

00SV/25/055

Informationsvorlage
Stadt Burg Stargard
öffentlich

Beteiligungsbericht 2024 der Stadt Burg Stargard

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen	<i>Datum</i> 19.08.2025
<i>Bearbeitung:</i> Jana Linscheidt	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
29.09.2025	Finanzausschuss der Stadtvertretung 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 Gesamtabchluss 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

3	2025-08-15 Beteiligungsbericht 2024 Stadt Burg Stargard (öffentlich)
---	--



Beteiligungsbericht

der Stadt Burg Stargard
für das Haushaltsjahr 2024

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 01.01.2024 bis 31.12.2024.....	14
3.4.2 Bilanz zum 31.12.2024	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 31.12.2024	25
4.4.2.	Bilanz zum 31.12.2024	26

1. Vorwort

Mit diesem Beteiligungsbericht informiert die Stadt Burg Stargard über die wirtschaftliche Entwicklung ihrer Unternehmen im Jahr 2024 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 31.12.2022	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2024
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard	364.860,53 €	260.969,55	207.567,97
Tollenseuferabwasserbeseitigungs- gesellschaft mbH Neubrandenburg	497.822,51 €	457.992,76	417.659,25
Summe	862.683,04 €	718.962,31	625.227,22

2.4 Kapitalzuführungen und Entnahmen

Durch die Stadt Burg Stargard fanden im Berichtsjahr 2024 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 Manfred Holey	seit 26.06.2019
Herr Steffen Mietzner	seit 26.06.2019
Herr Erik Lange	seit 02.12.2024
Herr Andreas Falbe	seit 02.12.2024

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 31.12.2024 über 228 Wohnungen mit insgesamt 12.617 m² Wohnfläche. Die Objekte befinden sich in Burg Stargard und Cammin.

Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2024, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2024 setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>WEAnzahl</u>	<u>%</u>
Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf	198	86,8
Teilmodernisierte Wohnungen	<u>30</u>	<u>13,2</u>
Wohnungsbestand insgesamt	<u>228</u>	<u>100,0</u>

Im lfd. Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 19 (Vorjahr Jahresüberschuss i.H. von T€ 222). Abweichend zur Planung sind die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung höher ausgefallen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind geprägt durch Einnahmen aus Erstattungen für Versicherungsschäden (T€ 47) sowie durch den Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern (T€ 12). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von T€ 18 enthalten.

	Plan 2024	IST 2024	Abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.185	1.129	-56
Bestandsveränderung	0	107	107
Sonstige betriebliche Erträge	17	70	53
Aufwand Hausbewirtschaftung	742	947	205
Rohergebnis	460	359	-101
Personalaufwand	4	4	0
Abschreibungen auf Anlagevermögen	175	173	-2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	132	145	13
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	0	0	0
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	56	56	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	93	-19	-112
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	12	12
Jahresüberschuss	93	-19	-112

² Quelle: Jahresabschluss Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard 2024

Die Durchschnittskaltmiete hat sich auf 4,97 €/m² (Vorjahr 4,77 €/m²) und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Die zum 01.09.2023 gemäß § 558 ff des BGB vorgenommene Grundmieterhöhung wirkte sich in 2024 erstmals ganzjährig aus. Die Mieterfluktuation war mit 10 % in 2024 unverändert zur Vorjahresfluktuation. Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die Veränderungen der Einwohnerzahlen hatten auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2022	2023	2024
Zahl der Einwohner	3.923	3.889	3.855

Per 31.12.2024 standen 11 Wohnungen (Vorjahr 7 Wohnungen) der Gesellschaft leer.

3.3.2 Ertragslage

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

	2024			2023			Veränderungen
	T€	€/m ²	%	T€	€/m ²	%	T€
		(m ²)			(m ²)		
		12.782			12.948		
A. Hausbewirtschaftung							
<u>Umsatzerlöse</u>							
Hausbewirtschaftung	1.129	88,32	87,9	1.114	86,04	101,0	15
Bestandsveränderungen	107	8,37	8,3	-35	-2,70	-3,2	142
Sonstige betriebliche Erträge	49	3,83	3,9	24	1,85	2,3	25
Betriebsleistung	1.285	100,53	100,0	1.103	85,19	100,0	182
<u>Aufwendungen</u>							
Betriebskosten	513	40,13	39,9	360	27,80	32,6	153
lfd. Instandhaltung	425	33,25	33,1	199	15,37	18,0	226
Personalkosten	4	0,31	0,3	4	0,31	0,4	0
sächliche Verwaltungskosten	121	9,47	9,4	123	9,50	11,2	-2
übrige Aufwendungen	10	0,78	0,8	8	0,62	0,7	2
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung	1.073	83,94	83,5	694	53,60	62,9	379
Ergebnis vor Kapitaldienst	212	16,59	16,5	409	31,59	37,1	-197
Zinsen (Objektkredite)	56	4,38	4,4	60	4,63	5,4	-4
Abschreibungen	173	13,53	13,5	173	13,36	15,7	0
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	-17	-1,32	-1,4	176	13,60	16,0	-193

B. Andere Tätigkeiten

Finanzergebnis	0	0	0
Ergebnis andere Tätigkeiten	0	0	0
Betriebs-/Finanzergebnis	-17	176	-193
Neutrale Erträge	21	63	-42
Neutrale Aufwendungen	23	17	6
C. Neutrales Ergebnis	-2	46	-48
Jahresergebnis	-19	222	-241

Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 193 verschlechtert. Dies ist hauptsächlich auf die höheren lfd. Instandhaltungs- und Betriebskostenaufwendungen zurückzuführen. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung ist weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 56 (Vorjahr T€ 60) belastet. Das neutrale Ergebnis wird in 2024 hauptsächlich durch Erträge aus dem Erhalt einer Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern (T€ 12) und dem Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen (T€ 18) beeinflusst.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2024	2023	Veränderungen
	T€	T€	T€
Kaltmiete (Sollmiete)	762	741	21
mietfreie Zeit	-2	-3	1
Erlösschmälerung	-29	-20	-9
Umlagen	385	385	0
	1.116	1.103	13

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

Für laufende Instandhaltungen des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr T€ 425 (Vorjahr T€ 199) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 33,24 (Vorjahr € 15,35) 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 29 Monaten und 9 Jahren und 7 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 2024 einen Zahlungsmittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 217 (Vorjahr T€ 480).

	2024	zum Vergleich 2023	Veränderungen
	T€	T€	T€
1. laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	-19	222	-241
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	172	173	-1
Zunahme/Abnahme(-) der Rückstellungen	-31	7	-38
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-86	7	-93
Abnahme (+)/Zunahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	145	3	142
Gewinn (-) Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen Des Anlagevermögens	-18	0	-18
Zinsaufwendungen/Zinserträge	56	60	-4
Ertragssteueraufwand/-ertrag	0	12	-12

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	217	482	-265
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	154	0	154
Cashflow aus Investitionstätigkeit	154	0	154
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-298	-305	7
Gezahlte Zinsen	-56	-60	4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-354	-365	11
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	696	579	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	17	117	-100
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	713	696	17

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

	2024	zum Vergleich 2023	Veränderungen
	T€	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	217	482	-263
gezahlte Zinsen	-56	-60	4
	161	422	-259
planmäßige Tilgung	-298	-305	5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	-137	-117	-254

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft zum 31.12.2024 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2024 bestehende Kreditvolumen in rd. 17 Jahren was zwar die üblichen Zinsbindungsfristen (10 Jahre) der Kredite übersteigt, jedoch innerhalb der Restnutzungsdauer der belehnten Objekte (20 Jahre) liegt.

3.3.4 Vermögenslage

Bei der gruppenweisen Zusammenfassung der Bilanzposten - nach ihrer Fristigkeit (Restlaufzeit) geordnet - ergibt sich nachfolgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur. Erläuternd sei hier anzumerken, dass der im Passiva gebildete Sonderposten für die Investitionszulage (T€ 42) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen	5.411	82	5.756	84	-345
Umlaufvermögen	1.212	18	1.108	16	104
Gesamtvermögen	6.623	100	6.864	100	-241
Kapital					
<u>Eigenkapital</u>	3.333	50	3.353	49	-20
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	5	0	5	0	0
Verbindlichkeiten	2.356	36	2.650	39	-294
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	22	1	53	1	-31
Verbindlichkeiten	888	13	784	11	104
Rechnungsabgrenzung	7	0	7	0	0
Latente Steuern	12	0	12	0	0
Gesamtkapital	6.623	100	6.864	100	-241

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2024 und 31.12.2023 folgende Finanzierungsstruktur:

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderungen
	T€	T€	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	5.411	5.756	-345
Eigenkapital	3.333	3.353	-20
Deckungslücke	2.078	2.403	-325
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	2.361	2.655	-294
Finanzierungsüberhang	283	252	31

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 62 % (Vorjahr 58 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 105 % (Vorjahr 104 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 3.333 gegenüber T€ 3.353 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 241 niedrigeren Bilanzsumme von 49 % im Vorjahr auf 50 % 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 2024 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 2025-2028 ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse und steigende Finanzmittelbestände.

3.4 Anlagen³

3.4.1 Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2024 bis 31.12.2024

	2024 €	2023 €	2022 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.128.648,76	1.114.006,29	1.078.635,35
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	107.001,21	-34.551,40	34.244,81
Sonstige betriebliche Erträge	69.484,37	87.379,05	77.251,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	947.274,72	566.647,72	648.318,07
Rohergebnis	357.859,62	600.186,22	541.813,36
Personalaufwand	3.755,04	3.755,04	3.755,04
Soziale Abgaben	653,58	653,46	649,14
Abschreibungen auf Sachanlagen	172.549,56	173.354,40	185.440,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	144.675,27	127.857,16	116.015,91
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	76,19	267,26	78,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	55.579,08	60.384,22	66.492,05
Steuern vom Einkommen und Ertrag davon Latente Steuern	-386,00	12.123,00	0,00
Jahresüberschuss	-18.890,72	222.326,20	169.539,09
Gewinnvortrag	222.326,20	169.539,09	220.910,42
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-222.326,20	-169.539,09	-220.910,42
Bilanzgewinn	-18.890,72	222.326,20	169.539,09

³ Quelle: Jahresabschlüsse Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard 2022 - 2024

3.4.2 Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite	2024 €	2023 €	2022 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.319.542,43	5687.326,90	5.860.681,30
2. Grundstücke ohne Bauten	91.916,71	68.159,50	68.159,50
3. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	5.411.459,14	5.755.486,40	5.928.840,80
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	458.771,40	351.770,19	386.321,59
2. Vorräte	15.128,47	15.069,25	9.057,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.019,89	11.928,38	13.244,36
2. Sonstige Vermögensgegenstände	18.943,64	33.795,18	10.785,71
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	712.972,15	695.609,67	579.457,40
Umlaufvermögen insgesamt			
Bilanzsumme	6.623.294,69	6.863.659,07	6.927.707,45
Passivseite	2024 €	2023 €	2022 €
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	2.251.837,51	2.835.595,81	1.859.972,22
IV. Bilanzgewinn	-18.890,72	222.326,20	169.539,09
Eigenkapital insgesamt	3.290.316,75	3.309.207,47	3.086.881,27
B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen	42.505,13	44.391,29	46.277,45
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	27.302,44	57.838,71	50.550,02
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.423.078,89	2.747.113,76	3.040.022,54
2. Erhaltene Anzahlungen	514.599,08	408.350,57	353.629,89
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.119,95	9.394,99	9.958,51
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.910,52	30.086,44	41.135,80
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	220.738,18	225.643,22	230.395,80
6. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	12.100,70	61.678,17
Verbindlichkeiten insgesamt	3.432.689,68	3.432.689,68	3.736.819,97
E. Rechnungsabgrenzungsposten	6.986,75	7.408,92	7.178,31
F. Passive latente Steuern	11.737,00	12.123,00	
Bilanzsumme	6.623.294,69	6.863.659,07	6.927.707,02

3.4.3 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2024	2023	2022
		€	€	€
Eigenkapitalquote (nach EigVO)	%	50,30	48,90	45,20
Liquiditätsgrad 3	%	130,50	131,30	119,50
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	T€	-137	117	-128
Kapitaldienstquote	%	47,50	49,40	53,60
Instandhaltungskosten	€/m ²	32,83	15,36	18,99
Leerstandsquote	%	4,80	3,00	1,30
Fluktuationsrate (bezogen auf Wohnungskündigungen)	%	10,40	10,30	7,30
Nettokaltmiete (gesamt) pro Jahr	€/m ²	4,97	4,77	4,67

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
Alexander Diekow

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

Im Jahr 2024 verzeichnete die Weltwirtschaft, getrieben durch technologische Innovationen und Investitionen in nachhaltige Projekte, ein moderates Wachstum von etwa 3,2 %. Negativ auf die internationale Entwicklung wirkten sich die zunehmenden geopolitischen Spannungen und Handelskonflikte aus. Aufgrund des hohen Anteils von Industrieunternehmen an der Wertschöpfung schrumpfte die deutsche Wirtschaft unter dem Einfluss hoher Energiekosten und erhöhter Zinsen nach einem Rückgang um 0,3 % im Vorjahr um weitere 0,2 %.

Für 2025 erwartet die Bundesregierung in ihrer Prognose von Ende Januar 2025 nur ein leichtes Wachstum von 0,3 %. Die Prognosen des ifo Instituts von Anfang Februar liegen bei 0,4 %, während die Experten der KfW und der DIHK von einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (- 0,2 % bzw. - 0,5 %) für 2025 ausgehen.

Die Verbraucherpreise stiegen 2024 zwar nicht mehr so stark wie im Vorjahr, aber immer noch deutlich um durchschnittlich um 2,2 % (im Vorjahr: + 5,9 %). Wesentliche Gründe für diese Entwicklung waren die Preissteigerungen bei Dienstleistungen und der Anstiege der Preise für Nahrungsmittel. Die Preise für Energieprodukte sanken - nachdem der Anstieg im Vorjahr noch 5,3 % und im Vorvorjahr sogar 29,7 % betragen hatte - im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 %. Während die Preise für Strom (- 6,4 %), leichtes Heizöl (- 3,9 %), Erdgas (- 3,5 %) und Kraftstoffe (- 3,2 %) sanken, verteuerte sich Fernwärme im Jahresdurchschnitt um 27,1 %. Die Preise für Dienstleistungen stiegen um 3,8 %, die Nahrungsmittelpreise verteuerten sich um 1,4 % und die Warenpreise stiegen um 0,9 % an. Ohne den Anstieg der Preise für Energie und Nahrungsmittel hätte der Anstieg der Verbraucherpreise (sog. Kerninflation) für das Jahr 2024 + 3,0 % betragen, nachdem der Vorjahreswert bei + 5,1 % lag.

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 Quelle: Jahresabschluss TAB mbH Neubrandenburg 2024

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 2024 über das Kanalnetz entsorgte Schmutzwassermenge (zentrale Entsorgung) lag leicht über dem Niveau des Vorjahres. Die entsorgte Niederschlagswassermenge aus Grundstücksentwässerung lag über dem Vorjahr, da in der Gemeinde Trollenhagen zum 1. Januar 2024 Regenwasserentgelte eingeführt wurden. Unterteilt nach den jeweiligen Entsorgungsgebieten ergeben sich folgende Entsorgungsmengen für das Jahr 2024::

	2024	2023	Veränderung
Schmutzwasser	m³	m³	m³
Burg Stargard	154.863	152.976	1.887
Blankenhof	22.550	22.555	-5
Zirzow	8.530	8.393	137
Wulkenzin	50.450	50.599	-149
Woggersin	16.877	17.590	-713
Trollenhagen	51.720	48.109	3.611
Neverin	33.514	33.902	-388
Neuenkirchen	36.759	36.235	524
AWZV Tollensesee (inkl. Inkasso durch Stadtwerke Neustrelitz GmbH)	124.541	122.055	2.486
	499.804	492.414	7.390
Grundstücksentwässerung			
Burg Stargard	65.526	65.301	225
Neverin	66.592	0	66.592
Woggersin	17.312	17.124	188
Zirzow	6.684	13.036	0
Wulkenzin	31.908	31.509	399
Blankenhof	3.960	4.049	-89
Neuenkirchen	17.321	17.131	190
	222.339	154.687	67.652

Darüber hinaus wurden im Jahr 2024 aus abflusslosen Gruben 5,2 Tm³ (Im Vorjahr: 5,0 Tm³) und aus Kleinkläranlagen 0,1 Tm³ (Im Vorjahr: 0,1 Tm³) entsorgt. Die Mengen fielen überwiegend im Gebiet des AWZV und in der zentralen Entsorgung wurden zum 1. Januar 2024 die privatrechtlichen Schmutzwasserentgelte für die Gemeinde Neverin um 0,15 EUR/m³, für die Gemeinde Wulkenzin um 0,54 EUR/m³, für die Gemeinde Woggersin um 0,23 EUR/m³, für die Gemeinde Blankenhof um 0,38 EUR/m³ angehoben und für die Gemeinde Trollenhagen um 2,12 EUR/m³ gesenkt. In der Gemeinde Trollenhagen wurde das Regenwasserentgelt zum 1. Januar 2024 eingeführt. Die privatrechtlichen Regenwasserentgelte für die zentrale Entsorgung der Grundstücke wurden zum 1. Januar 2024 für die Gemeinde Neverin um 0,46 EUR/m³, für die Gemeinde Woggersin um 0,09 EUR/m³, für die Gemeinde Blankenhof um 0,59 EUR/m³ gesenkt und für die Gemeinde Wulkenzin um 0,03 EUR/m³ angehoben.

Der Abwasserbeseitigungszweckverband Tollensesee hat zum 1. Januar 2024 die Mengengebühr für Schmutzwasser um 0,63 EUR/m³ angehoben. Die Stadt Burg Stargard erhöhte die Mengengebühr für Schmutzwasser um 0,53 EUR/m³ und senkte die Mengengebühr für Regenwasser um 0,20 EUR/m³. In der Gemeinde Zirzow wurde die Mengengebühr für Schmutzwasser um 0,36 EUR/m³ und die Mengengebühr für Regenwasser um 0,17 EUR/m³ erhöht. Die Gemeinde Neuenkirchen hat die Mengengebühr für

Schmutzwasser um 0,80 EUR/m³ und die Mengengebühr für Regenwasser um 0,37 EUR/m³ erhöht.

Für das Jahr 2024 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)	3,91	1,74
Blankenhof (Preis)	3,26	1,54
Zirzow (Gebühr)	2,85	1,06
Wulkenzin (Preis)	2,73	1,12
Woggersin (Preis)	1,79	0,52
Trollenhagen (Preis)	3,44	1,20
Neverin (Preis)	3,93	1,23
Neuenkirchen (Gebühr)	3,75	1,20
AWZV Tollensesee (Gebühr)	5,74	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 2024 den/die Mengenpreis/-gebühr für die Entsorgung der Inhalte von abflusslosen Gruben auf 17,36 EUR/m³ und den/die Mengenpreis/-gebühr für die Entsorgung der Inhalte von Kleinkläranlagen auf 28,94 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 1.609 (im Vorjahr: TEUR 1.567) und aus privatrechtlichen Entgelten in Höhe von TEUR 756 (im Vorjahr: TEUR 776). Insgesamt lagen die Erlöse aus der Abwasserbeseitigung im Berichtsjahr mit TEUR 2.365 über den Vorjahreserlösen von TEUR 2.343.

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:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
vereinnahmte Gebühren (Inkassotätigkeit)	1.667	1.476
Abrechnung gegenüber den Gemeinden: Rechnungssaldo netto (Saldo aus Rechnungen und Gutschriften)	-58	91
der Gesellschaft zustehendes Abwasserentsorgungsentgelt netto (Abwasserbeseitigungskosten)	1.609	1.567
sonstige Abrechnungen netto	0	0
Erlöse aus Entsorgungsentgelten	1.609	1.567

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:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Erlöse der Gesellschaft von Kunden (netto ohne Ust)	707	670
Veränderung der Rückstellung für Entgeltüberdeckung	49	106
Erlöse aus privatrechtlichen Entgelten	756	776

Die Veränderung der Rückstellung für Entgeltüberdeckung betrifft die aus der Nachkalkulation der Abwasserbeseitigungskosten resultierenden Entgeltüberdeckungen zum 31. Dezember 2024, die gegenüber dem Vorjahr gesunken sind.

4.3.3. Investitionen

Die größten Investitionsvorhaben des Jahres 2024 waren die Erneuerung des Pumpwerkes 1 in Trollenhagen, die Erschließung „Storchennest“ in Neuenkirchen sowie die Erneuerung des Schulstraße (3. BA) in Hohenzieritz (ABZV). Darüber hinaus wurde neben Leitungsnetzen insbesondere in die Erneuerung der technischen Ausrüstung von Pumpwerken sowie in Hausanschlüsse investiert. Die Investitionen verteilen sich dabei wie folgt:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Gemeinde Wulkenzin	0	37
Gemeinde Neverin	20	275
AWZV Tollensesee	337	361
Gemeinde Neuenkirchen	204	49
Gemeinde Blankenhof	15	97
Gemeinde Woggersin	40	5
Gemeinde Trollenhagen	413	106
Stadt Burg Stargard	62	63
Gemeinde Zirzow	6	6
	1.097	999

Finanzinvestitionen bzw. Beteiligungen erfolgten im Berichtsjahr nicht.

4.3.4. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Zur Finanzierung der Investitionen nahm die Gesellschaft im Jahr 2024 einen Kredit in Höhe von TEUR 840 auf. Daneben vereinnahmte die Gesellschaft Baukostenzuschüsse in Höhe von TEUR 257.

Vor dem Hintergrund stark gestiegener Zinsen verbunden mit dem hohen Cashpool-Bestand wurde im Berichtsjahr ein zur Finanzierung der Übernahme von technischen Anlagen zur Regen- und Schmutzwasserentsorgung im Jahr 2015 bei der Stadt Burg Stargard aufgenommenes Tilgungsdarlehen durch die Gesellschaft vorfristig abgelöst.

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

Der Betriebsführungsvertrag zwischen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH und der TAB vom 13. Oktober 1997 - übergeleitet auf die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH - wurde im Berichtsjahr überarbeitet, konkretisiert und mit Wirkung zum 1. Januar 2025 durch einen am 31. Mai/3. Juni 2024 unterzeichneten neuen Betriebsführungsvertrag zwischen TAB und neu-wab ersetzt.

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 2024 wie folgt dar:

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	27.435	27.470	-35
Anlagevermögen	25.478	25.184	294
Umlaufvermögen	1.957	2.286	-329
Eigenkapital	4.287	3.925	362
Ertrags- / Investitionszuschüsse	17.141	17.372	-231
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	5.246	4.737	509
übrige langfristige Verbindlichkeiten	0	312	-312
Rückstellungen und kurzfristige Verbindlichkeiten	761	1.124	-363

Bei 70 %iger Hinzurechnung der Ertrags- und Investitionszuschüsse zum Eigenkapital ergibt sich eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 59,4 % (im Vorjahr: 58,6 %).

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 92,9 % (im Vorjahr: 91,7 %). Die langfristigen Aktiva sind zu 104,7 % (im Vorjahr: 104,6 %) 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 4.287 (im Vorjahr: TEUR 3.925) ist auch durch die in Vorjahren vorgenommenen Sonderabschreibungen gemäß Fördergebietsgesetz beeinflusst. Die Rückstellungen aus der Entgeltüberdeckung entwickelte sich wie folgt:

	Stand 1.1.2024	Inanspruch- nahme	Zuführung	Stand 31.12.2024
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Neverin	22	22	19	19
Trollenhagen	16	12	12	16
Wulkenzin	0	0	0	0
Woggersin	24	15	5	14
Blankenhof	44	42	6	8

Es ist insgesamt weiterhin von einer stabilen Vermögenslage auszugehen.

4.3.8. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten stiegen im Berichtsjahr durch die Kreditaufnahme in Höhe von TEUR 840 in Verbindung mit planmäßigen Tilgungen von TEUR 331 auf TEUR 5.241.

Die im Vorjahr ausgewiesenen übrigen langfristigen Verbindlichkeiten resultierten aus einem Tilgungsdarlehen bei der Stadt Burg Stargard, welches im Berichtsjahr zur Reduzierung der Zinsaufwendungen vorfristig vollständig getilgt wurde.

Zum Stichtag bestehen Forderungen aus dem Cashpooling in Höhe von TEUR 1.123 (im Vorjahr: TEUR 1.269).

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:

	2024	2023	Veränderung
Gesamtleistung	TEUR	TEUR	TEUR
betriebliche	3.133	3.040	93
Aufwendungen	-1.768	-1.703	-65
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.365	1.337	28
Abschreibungen	-762	-737	-25
Finanzergebnis	-77	-81	4
Steuern	-164	-161	-3
Gesamtergebnis	362	358	4

Die Gesamtleistung der Gesellschaft stieg im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 93 an, während die betrieblichen

Aufwendungen um TEUR 65 anstiegen. Das EBITDA stieg daher um TEUR 28. Aufgrund des Anstieges bei den Abschreibungen (TEUR 25), einer Verbesserung des Zinsergebnisses (TEUR 4) und ergebnisbedingt höherer Steuern ergibt sich ein im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegener Jahresüberschuss von TEUR 362.

Der geplante Jahresüberschuss von TEUR 336 wurde im Berichtsjahr übertroffen.

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 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:

	2025	2026	2027	2028	2029 bis 2034
	EUR/ m ³	EUR/ m ³	EUR/ m ³	EUR/ m ³	EUR/ m ³
Neverin SW (Entgelt)	5,42	5,84	5,82	5,55	5,83
Neverin RW (Entgelt)	1,17	1,42	1,82	1,89	1,98
Trollenhagen SW (Entgelt)	4,61	4,62	4,75	4,78	5,02
Trollenhagen RW (Entgelt)	1,26	1,19	1,17	1,24	1,30
Neuenkirchen SW (Gebühr)	4,45	4,32	4,62	4,97	5,22
Neuenkirchen RW (Gebühr)	1,03	0,93	0,97	1,21	1,27
Wulkenzin SW (Entgelt)	3,75	3,77	3,9	4,00	4,20
Wulkenzin RW (Entgelt)	1,17	1,12	1,13	1,13	1,19
Woggersin SW (Entgelt)	3,10	3,58	3,77	3,95	4,15
Woggersin RW (Entgelt)	0,54	0,48	0,6	0,71	0,75
Blankenhof SW (Entgelt)	4,58	5,64	5,94	5,81	6,10
Blankenhof RW (Entgelt)	0,51	0,66	1,54	2,14	2,25
Zirzow SW (Gebühr)	3,4	3,46	3,65	3,75	3,94
Zirzow RW (Gebühr)	0,6	0,62	0,94	1,2	1,26
Burg Stargard SW (Gebühr)	4,52	4,44	4,32	4,33	4,55
Burg Stargard RW (Gebühr)	1,41	1,42	1,70	1,88	1,97
AWZV Tollensesee (Gebühr)	7,46	7,34	7,61	7,85	8,24

Hierbei wurden die Jahre 2029 bis 2034 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 2025 sind Ersatzinvestitionen in das Kanalnetz im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen in Neuenkirchen, Burg Stargard und Neverin. 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 2025 und 2026 positive Jahresergebnisse in Höhe von TEUR 368 bzw. TEUR 356.

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 31.12.2024

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse	2.620.971,33	2.496.626,41
2. Sonstige betriebliche Erträge	511.967,81	543.576,60
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	179.926,62	199.719,37
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.492.737,40	1.439.133,08
c) Abwasserabgabe	17.995,00	17.995,00
	1.690.659,02	1.656.847,45
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.896,00	4.896,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	799,21	799,29
	5.695,21	5.695,29
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	762.175,15	737.177,24
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	70.640,16	40.043,88
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge --davon aus der Abzinsung TEUR 0,2 (i. Vj. TEUR 0,2)--	40.592,23	50.108,09
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen --davon aus der Aufzinsung TEUR 0,1 (i. Vj. TEUR 0,2)--	118.424,42	131.049,06
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	163.818,92	160.627,90
10. Ergebnis nach Steuern	362.118,49	358.870,28
11. Sonstige Steuern	450,79	449,97
12. Jahresüberschuss	361.667,70	358.420,31

⁵ Quelle: Jahresabschluss TAB mbH Neubrandenburg 2024

4.4.2. Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite

	31.12.2024	31.12.2023
	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	98.108,93
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.625.278,87	1.399.174,87
2. Technische Anlagen und Maschinen	23.501.112,00	23.388.064,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.620,00	757,00
4. Anlagen im Bau	237.564,98	298.121,20
	25.369.575,85	25.086.117,07
	25.477.720,79	25.184.226,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	580.753,79	726.426,50
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.355.932,54	1.492.255,57
	1.936.686,33	2.217.682,07
II. Guthaben bei Kreditinstituten	20.416,42	68.048,93
	1.957.102,75	2.285.731,00
	27.434.823,54	27.469.957,00

Passivseite

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	120.000,00	120.000,00
II. Kapitalrücklage	366.114,00	366.114,00
III. Gewinnvortrag	3.439.077,25	3.080.656,94
IV. Jahresüberschuss	<u>361.667,70</u>	<u>358.420,31</u>
	<u>4.286.858,95</u>	<u>3.925.191,25</u>
 B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	 <u>17.141.311,92</u>	 <u>17.371.972,20</u>
 C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	74.685,00	47.582,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>197.524,84</u>	<u>249.388,93</u>
	<u>272.209,84</u>	<u>296.970,93</u>
 D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.246.095,95	4.737.135,57
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	152.510,90	137.537,60
3. Sonstige Verbindlichkeiten		1.001.149,45,
--davon aus Steuern TEUR 49 (i. Vj. TEUR 91)--	<u>335.835,98,</u>	
	<u>5.734.442,83</u>	<u>5.875.822,62</u>
	<u>27.434.823,54</u>	<u>27.469.957,00</u>

Burg Stargard, 19.08.2024

gez. Lorenz

Bürgermeister