1.567	1.572

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:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Erlöse der Gesellschaft von Kunden (netto ohne Ust)	719	719
Veränderung der Rückstellung für Entgeltüberdeckung	28	28
Erlöse aus privatrechtlichen Entgelten	747	747

Die Veränderung der Rückstellung für Entgeltüberdeckung betrifft die aus der Nachkalkulation der Abwasserbeseitigungskosten resultierenden Entgeltüberdeckungen zum 31. Dezember 2023, 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:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Gemeinde Wulkenzin	37	357
Gemeinde Neverin	275	240
AWZV Tollensesee	361	194
Gemeinde Neuenkirchen	49	57
Gemeinde Blankenhof	97	38
Gemeinde Woggersin	5	22
Gemeinde Trollenhagen	106	13
Stadt Burg Stargard	63	2
Gemeinde Zirzow	6	0
	999	923

Finanzinvestitionen bzw. Beteiligungen erfolgten im Berichtsjahr nicht.

4.3.4. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Im Jahr 2023 vereinnahmte die Gesellschaft Baukostenzuschüsse in Höhe von TEUR 254. Vor dem Hintergrund stark gestiegener Zinsen verbunden mit dem hohen Cashpool-Bestand (im Rahmen des Cash-Managements der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (nachfolgend „neu.sw“ genannt), in das die Gesellschaft einbezogen ist) wurden im Berichtsjahr keine Kredite aufgenommen.

4.3.5. Personal- und Sozialbereich

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr bis auf einen Geschäftsführer 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

Mit Schreiben vom 27. Februar 2023 teilte Frau Petra Niewelt den Gesellschaftern mit, dass Sie ihr Amt als Geschäftsführerin der Gesellschaft mit Ablauf des 31. März 2023 aus persönlichen Gründen niederlege.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 6. März 2023 wurde Herr Alexander Diekow mit Wirkung zum 1. April 2023 zum Geschäftsführer bestellt.

Weitere 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 2023 wie folgt dar:

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	27.470	27.653	-183
Anlagevermögen	25.184	24.940	244
Umlaufvermögen	2.286	2.713	-427
Eigenkapital	3.925	3.567	358
Ertrags- / Investitionszuschüsse	17.372	17.595	-223
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	4.737	5.047	-310
übrige langfristige Verbindlichkeiten	312	400	-88
Rückstellungen und kurzfristige Verbindlichkeiten	1.124	1.044	80

Bei 70 %iger Hinzurechnung der Ertrags- und Investitionszuschüsse zum Eigenkapital ergibt sich eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 58,6 % (Vj. 57,4 %).

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 91,7 % (Vorjahr: 90,2 %). Die langfristigen Aktiva sind zu 104,6 % (Vorjahr: 106,7 %) 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 3.925 (Vj. TEUR 3.567) ist auch durch die in Vorjahren vorgenommenen Sonderabschreibungen gemäß Fördergebietsgesetz beeinflusst.

Die Rückstellungen aus der Entgeltüberdeckung entwickelte sich wie folgt:

	Stand 1.1.2023	Inanspruch- nahme	Zuführung	Stand 31.12.2023
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Neverin	53	31	0	22
Trollenhagen	34	20	2	16
Wulkenzin	31	31	0	0
Woggersin	34	16	6	24
Blankenhof	60	29	13	44

Es ist insgesamt weiterhin von einer stabilen Vermögenslage auszugehen.

4.3.8. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten sanken im Berichtsjahr in Folge der planmäßigen Tilgung auf TEUR 315 und eines Anstieges der Zinsabgrenzungen auf TEUR 4.737.

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten bestehen zum Stichtag aus einem Tilgungsdarlehen bei der Stadt Burg Stargard (TEUR 312). Im Vergleich zum Vorjahr sanken die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten aufgrund der planmäßigen Tilgung dieses Darlehens um TEUR 8 und darüber hinaus aufgrund der finalen Tilgung eines (Alt-)Darlehens des Abwasserbeseitigungszweckverbandes Tollensesee um weitere TEUR 80, also insgesamt um TEUR 88.

Zum Stichtag bestehen Forderungen aus dem Cashpooling in Höhe von TEUR 1.269 (im Vorjahr: TEUR 1.905).

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:

	2023	2022	Veränderung
Gesamtleistung	TEUR 3.040	TEUR 2.976	TEUR 64
betriebliche Aufwendungen	-1.703	-1.596	-107
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.337	1.380	-43
Abschreibungen	-737	-715	-22
Finanzergebnis	-81	-91	10
Steuern	-161	-179	18
Gesamtergebnis	358	395	-37

Die Gesamtleistung der Gesellschaft stieg im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 64 an, während die betrieblichen Aufwendungen um TEUR 107 anstiegen. Das EBITDA sank daher um TEUR 43. Aufgrund des Anstieges bei den Abschreibungen (TEUR 22), einer Verbesserung des Zinsergebnisses (TEUR 10) und ergebnisbedingt geringerer Steuern ergibt sich ein im Vergleich zum Vorjahr gesunkener Jahresüberschuss von TEUR 358.

Der geplante Jahresüberschuss wurde im Berichtsjahr mit TEUR 358 erreicht.

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 Absatzmengen ist auf heutiger Basis, unter Berücksichtigung der noch anstehenden Investitionsmaßnahmen sowie einer

in 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:

	2024	2025	2026	2027	2028 bis 2033
	EUR/ m ³	EUR/ m ³	EUR/ m ³	EUR/ m ³	EUR/ m ³
Neverin SW (Entgelt)	4,51	5,16	5,52	5,52	5,80
Neverin RW (Entgelt)	1,22	0,98	1,34	1,70	1,79
Trollenhagen SW (Entgelt)	3,86	4,22	4,26	4,36	4,58
Trollenhagen RW (Entgelt)	1,20	1,18	1,19	1,17	1,23
Neuenkirchen SW (Gebühr)	4,37	4,39	4,74	5,08	5,33
Neuenkirchen RW (Gebühr)	1,20	1,33	1,52	1,58	1,66
Wulkenzin SW (Entgelt)	3,33	3,66	3,78	3,90	4,10
Wulkenzin RW (Entgelt)	1,12	1,19	1,18	1,14	1,20
Woggersin SW (Entgelt)	2,43	2,87	3,42	3,61	3,79
Woggersin RW (Entgelt)	0,52	0,43	0,46	0,55	0,58
Blankenhof SW (Entgelt)	3,87	2,87	5,18	5,44	5,71
Blankenhof RW (Entgelt)	1,54	1,21	1,58	2,17	2,28
Zirzow SW (Gebühr)	3,14	3,15	3,40	3,72	3,91
Zirzow RW (Gebühr)	1,06	0,47	0,64	0,94	0,99
Burg Stargard SW (Gebühr)	4,39	4,56	4,50	4,36	4,58
Burg Stargard RW (Gebühr)	1,74	1,50	1,62	1,87	1,96
AWZV Tollensesee (Gebühr)	7,15	7,14	7,34	7,55	7,93

Hierbei wurden die Jahre 2028 bis 2033 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.

Planmäßige Schwerpunkte der Investitionstätigkeit 2024 sind Ersatzinvestitionen in das Kanalnetz im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen in Neuenkirchen, der Ersatz des Schmutzwasserkanalnetzes in Hohenzieritz (ABZV) sowie der Umbau des Pumpwerkes 01 in Trollenhagen. 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.

Grundlegende Zielsetzung des Unternehmens bleibt die bedarfsgerechte - insbesondere störungsfreie - Erbringung von Entsorgungsleistungen. Nach der aktuellen Planung ergeben sich für die Jahre 2024 und 2025 positive Jahresergebnisse in Höhe von TEUR 336 bzw. TEUR 227. Hintergrund des geplanten Ergebniserückganges sind die – infolge des Zinsanstieges – zu erwartenden Zinsaufwendungen.

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 das Unternehmen zu ergreifen.

4.4 Anlagen⁵

4.4.1. Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2023

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse	2.496.626,41	2.475.343,71
2. Sonstige betriebliche Erträge	543.576,60	500.756,25
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	199.719,37	99.433,18
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.439.133,08	1.441.031,17
c) Abwasserabgabe	17.995,00	17.995,00
	1.656.847,45	1.558.459,35
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.896,00	4.896,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	799,29	793,66
	5.695,29	5.689,66
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	737.177,24	715.183,71
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	40.043,88	31.984,01
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
--davon aus der Abzinsung TEUR 0,2 (i. Vj. TEUR 0,2)--	50.108,09	202,74
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
--davon aus der Aufzinsung TEUR 0,1 (i. Vj. TEUR 0,2)--	131.049,06	90.816,95
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	160.627,90	178.328,87
10. Ergebnis nach Steuern	358.870,28	395.840,15
11. Sonstige Steuern	449,97	449,97
12. Jahresüberschuss	358.420,31	395.390,18

⁵ Quelle: Jahresabschluss TAB mbH Neubrandenburg 2023

4.4.2. Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie		
Lizenzen an solchen Rechten und Werten	98.108,93	93.874,70
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.399.174,87	1.413.204,87
2. Technische Anlagen und Maschinen	23.388.064,00	23.354.482,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	757,00	1.068,00
4. Anlagen im Bau	298.121,20	77.221,39
	25.086.117,07	24.845.976,26
	24.939.850,96	24.939.850,96
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	726.426,50	556.353,69
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.492.255,57	2.131.655,82
	2.217.682,07	2.688.009,51
II. Guthaben bei Kreditinstituten	68.048,93	24.841,95
	2.285.731,00	2.712.851,46
	27.469.957,00	27.652.702,42

Passivseite

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	120.000,00	120.000,00
II. Kapitalrücklage	366.114,00	366.114,00
III. Gewinnvortrag	3.080.656,94	2.685.266,76
IV. Jahresüberschuss	<u>358.420,31</u>	<u>395.390,18</u>
	<u>3.925.191,25</u>	<u>3.566.770,94</u>
 B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	 <u>17.371.972,20</u>	 <u>17.595.103,92</u>
 C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	47.582,00	23.671,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>249.388,93</u>	<u>331.068,04</u>
	<u>296.970,93</u>	<u>354.739,04</u>
 D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.737.135,57	5.046.844,01
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137.537,60	92.077,75
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.001.149,45,	997.166,76
--davon aus Steuern TEUR 49 (i. Vj. TEUR 91)--	<u>5.875.822,62</u>	<u>6.136.088,52</u>
	<u>27.469.957,00</u>	<u>27.652.702,42</u>

Burg Stargard, 22.08.2024

gez. Lorenz

Bürgermeister