

Beteiligungsbericht der Stadt Wesenberg

auf Basis der Prüfberichte der Beteiligungsgesellschaften 2021



B
e
r
i
c
h
t

2
0
2
1

Stadt Wesenberg
- Der Bürgermeister -

Fachbereich Zentrale Dienste
Sachgebiet Finanzen

IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Wesenberg
Rudolf-Breitscheid-Str. 24
17252 Mirow

Bearbeiter und Gestaltung:

Fachbereich Zentrale Dienste
Sachgebiet Finanzen

Internet:

www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de

E-Mail:

franz@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zielsetzung des Beteiligungsberichtes und rechtliche Grundlagen	
1.1	Zielsetzung	4
1.2	Rechtliche Grundlagen	4
2.	Erläuterungen zu Unternehmensformen und betriebswirtschaftlichen Kennzahlen	
2.1	Unternehmensformen	5
2.1.1	Gesellschaft mit beschränkter Haftung.....	5
2.1.2	Zweckverband	6
2.2	Betriebswirtschaftliche Kennzahlen.....	6
3.	Allgemeine Daten zur Kommune und zum Beteiligungsmanagement	
3.1	Stadt Wesenberg.....	7
3.2	Beteiligungsmanagement	7
3.2.1	Beteiligungsverwaltung.....	7
3.2.2	Mandatsbetreuung	7
3.2.3	Beteiligungscontrolling.....	8
4.	Überblick	
4.1	Beteiligungen und Zweckverbände	8
4.2	Eckdaten aus den Jahresabschlüssen 2017 – 2021	9 - 10
5.	Übersicht über die unmittelbaren Beteiligungsgesellschaften im Einzelnen	
5.1	Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH	11 - 21
6.	Übersicht über die Zweckverbände im Einzelnen	
6.1	Wasserzweckverband Strelitz, Neustrelitz.....	22 - 34

1. Zielsetzung des Beteiligungsberichtes und rechtliche Grundlagen

1.1 Zielsetzung

Das garantierte Selbstverwaltungsrecht der Städte und Gemeinden umfasst das Recht auf wirtschaftliche Betätigungen im Sinne der Leistungserbringung zur Daseinsfürsorge. So dürfen Unternehmen und Einrichtungen in einer Rechtsform des privaten Rechts gegründet, übernommen und/oder sich daran beteiligt werden.

Das kommunale Unternehmen – Stadt Wesenberg - agiert im Spannungsfeld zwischen öffentlicher Zielsetzung, lokaler Verankerung und wirtschaftlichem Handeln. Sein Leistungsspektrum soll dem der Privatwirtschaft nicht nachstehen.

Das gestiegene Informationsbedürfnis seitens Politik und Aufsichtsbehörden rund um das kommunale Beteiligungsportfolio führt zu einem steigenden Steuerungsanspruch und dem Bedarf nach umfassender Berichterstattung.

Der vorliegende Beteiligungsbericht gibt den beiden Hauptzielgruppen – den politisch verantwortlichen Mandatsträgern der Stadt und der interessierten Öffentlichkeit einen Überblick über die wichtigsten städtischen Beteiligungen und ermöglicht gleichzeitig eine bessere Einschätzung des städtischen Vermögens. Er enthält alle wesentlichen Unternehmensdaten auf Basis der Jahresabschlüsse 2021 und zeigt, wie verzweigt die Bereiche sind, in denen städtische Gelder investiert wurden. Der Bericht gibt gleichzeitig Aufschluss, wie profitabel die einzelnen Engagements sind, wo die Risiken liegen und gewährt einen Ausblick auf die voraussichtliche Unternehmensentwicklung. Wer darüber hinaus Informationen benötigt, kann sich anhand der Geschäftsberichte der einzelnen Gesellschaften detaillierter informieren.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Transparenz und zur Erleichterung bei der kommunalen Hauswirtschaft nach der doppelten Buchführung (Doppik-Erleichterungsgesetz) vom 01. August 2019 wurden die Regelungen zur Aufstellung eines Gesamtabschlusses bzw. zur Erstellung eines Beteiligungsberichtes nach der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) neu gefasst.

Am 19. Dezember 2019 beschloss die Stadtvertretung den Verzicht auf die Erstellung eines Gesamtabschlusses gem. § 61 KV M-V. Stattdessen wird erstmals für das Jahr 2020 ein Beteiligungsbericht nach § 73 Absatz 3 der KV M-V erstellt.

Gemäß dieser Vorgabe hat die Stadt Wesenberg zum Ende eines Haushaltsjahres einen Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen und diesen Bericht zum 30. September des Folgejahres der Stadtvertretung und der Rechtsaufsicht vorzulegen.

Insbesondere hat der Beteiligungsbericht Angaben über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, die Beteiligungsverhältnisse, die wirtschaftliche Lage und Entwicklung, die Kapitalzuführungen und – entnahmen durch die Gemeinde und Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft sowie die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft zu enthalten.

Anmerkungen Sachgebiet Finanzen

Die Vorgabe der KV M-V den Beteiligungsbericht bis zum 30. September des Folgejahres aufzustellen, lässt sich nicht einhalten. Die Prüfberichte des Vorjahres werden frühestens im September/Oktober eines jeden Jahres für das Vorjahr besprochen und in der Gesellschafterversammlung beschlossen.

Das bedeutet, die Stadt Wesenberg erhält frühestens Ende Oktober eines jeden Jahres die beschlossenen Prüfberichte des Vorjahres der einzelnen Beteiligungsunternehmen. Somit sind das Aufstellen des Beteiligungsberichtes und das Vorlegen des Berichtes bei der Stadtvertretung und Rechtsaufsichtsbehörde bis zum 30. September des Folgejahres nicht möglich und darum als vorläufig zu betrachten.

2. Erläuterungen zu Unternehmensformen und betriebswirtschaftlichen Kennzahlen

2.1 Unternehmensformen

Soweit sich aus der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und den dazu erlassenen Rechtsverordnungen nichts anderes ergibt, kann eine Gemeinde außerhalb ihrer allgemeinen Verwaltung Unternehmen und Einrichtungen in folgenden Organisationsformen betreiben:

- als Eigenbetrieb
- als Kommunalunternehmen
- in Organisationsformen des Privatrechts

Die Einrichtungen einer Aktiengesellschaft sowie die Umwandlung von bestehenden Unternehmen und Einrichtungen in eine Aktiengesellschaft, sind ausgeschlossen (§ 68 Abs. 4 KV M-V). Ebenfalls darf eine Gemeinde keine Bankunternehmen betreiben (§ 68 Abs. 5 KV M-V).

Die Stadt Wesenberg beteiligt sich ausschließlich an Unternehmen in der Privatrechtsform, und hier in der Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), sowie an Zweckverbänden. Aus diesem Grund wird auf die Erläuterung weiterer Unternehmensformen verzichtet.

2.1.1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die GmbH ist eine Kapitalgesellschaft, die als juristische Person selbständig Trägerin von Rechten und Pflichten ist. Sie kann Eigentum erwerben, Verträge abschließen und vor Gericht klagen und verklagt werden. Die GmbH haftet grundsätzlich nur mit ihrem Gesellschaftsvermögen, nicht jedoch mit dem Privatvermögen der Gesellschafter.

Die Gemeinde darf lt. § 69 Abs. 1 KV M-V ein Unternehmen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nur errichten, übernehmen, sich daran beteiligen oder auf andere Wirtschaftszweige ausdehnen, wenn:

- bei Unternehmen die Voraussetzung des § 68 Abs. 2 Satz 1 gegeben sind,
- bei Einrichtungen ein wichtiges Interesse der Gemeinde an der Privatrechtsform nachgewiesen wird und dabei in einem Bericht zur Vorbereitung des Gemeindevertreterbeschlusses nach § 22 Abs. 3 Nr. 10 KV M-V unter umfassender Abwägung der Vor- und Nachteile abgewogen wird, dass die Aufgabe im Vergleich zu den öffentlich-rechtlichen Organisationsformen wirtschaftlicher durchgeführt werden kann,
- durch Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages oder der Satzung sichergestellt ist, dass der öffentliche Zweck des Unternehmens erfüllt wird,
- die Gemeinde einen angemessenen Einfluss, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan des Unternehmens erhält und dieser durch Gesellschaftsvertrag, Satzung oder in anderer Weise gesichert wird,
- die Haftung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt wird
- die Einzahlungsverpflichtungen der Gemeinde in einem angemessenen Verhältnis zu ihrer Leistungsfähigkeit stehen.

2.1.2 Zweckverband

Ein Zweckverband ist ein öffentlich-rechtlicher Zusammenschluss mehrerer kommunaler Gebietskörperschaften zur gemeinsamen Erledigung einer bestimmten Aufgabe.

Zweckverbände sind die bekannteste und häufigste Form interkommunaler Kooperationen. In der Verbandssatzung sind die Mitglieder, die Aufgaben und der Name ebenso wie die Art der Finanzierung festgesetzt. Letzteres erfolgt je nach Aufgabe durch Erwirtschaftung eigener Einnahmen, z.B. Gebühren, durch Zuweisungen oder durch eine Umlage.

2.2 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Erläuterung
Eigenkapitalquote Formel: $\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$	Eine hohe Eigenkapitalquote gilt als wichtiger Indikator für die Bonität eines Unternehmens und verschafft Sicherheit und Handlungsfähigkeit.
Eigenkapitalrentabilität Formel: $\frac{\text{Jahresüberschuss (nach Steuern)} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	Die Kennzahl gibt an, in welcher Höhe sich das eingesetzte Eigenkapital im Geschäftsjahr verzinst.
Umsatzrentabilität Formel: $\frac{\text{Jahresüberschuss (nach Steuern)} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}}$	Der Betriebserfolg wird hier im Geschäftsumfang, nämlich der Umsatztätigkeit gemessen. Die Umsatzrentabilität (auch Gewinnspanne) gehört damit zu den wichtigsten Kennzahlen für die Beurteilung der Ertragskraft.
Liquidität 1. Grades Formel: $\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$	Mit dieser Kennzahl soll die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens bewertet werden. Mit einer Liquidität 1. Grades von z.B. über 100% können allein mit den liquiden Mitteln alle kurzfristigen Verbindlichkeiten gedeckt werden.
Liquidität 2. Grades Formel: $\frac{\text{Fl. Mittel} + \text{Kurzfr. Forderungen} \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$	Die Liquidität 2. Grades gibt an, inwieweit die Forderungen und flüssigen Mittel die kurzfristigen Verbindlichkeiten decken. Sie sollte zwischen 100% und 120% betragen.
Liquidität 3. Grades Formel: $\frac{\text{Fl. Mittel} + \text{Kurzfr. Forderungen} + \text{Vorräte} \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$	Die Liquidität 3. Grades gibt an, zu welchem Anteil das kurz- und mittelfristige Fremdkapital durch das Umlaufvermögen gedeckt ist. Als Faustregel gilt, dass die Liquidität 3. Grades 200% übersteigen sollte. Ein Wert unter 100% gilt als existenzbedrohend.
Cashflow Formel: Jahresüberschuss/- fehlbetrag + Abschreibungen +/- Änderungen der langfristigen Rückstellungen	Der Cashflow beschreibt den Mittelzufluss (Einzahlungen) des Geschäftsjahres, dem kein unmittelbarer Mittelabfluss (Auszahlungen) gegenübersteht. Er zeigt, in welchem Umfang Finanzmittel für Investitionen, zur Schuldentilgung oder für Gewinnausschüttungen für das Folgejahr zur Verfügung stehen.

3. Allgemeine Daten zur Kommune und zum Beteiligungsmanagement

3.1 Stadt Wesenberg

Die Stadt Wesenberg liegt im östlichen Teil des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte. Sie grenzt im Süden an das Bundesland Brandenburg sowie die amtszugehörige Gemeinde Wustrow, im Westen an die Stadt Mirow und im Norden/Nordosten gelegen schließen sich die Stadt Neustrelitz sowie die Gemeinden des Amtes Neustrelitz Land an. Im Südosten besteht die territoriale Verbindung zur amtszugehörigen Gemeinde Priepert.

Mit einer Fläche von 89,65 km² und 3.110 Einwohner (Stand per 31.12.2021) hat die Stadt Wesenberg eine Bevölkerungsdichte von 34,69 Einwohnern je km². Zu der Stadt Wesenberg zählen die Ortsteile Ahrensberg, Below, Hartenland, Klein Quassow, Pelzkuhl, Strasen und Zirtow. Die Verwaltung der Stadt erfolgt über das Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte mit Sitz in Mirow.

Die Stadt Wesenberg ist überwiegend touristisch und landwirtschaftlich geprägter Raum, wobei der regionale Tourismus als Wirtschaftsfaktor von wachsender Bedeutung ist. Dazu bietet die Stadt Wesenberg sehr gute natürliche Voraussetzungen. Die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben wird zwar angestrebt ist jedoch schwer umsetzbar.

3.2 Beteiligungsmanagement

Kommunales Beteiligungsmanagement bezeichnet die übergreifende, strategische Steuerung aller Unternehmen, die im Eigentum der Kommune stehen oder an denen sie beteiligt ist.

Beim kommunalen Beteiligungsmanagement geht es immer darum, die wirtschaftlichen Ziele und den öffentlichen Zweck der kommunalen wirtschaftlichen Aktivitäten zueinander in Beziehung zu setzen, Öffentlichkeit und Transparenz zu gewährleisten und die politische Steuerung durch die Vertretung als gewähltes Organ wirksam werden zu lassen.

Das Beteiligungsmanagement beruht auf drei Säulen:

3.2.1 Beteiligungsverwaltung

Hier werden alle politischen, rechtlichen und organisatorischen Grundsatzfragen des Beteiligungsmanagements erfasst:

- Vorhalten grundlegender Unternehmensdaten
- Erarbeitung von Leitlinien für die Beteiligungen
- Erledigung der in diesem Zusammenhang anfallenden Verwaltungsaufgaben.

3.2.2 Mandatsbetreuung

Die fachliche Unterstützung der von der jeweiligen Kommune entsandten Mitglieder bezeichnet man als Mandatsbetreuung.

Damit die Mandatsträger ihre Funktion als Aufsicht oder Ratgeber gegenüber der Geschäfts- oder Betriebsführung bei bedeutenden operativen und strategischen Entscheidungen verantwortungsgerecht und qualifiziert wahrnehmen können, ist es sinnvoll, wenn sie in dieser Aufgabe eine qualifizierte Unterstützung in Form von Mandatsbetreuung erfahren.

Wesentliche Aufgaben der Mandatsbetreuung sind:

- Vorbereitung von Gremiensitzungen
- Schulung der Mandatsträger in rechtlichen, betriebswirtschaftlichen sowie
- branchenspezifischen Fragestellungen.

3.2.3 Beteiligungscontrolling

Das Beteiligungscontrolling hat die Funktion eines Frühwarnsystems sowie einer Entscheidungs- und Führungsunterstützung.

Es stellt alle wichtigen Informationen über die Unternehmen zur Verfügung. Dazu sind die wichtigsten betrieblichen Daten und Vorgänge zeitnah auszuwerten und zur Entscheidungsvorbereitung zu verdichten.

Der Aufwand, der für das Beteiligungscontrolling betrieben wird, muss in einem angemessenen Verhältnis zur Bedeutung des Beteiligungsunternehmens für die öffentlichen Ziele der Kommune bzw. zu den Risiken für den kommunalen Haushalt stehen. Eine differenzierte Festlegung des Berichtsumfangs, der sich an einer Einstufung der Beteiligungsunternehmen nach deren Bedeutung für die Kommune orientiert, ist zu empfehlen.

Die Stadt Wesenberg hat die Erfüllung einiger kommunaler Aufgaben auf Beteiligungen übertragen. Ein Blick auf das Leistungsspektrum zeigt die unmittelbare Bedeutung der Unternehmen für die Bevölkerung und die Privatwirtschaft der Stadt Wesenberg. Die städtischen Beteiligungen leisten somit einen wesentlichen Beitrag für die hohe Lebensqualität in Wesenberg.

Das Beteiligungsmanagement der Stadt Wesenberg ist im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte beim Fachbereich 1 - Zentrale Dienste und Finanzen - angesiedelt. Hier koordiniert es die Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und den verbundenen Unternehmen. Es bereitet Beschlüsse vor und erstellt Zuarbeiten für amtsinterne Beratungen zu den Beteiligungen.

Das Beteiligungscontrolling des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte befindet sich im Aufbau. Im Rahmen der Haushaltsplanung der Wesenberg werden sowohl die Jahresabschlüsse als auch die Wirtschaftspläne der Beteiligungen eingefordert, geprüft und anschließend freigegeben.

Das hausinterne Berichtswesen befindet sich ebenfalls noch im Aufbau. Hierin soll ein unterjähriger Plan-Ist-Vergleich stattfinden und über besondere Ereignisse, die zu Planabweichungen führen könnten, und eingeleitete Maßnahmen informiert werden.

Perspektivisch soll eine Beteiligungsrichtlinie erarbeitet werden, die als gemeinsame Arbeitsgrundlage in der Zusammenarbeit mit den Unternehmen dienen soll. Eine effizientere Ausgestaltung der Beteiligungsverwaltung kann nur durch weiteres Personal gewährleistet werden. Dieses kann aber durch die aktuelle Haushaltssituation nicht dargestellt werden.

4 Überblick

4.1 Beteiligungen und Zweckverbände der Stadt Wesenberg

Wohnungswirtschaft	Wasserversorgung
Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH Stammkapital: 25.600,00 € Beteiligungsquote: 77,7 %	Wasserzweckverband Strelitz, Neustrelitz Stammkapital: nicht vorhanden Beteiligungsquote: 13,84 %
	Klärschlamm-Kooperation- Mecklenburg-Vorpommern, Rostock Beteiligungsquote: entspr. § 14 (3) der Hauptsatzung WZV

5. Eckdaten aus den Jahresabschlüssen 2017 - 2021

Bilanz 2017 – 2021

Tabelle: Entwicklung der Bilanzsumme 2017 – 2021

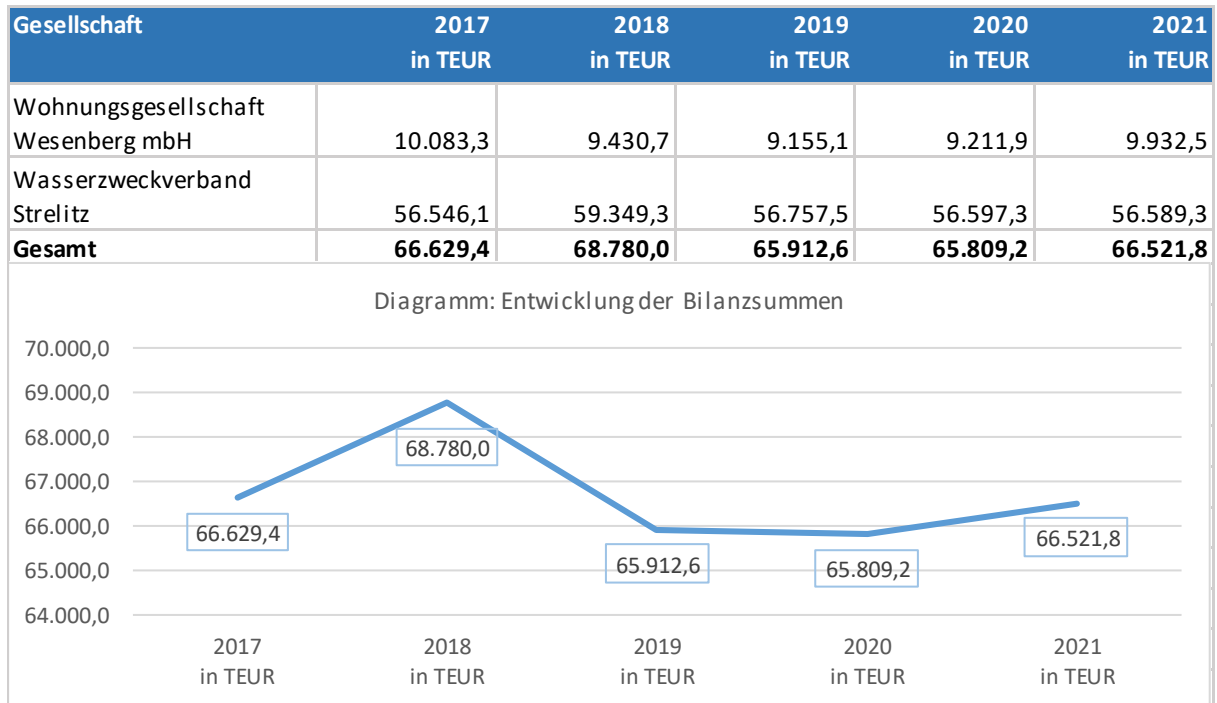


Tabelle: Entwicklung des Eigenkapitals 2017 – 2021

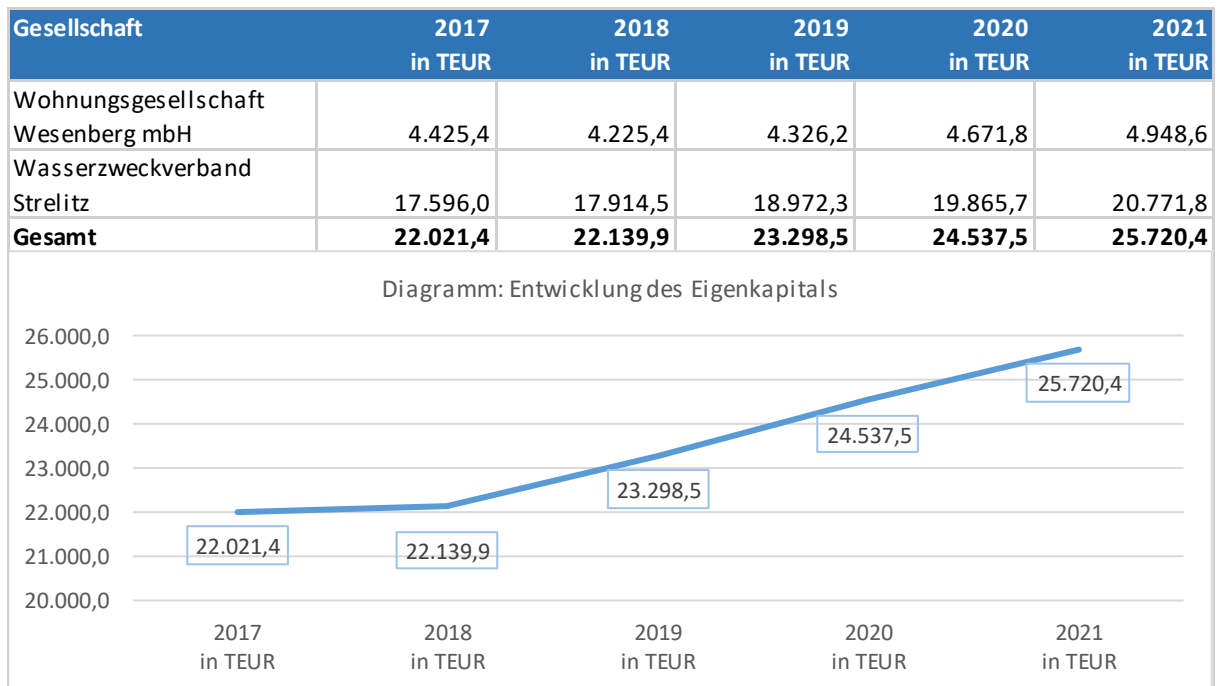


Tabelle: Entwicklung der Jahresergebnisse 2017 – 2021

Gesellschaft	2017 in TEUR	2018 in TEUR	2019 in TEUR	2020 in TEUR	2021 in TEUR
Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH	28,1	-200,0	100,8	345,6	276,9
Wasserzweckverband Strelitz	1.012,1	318,5	1.057,8	893,4	906,1
Gesamt	1.040,2	118,5	1.158,6	1.239,0	1.183,0

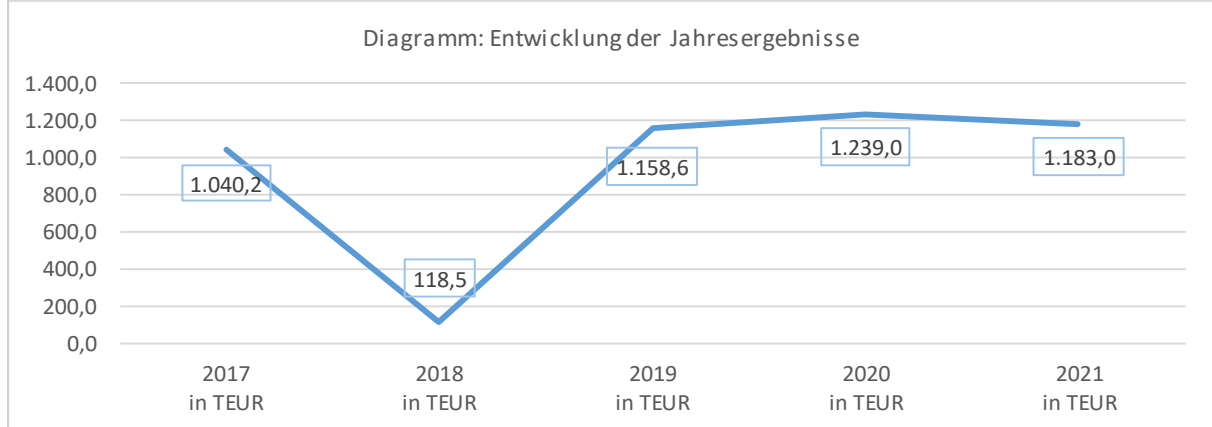
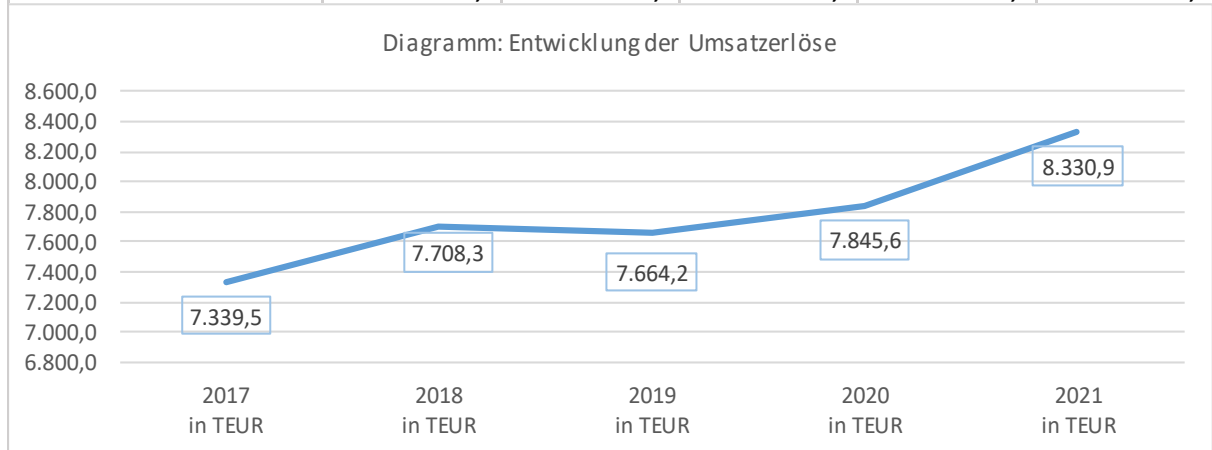


Tabelle: Entwicklung der Umsatzerlöse 2017 – 2021

Gesellschaft	2017 in TEUR	2018 in TEUR	2019 in TEUR	2020 in TEUR	2021 in TEUR
Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH	1.405,7	1.369,1	1.323,0	1.284,1	1.599,2
Wasserzweckverband Strelitz	5.933,8	6.339,2	6.341,2	6.561,5	6.731,7
Gesamt	7.339,5	7.708,3	7.664,2	7.845,6	8.330,9



6. Die unmittelbaren Beteiligungsgesellschaften im Einzelnen

6.1 Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH

Kontaktdaten

Markt 10, 17255 Wesenberg
Telefon: 039832 268066
info@wohnen-in-wesenberg.de
www.wohnen-in-wesenberg.de

Gründung

1997 -
seit 2019 als Kapitalgesellschaft

Unternehmensgegenstand

Gegenstand der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. 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, der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Dabei darf der Anteil an Fremdverwaltung, der keinem öffentlichen Zweck dient, 10 % nicht übersteigen.

Geschäftsführung

Frau Jana Stegemann

Gesellschafter

Stadt Wesenberg
Gemeinde Wustrow
Gemeinde Priepert

Anteil am Stammkapital

77,7 % = 19.900 €
17,2 % = 4.400 €
5,1 % = 1.300 €

Aufsichtsrat

Vorsitzende: Frau Brunhilde Dittrich
Stellvertreter: Herr Heino Rechlin
Weitere Mitglieder: Herr Christian Voigt
Herr Renè Simon
Herr Thomas Splett

Beteiligungen

keine

Mitgliedschaften

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmer e.V.
Industrie- und Handelskammer, Neubrandenburg
VBG Berufsgenossenschaft, Nord

Wichtige Verträge

Eine Zusammenstellung der bestehenden Vertragsverhältnisse befindet sich bei den Unterlagen der Gesellschaft. Wesentliche Veränderungen gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben. Die Verträge beinhalten keine außergewöhnlichen Vereinbarungen.

Abschlussprüfung

Der Jahresabschluss 2021 ist durch die Fidelis Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft geprüft, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 31. August 2022 versehen und auf der Sitzung der Gesellschafterversammlung am 05. Oktober 2022 festgestellt.

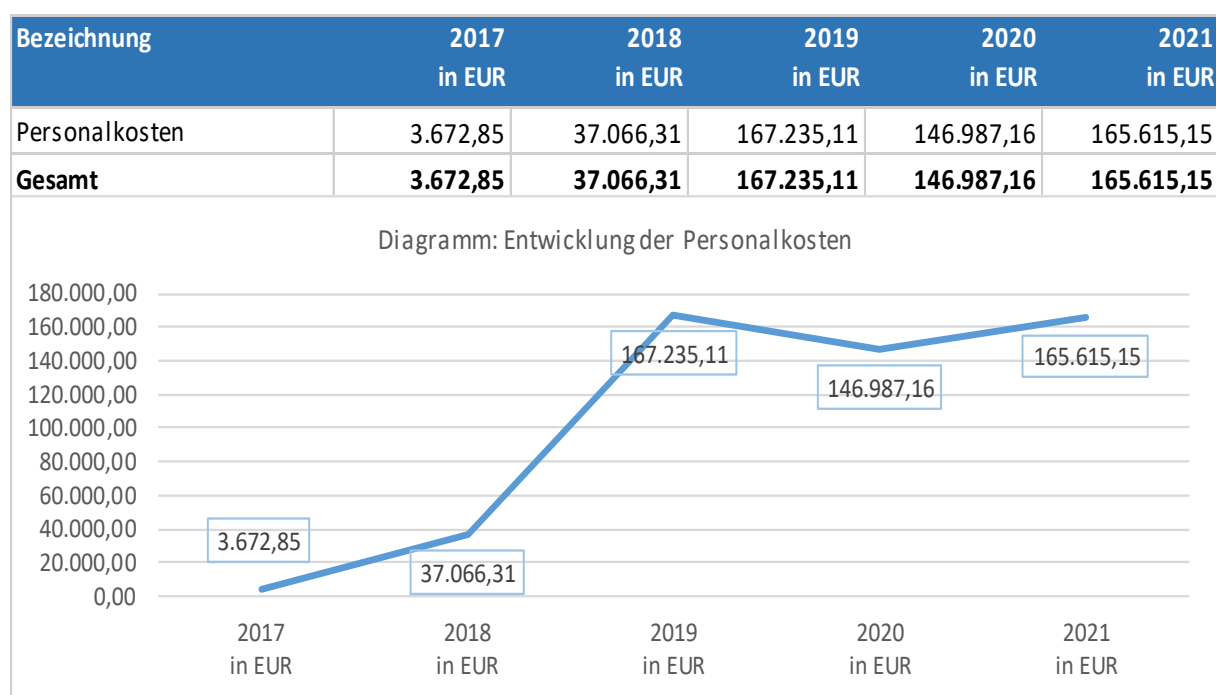
Öffentlicher Zweck

Jedes Handeln der Kommune, auch das ihrer Unternehmen, muss von einem öffentlichen Zweck getragen sein (§ 68 Abs. 2 Nr. 2 KV M-V). Ein öffentlicher Zweck ist dann gegeben, wenn Lieferungen und Leistungen sachlich und räumlich im Wirkungskreis der Gemeinde liegen und mit ihnen die Bedürfnisse der Einwohner der Gemeinde befriedigt werden.

Im § 2 Abs. 2 der KV M-V heißt es, dass zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises u.a. der öffentliche Wohnungsbau zu zählen ist.

Die Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH stellt den Einwohnern der Stadt Wesenberg Wohnraum, Gewerbeobjekte, Garagen und weitere Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen zur Verfügung, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet diese. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist durch diese Leistungserbringung gegeben.

Tabelle: Entwicklung der Personalkosten 2017 - 2021



Entwicklung des Personalbestandes 2017 – 2021

Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte	k.A.	k.A.	4,00	4,00	4,00

Bis 2018 erfolgte die Verwaltung der Wohnungsgesellschaft über die Wohnungsgenossenschaft. Somit erklären sich für diesen Zeitraum die abweichenden Personalkosten sowie die fehlenden Angaben zum Personalbestand.

Tabelle: Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Wesenberg und der Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH in den Jahren 2017 – 2021

Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabelle: Entwicklung der Leistungskennzahlen 2017 – 2021

Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021
Durchschnittliche Wohnungsmiete (€ je m ² und Monat)	5,10	5,10	5,10	4,97	5,00
Betriebskosten (€ je m ² und Monat)	k.a.	k.a.	0,93	0,93	0,98
Heizkosten (€ je m ² und Monat)	k.a.	k.a.	0,84	0,75	0,88
Instandhaltungskosten (€ je m ² p.a)	k.a.	0,56	6,86	12,73	11,73
Leerstandsquote	23,9	20,4	17,0	14,3	10,5
m ² eigener Bestand	k.a.	k.a.	18.519,0	17.826,0	19.407,0
Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes					
Wohnräume (Anzahl)	359	329	329	317	336
Gewerbeobjekte (Anzahl)	4	4	4	4	5
Garagen (Anzahl)	29	30	30	31	31
Stellplätze (Anzahl)	27	27	27	23	37
Verwaltung von Hausbesitz Dritter / Wohnungseigentum					
Wohnräume (Anzahl)	-	-	-	5	5

Darstellung des Geschäftsverlaufs und Lage der Gesellschaft 2021

Die Gesellschaft mit Sitz in Wesenberg verfügt über 339 Wohnungen, 5 Gewerbeflächen, 31 Garagen im Stadtgebiet von Wesenberg und in den Gemeinden Strasen, Wustrow und Priepert. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich 2021 um 1 Wohneinheit durch den Verkauf von einem Einfamilienhaus verringert. Die Gesellschaft hat im Jahr 2021 ein Wohn- u. Geschäftshaus mit 23 WE und einer Gewerbeeinheit erworben. Das Geschäftsmodell beruht auf gut ausgestatteten Wohnungen mit bezahlbaren Mieten und darauf basierend langfristigen Gewinnen.

Derzeit sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft noch gut. Die Zinsen sind niedrig. Gleichzeitig gibt es viel Liquidität, die angelegt werden will. Doch gebremst wird die Entwicklung durch den Mangel an fehlenden Handwerkern, Materialverfügbarkeit und stetig steigenden Baupreisen. Daher ist derzeit auch im ländlichen Raum eine Entwicklung hin zu Bestandsimmobilien zu verzeichnen. Die Gesellschaft hat mit dem Ankauf einer Bestandsimmobilie 2021 ihr Portfolio vergrößert. Durch eine Verlagerung der Investitionstätigkeit von den Metropolen weg verteuert sich der Immobilienmarkt auch auf dem Land zusehends. Hier auf dem Land sind die Grundstückspreise zwar noch bezahlbar, aber auch nicht mehr erhältlich, da der Markt leer ist. Das, was auf dem Markt noch vorhanden ist, ist sehr hochpreisig geworden. Mittlere Einkommensschichten können sich Wohneigentum nicht mehr leisten. Das spielt natürlich der Wohnungswirtschaft in die Karten.

Der regionale Wohnungsmarkt im Geschäftsgebiet ist entspannter geworden. In der Stadt und in den Gemeinden ist ein besserer Mietwohnungsbedarf vorhanden. Die Einwohnerzahlen steigen leicht, junge Leute kommen in die Heimatorte zurück. Leider ist auf Grund der noch immer fehlenden barrierefreien Wohnungen der Auszug von den älteren Menschen nicht aufzuhalten bzw. ist auf Grund

des hohen Alters das Versterben immer präsent.

Trotzdem hat die Gesellschaft im Jahr 2021 den positiven Trend bei der Wohnungsvermietung fortgesetzt. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung und einer verbesserten Nachfrage konnte die Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH die Leerstandsquote weiter senken. Die Gesellschaft versucht, der Nachfrage an zugeschnittenen Wohnungen, vor allem für Familien, gerecht zu werden.

Die Leerstandsquote der Gesellschaft wurde zum Ende des Jahres 2021 auf rd. 10,5 % gesenkt, (Vorjahresergebnis 2020 rd. 14 %) entsprechend Objektliste vom 31.12.2021 aus dem Programm- Z-Haus.

Das Ziel der Wohnungsgesellschaft für das Jahr 2022 ist es, die eigene Leerstandsquote soweit zu senken, dass die durchschnittliche Leerstandsquote der Landkreise in Mecklenburg - Vorpommern von rd. 6 % erreicht wird (Quelle: VNW) und in den nächsten Jahren gehalten werden kann. Es wäre für die Wohnungsgesellschaft ein großer Erfolg, da der wirtschaftliche Ansatz für das derzeitige Geschäftsmodell funktioniert „Gute Wohnungen mit bezahlbaren Mieten“.

Das Niveau der Netto-Kalt-Mieten ist gleichgeblieben bzw. leicht gestiegen.

Im Geschosswohnungsbau ist eine Anpassung der Mieten nur nach Instandsetzung geringfügig möglich. Die Gesellschaft hat 237 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 102 Wohneinheiten in kleinteiligeren Wohnobjekten. Somit bewirtschaftet die Gesellschaft 70 % der Gesamteinheiten im Geschosswohnungsbau mit einer Leerstandsquote von 13,5 %, wobei die Leerstandsquote in den kleinteiligen Objekten bei 3,0 % liegt.

Die Gesellschaft arbeitet daran, die Leerstandsquote weiter zu senken. Langfristig sind die Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten nur durch weitere Instandsetzungen und den Anbau von Fahrstühlen und Balkonen gut zu vermieten. Da die Förderung für den Anbau von Fahrstühlen ausgelaufen ist, ist die Umsetzung dieser Maßnahmen in naher Zukunft kaum zu finanzieren.

Im Wohnungsbestand beträgt der Anteil an 1-Personen-Haushalten rd. 50 %. Davon werden viele große Wohnungen von nur 1 Person bewohnt, diese sind schon 1998 eingezogen und haben nunmehr das Rentenalter erreicht. Daher fehlen große Wohnungen für den Zuzug von Familien mit Kindern. Es ist auch zu beobachten, dass die Nachfrage an sehr großen Wohnungen besteht, die aber erst durch enormen Aufwand im Bestand geschaffen werden müssen.

Nach wie vor gibt es einen Sterbeüberhang in der Region. Mit der zunehmend älter werdenden Bevölkerung nimmt das Thema Pflege und Pflegebedürftigkeit an Bedeutung zu. Ca. 5 % aller Mieter erhalten Pflegeleistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz. Viele der Pflegebedürftigen werden zu Hause betreut. Die Anzahl der Pflegegeldempfänger steigt an. Diese Tendenz wird sich verstetigen und den Bedarf an altersgerecht ausgestatteten Wohnungen verstärken. Der Altersdurchschnitt im Wohnungsbestand lag 2021 bei ca. 58,12 Jahren. Es werden immer mehr barrierearme Wohnungen für die ältere Bevölkerung erforderlich, damit auch im Geschosswohnungsbestand dem Leerstand entgegengewirkt werden kann.

Im Geschäftsjahr 2021 stellte sich die geschäftliche Entwicklung insgesamt als gut dar, der Leerstand zum 31.12.2021 mit 10,5 % (14,3%) konnte weiter gesenkt werden. Das Portfolio wurde durch den Ankauf eines 23 WE-Objektes vergrößert, und durch weitere aufwendige Instandsetzungsarbeiten wurden mehr Leerstandwohnungen vermietet.

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst nachfolgende Tabelle zusammen.

	Plan	IST	IST
	2021	2021	2020
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.290	1.599	1.284
Instandhaltungsaufwendungen	175	200	213

Zinsaufwendungen	78	58	58
Jahresüberschuss	68	277	346

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und auf Grund der Neustrukturierung der Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr zuversichtlich geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben, vor allem bei dem Jahresüberschuss. Durch die gute Investition beim Ankauf des Wohn- u. Geschäftshauses und durch die Aktivierung der Sanierungsmaßnahme des Objektes Quassower Weg 4 entstand ein Jahresüberschuss. Die Maßnahme Quassower Weg 4 wurde im Jahr 2021 durchgeführt und abgerechnet. Die angespannte Lage im Bauhandwerk sorgte für eine Bauzeitverlängerung von rd. 6 Monaten, daher konnten die Mieter erst zum 01.01.2022 einziehen. Die Kostensteigerung für Instandhaltungsmaßnahmen von rd. 10,3 % spiegelt die Kostenexplosion auf dem Baustoffmarkt, verbunden mit einer enormen Baupreissteigerung, wider. Buchgewinne auf Grund der niedrigeren Zinsbelastungen und einer etwas niedrigeren Leerstandsquote wurden zwar erzielt, diese Gewinne wurden aber durch die enorme Inflation 2021 negativ beeinflusst. Der Wertverlust des Nettovermögens kann derzeit nur durch Investitionen in das Anlagevermögen verringert werden.

Mieterhöhungen im gesetzlich vorgesehenen Rahmen konnten geringfügig durchgeführt werden. Mieterhöhungen wurden nach der Instandsetzung bei Neuvermietungen und bei Objekten, bei denen Vergleichsmieten vorlagen, durchgeführt. Die Erhöhungen spiegeln aber immer auch den Bedarf an Wohnraum wieder. Der Bedarf im Geschosswohnungsbau ist immer noch gering. Daher wird hier eine Vermietung immer nur auf relativ niedrigem Mietniveau möglich sein. Die Leerstandsquote konnte geringfügig gesenkt werden durch innovative Umgestaltung, Instandsetzung der Wohnungen und durch einen höheren Bedarf.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 11,73 €/m².

Die Instandhaltungsaufwendungen werden ggf. in den nächsten Jahren auf gleich hohem Niveau bleiben und durch stetig nach oben gehende Baupreise weiter steigen.

Insgesamt stellt sich die Entwicklung des Wohnungsunternehmens als mäßig gut, da der Wohnungsbestand durch Instandhaltung und Modernisierungen und durch neue frische, innovative Gestaltungen der Wohnungen für Neumieter interessant gemacht wird.

Darstellung der Bilanz der Jahre 2017 – 2021

Aktiva	2017 in EUR	2018 in EUR	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR
A. Anlagevermögen	8.746.568,20	8.113.697,34	7.779.568,01	7.154.834,30	8.496.141,31
B. Umlaufvermögen					
Vorräte	435.904,45	339.774,95	373.999,07	488.099,89	457.383,12
Forderungen und sonstige					
Vermögensgegenstände	39.648,82	39.748,02	41.928,78	23.283,87	34.677,73
Flüssige Mittel	858.594,40	934.883,77	957.003,04	1.543.105,19	941.699,70
C. Sonderverlustkonto gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG)	2.556,46	2.556,46	2.556,46	2.556,46	2.556,46
	10.083.272,33	9.430.660,54	9.155.055,36	9.211.879,71	9.932.458,32

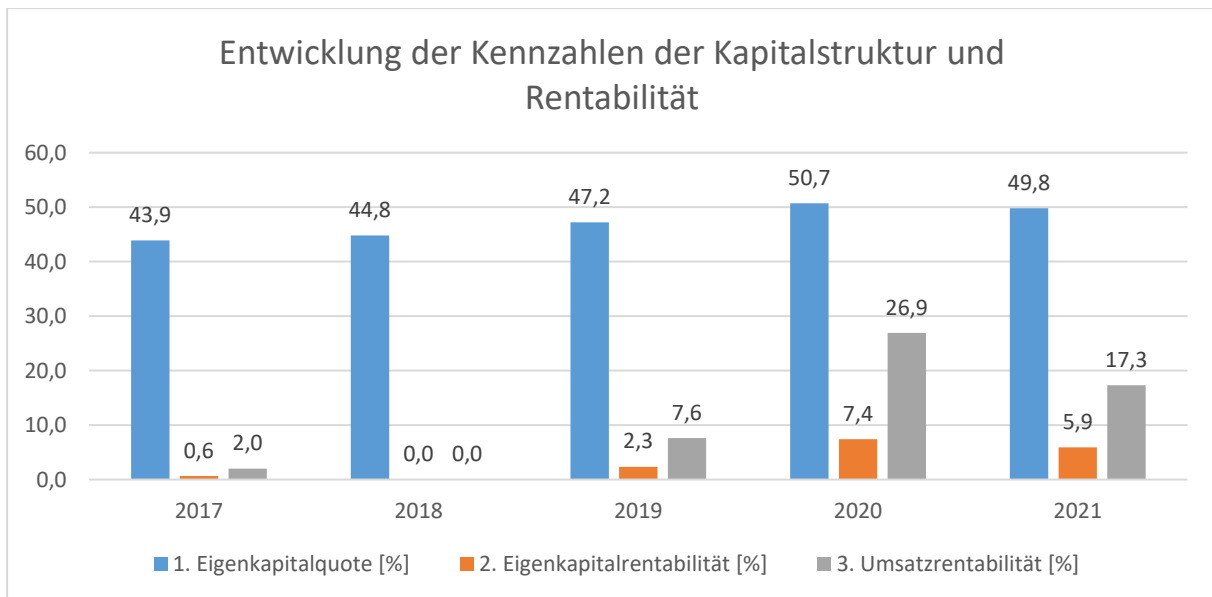
Passiva	2017 in EUR	2018 in EUR	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR
A. Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	25.564,59	25.600,00	25.600,00	25.600,00	25.600,00
Kapitalrücklage	166.054,82	166.054,82	166.054,82	166.054,82	166.054,82
Gewinnrücklage	1.252,00	1.252,00	1.252,00	1.252,00	1.252,00
Sonderrücklagen	11.057.377,27	11.057.377,27	11.057.377,27	11.057.377,27	11.057.377,27
Gewinnvortrag	-6.853.030,14	-6.824.897,82	-7.024.873,41	-6.924.093,44	-6.578.498,39
Jahresüberschuss	28.132,32	-199.975,59	100.779,97	345.595,05	276.860,88
B. Rückstellungen	116.725,81	72.002,14	42.702,46	45.066,00	48.932,82
C. Verbindlichkeiten	5.528.941,29	5.125.077,63	4.777.574,79	4.488.366,79	4.925.734,81
D. Rechnungsabgrenzungsposten	12.254,37	8.170,09	8.587,46	6.661,22	9.144,11
	10.083.272,33	9.430.660,54	9.155.055,36	9.211.879,71	9.932.458,32

Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2017 – 2021

Beschreibung	2017 in EUR	2018 in EUR	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR
1. Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	1.405.662,45	1.323.212,28	1.275.682,90	1.282.225,84	1.367.879,98
2. Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	47.334,34	1.345,82	230.000,00
3. Umsätze aus Lieferung/Leistung	0	45.929,96	0,00	507,96	1.363,04
4. Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	-40.010,67	-104.389,06	37.504,71	3.930,55	-41.027,09
5. Sonstige betriebliche Erträge	55.016,64	73.838,33	164.384,14	319.990,01	35.608,83
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen & Leistungen (Hausbewirtschaftung)	709.591,00	514.387,07	728.891,08	622.312,83	661.114,31
7. Personalaufwand	3.672,85	37.066,31	167.235,11	146.987,16	165.615,15
8. Abschreibungen	348.715,27	674.823,57	335.068,68	327.569,32	338.645,83
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	151.385,68	154.381,62	88.833,08	82.288,58	66.035,84
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	172,95	0,00	723,23	183,82	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	150.713,96	129.722,09	77.540,76	57.678,77	58.071,02
13. Sonstige Steuern	28.630,29	28.183,44	27.280,64	25.752,29	27.481,73
14. Jahresfehlbetrag/-überschuss	28.132,32	-199.975,59	100.779,97	345.595,05	276.860,88

Darstellung sonstige Kennzahlen der Jahre 2017 – 2021

	2017	2018	2019	2020	2021
1. Eigenkapitalquote [%]	43,9	44,8	47,2	50,7	49,8
2. Eigenkapitalrentabilität [%]	0,6	-	2,3	7,4	5,9
3. Umsatzrentabilität [%]	2,0	-	7,6	26,9	17,3
4. Liquidität 1. Grades [in T€]	k.A.	k.A.	80	577	-119
5. Liquidität 2. Grades [in T€]	450	500	121	597	-109
6. Liquidität 3. Grades [in T€]	443	434	495	1085	348
7. Cash Flow [in T€]					
7.1 aus laufender Geschäftstätigkeit	536	592	424	524	729
7.2 aus Investitionstätigkeit	20	-42	48	501	-1659
7.3 aus Finanzierungstätigkeit	-526	-474	-450	-439	329



Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

Vermögenslage

Gegenüber 2020 hat sich das Bilanzvolumen um TEUR 720 erhöht (7,8 %). Unter Berücksichtigung von Abschreibungen (TEUR 339) ergab sich insgesamt eine Erhöhung im Anlagevermögen (TEUR 1.341) sowie eine Verringerung im Umlaufvermögen (TEUR -621)

Die Vermögensstruktur ist dabei durch einen hohen Anteil des langfristig in den Immobilienbeständen gebundenen Anlagevermögens gekennzeichnet.

Der Zugang im Anlagevermögen betrifft im Wesentlichen den Ankauf von einem Mehrfamilienhaus mit 23 Wohneinheiten. Zum Jahresende 2021 hat die Wohnungsgesellschaft einen Wohnungsbestand von 339 WE und 5 Gewerbeeinheiten.

Die durchschnittliche Restnutzungsdauer der Immobilien beträgt im Allgemeinen rd. 20 Jahre; die durchschnittliche Restlaufzeit der finanzierenden Kredite beträgt rd. 12 Jahre.

Das kurzfristig gebundene Vermögen von TEUR 1.436 enthält im Wesentlichen noch nicht gegenüber Mietern abgerechnete Betriebskosten (TEUR 433) sowie flüssige Mittel (TEUR 942).

Auf der Aktivseite resultiert die Erhöhung der Bilanzsumme insbesondere durch den Kauf des Objektes Seestraße 1-7/Am Markt 10. Auf der Passivseite basiert die Erhöhung der Bilanzsumme auf der langfristigen Erhöhung der Kreditsumme.

Ertragslage

Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind im Text in Klammern vermerkt.

Im Vergleich zu 2020 hat sich das Ergebnis um TEUR - 69 (TEUR 346) verringert. Das Jahr 2021 weist einen Jahresüberschuss von TEUR 277 aus.

Die Umsatzerlöse beziehen sich auf 29 Objekte mit 339 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten. Vom Wohnungsbestand sind ca. 327 Wohnungen modernisiert bzw. teilmodernisiert, wobei die Modernisierung bei ca. 70 % der Wohnungen bereits 1995 durchgeführt wurde und eigentlich erneut ansteht.

Für die Hausbewirtschaftung fielen Kosten in Höhe von TEUR 661 (TEUR 628) im Geschäftsjahr an, davon für Betriebskosten TEUR 460 (TEUR 390), für Instandhaltungskosten TEUR 200 (TEUR 231) und für andere Aufwendungen TEUR 1 (TEUR 7).

Der sonstige Steueraufwand beträgt TEUR 27 (TEUR 26); darunter umlagefähige Grundsteuern TEUR 26 (TEUR 23).

Die Abschreibung erfolgte für die Immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von TEUR 339 (TEUR 327).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 58 (TEUR 57) beinhalten im wesentlichen Zinsen auf Altschulden TEUR 10,3 (TEUR 10,9) sowie TEUR 47,7 (TEUR 46,1) Zinsen für Modernisierungsdarlehen und Ankauf.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 36 (TEUR 320) beinhalten Erträge aus Kostenerstattungen TEUR 1,5 (TEUR 2), Erträge aus Anlageverkäufen TEUR 21 (TEUR 314), und sonstige betriebliche Erträge TEUR 13,5 (TEUR 4).

Finanzlage

Die flüssigen Mittel haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR -601 auf TEUR 942 (TEUR 1.543) verringert.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 277 ab.

Der im Geschäftsjahr erwirtschaftete Cashflow tilgt die bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in rund 11 Jahren. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer beträgt bei Wohnbauten rund 21 Jahre.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung zu stellen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Zusätzliche Darlehen sind für planmäßige Finanzierungen derzeit nicht vorgesehen. Geplante Investitionen ins Anlagevermögen sollen durch einen Liquiditätszufluss aus dem Verkauf von unwirtschaftlichen Bestandsimmobilien gedeckelt werden.

Risiken und Chancen

Das vorhandene Risikomanagement erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Aufgrund der Vermietungssituation in Mecklenburg-Strelitz ist in den nächsten Jahren nicht nur im ländlichen Bereich Wustrow, Strasen und Priepert, sondern auch in Wesenberg mit einer Verbesserung der Leerstandsquote zu rechnen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann aber das Risiko auch weiter ansteigen. Durch Modernisierungen im Bestand, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsrisiko besteht derzeit nicht. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Erwerb weiterer Immobilien.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind auf Grund regelmäßiger Mietzahlungen noch nicht erkennbar.

Die Mieteinnahmen sind durch Mietverträge gesichert.

Inflationsbedingt, durch Versorgungsknappheiten infolge der Ukraine-Krise und auch national politisch gelenkt (CO₂-Bepreisung, EEG-Umlage etc.), werden Energien wie Gas, Strom und Heizöl drastisch und ständig teurer.

Daher ist eventuell davon auszugehen, dass es bei einigen Mietern zu Zahlungsausfällen kommen kann. Die Gesellschaft geht für die höheren Betriebskostenzahlungen in Vorkasse, und daher wird die Gesellschaft alle größeren Investitionen im Jahr 2023 erst einmal zurückstellen. Es werden Rücklagen

gebildet, um die Energiekosten vorzufinanzieren. Die Erdgasverträge laufen zum 31.12.2022 aus und sollen im September neu verhandelt werden. Noch ist nicht absehbar, in welchem Rahmen die Gaspreise steigen werden. Eine Umlage dieser höheren Kosten auf die Mieter wäre erst mit der Betriebskostenabrechnung 2023 im Frühjahr 2024 möglich.

Für die Zukunft soll die Leerstandsquote weiter gesenkt sowie leicht steigende Mieten für modernisierte Wohnungen erzielt und Wohnungen entsprechend der Nachfragesituation gestaltet werden. Es werden wohnbegleitende Dienstleistungen und Beratungsangebote geplant, wie ein Nachbarschaftstreff, der die Lebensqualität in den Wohnquartieren erhöhen soll und zu einer ausgewogenen Nachbarschaftsstruktur beitragen könnte.

Es wurden Kontakte zum Träger einer Kindereinrichtung für den Bau einer KITA auf dem Gelände in der Lindenstraße 17 d – f aufgenommen. Dadurch wird die Lindenstraße weiter aufgewertet und das Wohnumfeld interessanter. Eine Anbindung der Lindenstraße an den Bahnhof und an das Erholungsgebiet an der Woblitz ist in Planung.

Zusätzlich werden durch digitale Dienstleistungen die Angebote erweitert. Durch die Anschlüsse der Wohnobjekte ans Glasfasernetz werden alle Wohnobjekte auch für junge Mieter interessanter und vor allem zukunftsorientierter und nachhaltiger.

Ein attraktiver, barrierearmer Wohnungsumbau würde es ermöglichen, dem demographischen Wandel zu entsprechen. Für diese Investitionen in Fahrstühle ist aber die Fördermöglichkeit ausgelaufen, sodass im Moment diese Punkte alternativlos gestrichen werden mussten. Barrierefreie Wohnungen könnten derzeit nur bei Neubaumaßnahmen umgesetzt werden. Hierzu müssen aber erst die Rahmenbedingungen geschaffen werden, wie die Altschuldenentlastung und die Fertigstellung der Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand.

Nötige Erneuerungen von Heizungsanlagen sind in Planung und werden nach und nach umgesetzt. Die Umsetzung, Heizungen mit erneuerbaren Technologien in Bestandsobjekten einzubauen, ist kaum möglich, da es keine Alternativen zu fossilen Brennstoffen für die Abdeckung der Spitzenlasten in der kalten Jahreszeit gibt.

Ausblick

In den nächsten fünf Jahren werden nahezu gleichbleibende Umsatzerlöse erwartet. Die Kosten für die Instandhaltung und Sanierung werden aber weiter steigen, da die Baupreise und Materialkosten immer stetig steigen.

Der Wohnungsbestand, der 1995/1996 saniert worden ist, entspricht nicht mehr dem Standard.

Auf Grund der aktuellen Marktlage und der noch zu erwartenden Entwicklung möchte die Gesellschaft den Leerstand auf 6 % ab 2022 senken und diese Quote auch halten. Die Mietausfallrate wird voraussichtlich weiter steigen, da die Neben- u. Heizkosten weiter ansteigen.

Die Gesellschaft möchte auch zukünftig ihr Immobilienportfolio weiter optimieren und sich breiter aufstellen. Vorwiegend werden Investitionen in den Bestand getätigt. Lukrativ vermietete große Wohnobjekte anzukaufen, wäre auch eine Alternative. Leider ist der Immobilienmarkt derzeit nicht interessant, da keine großen Objekte angeboten werden und die Immobilienpreise überteuert sind.

Eine Neubautätigkeit wird langfristig geplant, derzeit sind aber die Neubaukosten so hoch, dass eine Refinanzierung bei den zu erzielenden Mieten kaum möglich ist.

Im Jahr 2022 sind eventuell Verkäufe geplant, um die Liquidität der Gesellschaft zu sichern. Für diese Verkäufe sind nun unrentable Objekte vorgesehen, die keinen Ertrag mehr erzielen und nur laufende Sicherungskosten verursachen. Die Verkaufserlöse werden in den Umbau der Heizungen investiert, um die Bewirtschaftungskosten der Objekte und die CO₂-Immissionen zu senken.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind Investitionen in Höhe von TEUR 175, für 2023 in Höhe von TEUR 125 und für die Folgejahre in Höhe von TEUR 50 geplant.

6.2 Wasserzweckverband Strelitz, Neustrelitz

Kontaktdaten

Wilhelm-Stolte-Str. 90
17235 Neustrelitz
Telefon: 03981 474316
info@wzv-strelitz.de
www.wzv-strelitz.de

Gründung

1991

Unternehmensgegenstand

Die Versorgung des Verbandsgebietes mit Trink- und Betriebswasser, die Beseitigung der in den Gemeinden Blankensee, Carpin, Feldberger Seenlandschaft, Godendorf, Grünow, Klein Vielen, Kratzeburg, Möllenbeck, Priepert, Schwarz, Userin, Wokuhl-Dabelow und Wustrow sowie in den Städten Mirow und Wesenberg anfallenden Abwässer sowie die Zuführung der aus den obigen Aufgaben anfallenden Reststoffe und Abfälle zur Verwertung und Entsorgung.

Geschäftsführung

Herr Ralf Düsel

Verbandsmitglieder

Die Mitglieder des Zweckverbandes im Wirtschaftsjahr 2021 sind in Anlage Nr. XII zum Jahresbericht dargestellt.

Gesellschaftsanteile

Stammkapital: nicht vorhanden
Beteiligungsquote Sparte Trinkwasser:
Anteil in EUR: 678.243,98 (12,14 %)
Beteiligungsquote Sparte Abwasser:
Anteil in EUR: 447.682,20 (17,55 %)

Aufsichtsrat

2021 setzte sich der Vorstand des Wasserzweckverbandes wie folgt zusammen:

Name	Vorname	Funktion	ausgeübter Beruf
Frau von Buchwaldt	Constance	Vorsitzende, Verbandsvorsteherin	hauptamtliche Bürgermeisterin
Herr Malonek	Axel	1. Stellv. der Verbandsvorsteherin	Werbedienstleister
Herr Dr. Wagner	Guntram	2. Stellv. des Verbandsvorsteherin	Amtsleiter
Frau Doster-DiRosa	Karin		Freiberuflerin
Herr Köhncke (bis 10.02.2021)	Detlev		Rentner
Herr Kruse	Heiko		Versicherungs- angestellter
Herr Nadolny	Wolfgang		Rentner
Frau Soll (ab 23.06.2021)	Mandy		Krankenpflegerin

Beteiligungen

Der Wasserzweckverband ist an der Klärschlamm-Kooperation M-V GmbH Rostock beteiligt und mit einem Anteil von 1,7 % Mitgesellschafter.

Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 des Wasserzweckverbandes entnommen werden.

Wichtige Verträge

Eine Zusammenstellung der bestehenden Vertragsverhältnisse befindet sich bei den Unterlagen der Gesellschaft. Wesentliche Veränderungen gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben. Die Verträge beinhalten keine außergewöhnlichen Vereinbarungen.

Abschlussprüfung

Der Jahresabschluss 2021 ist durch die Göken, Pollak & Partner Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft geprüft, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 21. September 2022 versehen und auf der Sitzung der Gesellschafterversammlung am 14. Dezember 2022 festgestellt.

Voraussetzung zur Gründung eines Zweckverbandes

Bei einem Zweckverband handelt es sich um eine selbstverwaltete Körperschaft des öffentlichen Rechts. Gemäß § 152 KV M-V wird er durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag der Beteiligten errichtet und dieser bedarf der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Durch die Verbandsmitglieder ist eine Verbandsatzung zu erlassen. Die wesentlichen Organe eines Zweckverbandes sind die Zweckverbandsversammlung und der Verbandsvorsteher. Die Versammlung setzt sich aus von den Verbandsmitgliedern delegierten Personen zusammen, die gemeinsam den Verbandsvorsteher wählen. Der Verbandsvorsteher führt die laufenden Geschäfte und vertritt den Verband nach außen.

Die Aufgabe des Verbandes ist die Betreuung öffentlicher Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen.

Tabelle: Leistungskennzahlen 2017 – 2021

Beschreibung	2017	2018	2019	2020	2021
Betriebszweig Wasserversorgung					
1. Versorgungsgebiet					
Einwohner [in Pers.]	20.320	20.254	20.222	20.347	20.416
Fläche des Versorgungsgebietes [in km ²]	984	984	984	984	984
2. Technische Einrichtungen					
Wasserwerke [Anzahl]	13	13	13	13	13
Druckerhöhungsstationen [Anzahl]	4	4	4	4	4
Wasserversorgungsleitungen [km]	485	485	486	487	488
3. Wassermenge					
Geförderte Wassermenge [in m ³]	993.864	1.100.672	1.099.888	1.104.964	1.042.814
Verkaufte Wassermenge [in m ³]	938.587	1.066.396	978.686	1.052.641	1.006.957
Betriebszweig Abwasserversorgung					
1. Versorgungsgebiet					
Einwohner mit Anschluss an das Kanalnetz [in Pers.]	14.092	13.957	13.907	13.874	13.906
Anschlussgrad [in %]	73,8	73,4	73,2	72,6	72,5
Einwohner mit Kleinkläranlagenentsorgung [in Pers.]	4.994	5.065	5.083	5.247	5.281
Anschlussgrad [in %]	26,2	26,6	26,8	27,4	27,5
2. Technische Einrichtungen					
Kläranlagen [Anzahl]	14	14	14	14	14
Abwasserpumpwerke [Anzahl]	188	188	188	189	190
Schmutzwassersammler & Druckrohrleitungen [km]	237	237	238	238	239
Regenwassersammler [km]	20	20	20	21	21
3. Wassermenge					
Entsorgte Abwassermenge [in m ³]	869.388	800.183	794.453	809.162	818.654

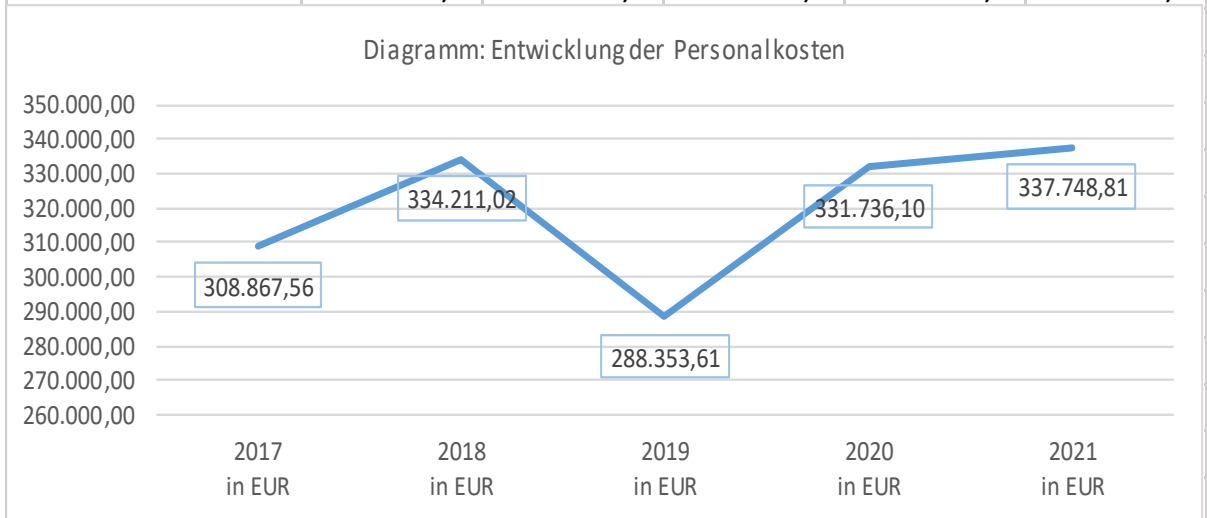
Entwicklung des Personalbestandes 2017 – 2021

Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte (Vollzeit)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

Im Berichtsjahr waren beim Wasserzweckverband Strelitz fünf Mitarbeiter beschäftigt, davon ein Geschäftsführer, deren Zuständigkeiten individuell in den Arbeitsverträgen sowie den Stellenbeschreibungen geregelt sind. Die kaufmännische und technische Betriebsführung wurde mit Vertrag auf die Stadtwerke Neustrelitz GmbH übertragen.

Tabelle: Entwicklung der Personalkosten 2017 – 2021

Bezeichnung	2017 in EUR	2018 in EUR	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR
Personalkosten (Wasserversorgung)	154.433,78	167.105,52	144.176,81	165.868,05	168.874,40
Personalkosten (Abwasserentsorgung)	154.433,78	167.105,50	144.176,80	165.868,05	168.874,41
Gesamt	308.867,56	334.211,02	288.353,61	331.736,10	337.748,81



Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2021

Die Tätigkeit des Verbandes ergibt sich aus den von den Mitgliedsgemeinden übertragenen Pflichtaufgaben.

Der Wasserzweckverband Strelitz (WZV) bestand zum 31.12.2021 aus 17 Gemeinden/Städten. Diese werden durch den Verband mit Wasser versorgt.

In 15 Gemeinden nahm der Verband die hoheitliche Aufgabe der Abwasserentsorgung wahr. Zwei Kommunen sind in der Sparte Abwasser Mitglied des Abwasserbeseitigungszweckverband Tollensesee.

Das Verbandsgebiet ist sehr stark touristisch geprägt, sodass in der Hochsaison ein Vielfaches der Einwohner trinkwasserseitig zu ver- und abwasserseitig zu entsorgen sind. Die für die Spitze erforderlichen technischen Kapazitäten werden ganzjährig vorgehalten.

Somit konnte wie in den Vorjahren auch im Jahr 2021 jederzeit die Ver- und Entsorgung gewährleistet werden.

Investitionen im Abwasser- und Trinkwasserbereich erfolgten grundsätzlich in den Ersatz abgeschriebener und verschlissener Anlagengüter (z. B. Pumpwerke und Maschinentechnik). Im Trinkwassernetz der Ortslagen wird des Weiteren die Sanierung von Teilen der Trinkwasserhauptleitungen und von Hausanschlüssen fortgeführt.

Im Abwasserbereich wurden 2021 die im Jahr 1996 gebauten Kanäle nach ihrer ersten Prüfung 2011 nunmehr gemäß der Verordnung über die Selbstüberwachung von Abwasseranlagen und Abwassereinleitungen (Selbstüberwachungsverordnung – SÜVO M-V) vom 20.12.2006 nach 10 Jahren wiederholt geprüft.

Die neue Abfall- und Klärschlammverordnung sowie die neue Düngemittelverordnung, streben eine Reduzierung der Belastung des Grundwassers an. Die Kosten der landwirtschaftlichen Klärschlammverwertung, im Wesentlichen verursacht durch die geänderte gesetzliche Lage für die Ausbringung, sind in den letzten Jahren um ein Mehrfaches gestiegen. 2018 wurde die Leistung europaweit öffentlich ausgeschrieben. Es gingen keine Angebote ein, so dass zur Gewährleistung der Entsorgungssicherheit der bestehende Vertrag auch für das Jahr 2021 verlängert wurde.

Im Jahr 2021 führten die pandemiebedingten Einschränkungen und Schließungen von touristischen Einrichtungen, Gaststätten und Hotels nicht zu einem deutlichen Rückgang beim Trinkwasserverbrauch. Dieser lag, wie auch schon im ersten Jahr der Pandemie im mittleren Niveau der 5 Vorjahre.

Bei einem um ca. 62 Tm³ zurückgegangenen Wasseraufkommen (Summe Eigenförderung und Fremdbezug) gegenüber dem Vorjahr ist die an die Einwohner gelieferte/verkaufte Trinkwassermenge (Abgabe Wasser) gegenüber dem Vorjahr um ca. 46 Tm³ gesunken und zum Vorvorjahr um 28 Tm³ gestiegen. Die Wasserabgabe liegt somit im oberen Schwankungsbereich der letzten 10 Jahre.

Bei der berechneten Abwassermenge ist 2021 ein Rückgang gegenüber dem Jahr 2020 um rund 15 Tm³ und ein Anstieg gegenüber dem Jahr 2019 um rund 21 Tm³ zu verzeichnen. Dies betrifft sowohl den zentralen Bereich als auch die Abfuhr aus den dezentralen Anlagen.

Die berechnete Wasserabgabe beinhaltet auch Nachberechnungen und Vergütungen für das Vorjahr. Bereinigt um diese Positionen ergibt sich die Wasserabgabe zu 1.015.063 m³. Sie liegt damit ca. 45 Tm³ unter der des Vorjahres (1.059.792 m³) und rund 16 Tm³ über der des Vorvorjahres (999.422 m³).

Der Trinkwasser-Pro-Kopf-Verbrauch liegt im Jahr 2021 bei 131,4 l/(E*d) (2020: 137,7 l/(E*d)).

Bei insgesamt 21 erfassten Rohrschäden entfallen 10 auf Trinkwasser-Hauptleitungen (Vorjahr 13) und 11 auf Trinkwasser-Anschlussleitungen (Vorjahr 14).

Jahr	2021	2020	2019	2018	2017
Anzahl der Rohrschäden	21	27	23	23	16

Aufgrund des Alters, des Materials und der Häufigkeit von Rohrschäden wird eine Prioritätenliste für die Reinvestitionen in das Leitungsnetz des Verbandes erstellt, welche Niederschlag im Wirtschaftsplan des Verbandes findet.

Die berechnete Menge im Bereich Abwasser sank im Jahr 2021 um 14.646 m³ im Vergleich zum Vorjahr.

Der Fremdwasseranteil (Niederschlagswasser, Schichtenwasser, etc.) ist mit 14 % im Vergleich zu 2020 (11 %) gestiegen und liegt auf dem Niveau von 2019 (14%).

Bei 13.906 Einwohnern, die ihr Abwasser zentral in eine öffentliche Abwasseranlage entsorgen, beträgt der spezifische Schmutzwasseranfall 2021 rechnerisch 122,3 l/(E*d) (2020: 124,8 l/(E*d)). Dieser hohe spezifische Wert ist vorrangig auf das stark touristisch geprägte Einzugsgebiet des WZV zurückzuführen.

Um einen reibungslosen Betrieb der Abwasserentsorgungsanlagen zu sichern, wurden neben der technischen Wartung/Betreuung der Maschinen und Elektroanlagen auch Reinigungen der Abwasserpumpwerke und der Rohrnetze vorgenommen.

Im Jahr 2021 traten an den Abwasseranlagen folgende technische Störungen auf:

	2021	2020	2019	2018	2017
Verstopfungen an Hauptleitungen	39	36	37	31	37
Verstopfungen an Nebenleitungen	34	33	24	32	26
Verstopfungen an Druckleitungen	0	2	0	2	k.A.
Rohrschäden	4	3	3	1	0
Pumpenausfälle	13	16	16	21	8

Auf Verstopfungen kann im Wesentlichen kein Einfluss genommen werden. Kann eine verbraucherbedingte Verstopfung, durch unsachgemäße Einleitungen (Feuchttücher, verzapfte Materialien, etc.) nachgewiesen werden, erhält der Verursacher eine Rechnung über die entstandenen Kosten. Um auf die Problematik hinzuweisen, wurde in der Wasserzeitung darüber informiert, was nicht in das Abwassernetz eingebracht werden darf.

Rohrschäden sind zu beseitigen und bei Fremdverschulden in Rechnung gestellt. Pumpenausfälle werden erfasst und in einer Prioritätenliste dargestellt, die durch gezielte Maßnahmen im Wirtschaftsplan des Verbandes umgesetzt wird.

Grundstückskäufe und -verkäufe:

Im Jahr 2021 wurde im Zusammenhang mit der Brunnenneubohrung ein Grundstück in Wustrow mit einer Gesamtfläche von 271 m² von der Gemeinde erworben. Ein Grundstücksverkauf erfolgte im Jahr 2021 nicht.

Darstellung der Ertragslage des Verbandes 2021

Das Jahresergebnis liegt mit ca. 38,6 T€ über den Ansätzen des Wirtschaftsplanes. Im Bereich Trinkwasser liegt das Jahresergebnis mit 5,7 T€ über dem Ansatz im Wirtschaftsplan und im Bereich Abwasser mit 32,9 T€ über dem Planwert.

Im Bereich Trinkwasser setzt sich die Abweichung aus mehreren kleineren Positionen zusammen. Größere Abweichungen ergeben sich bei den Fremdleistungen mit 68,0 T€ unter der Plansumme und bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 14,1 T€ unter dem Planansatz. Im Ergebnis der Nachkalkulation waren Rückstellungen aus Gebührenüberdeckungen i.H.v. 76,6 T€ zu bilden.

Die wesentlichen Abweichungen im Bereich Abwasser liegen mit ca. 122,5 T€ bei den sonstigen betrieblichen Erträgen. Diese Steigerung ist u.a. zurückzuführen auf die Auflösung langfristiger

Rückstellungen. Die Rückstellungen für die Abwasserabgabe des ehemaligen Entsorgungsbetriebes Mirow, die mit Betriebsübergang auf den Verband übertragen wurden betrifft die Jahre 1995 bis 2000 und beinhaltet die verrechenbaren Anteile, die im Festsetzungsbescheid unter dem Vorbehalt der abschließenden Prüfung ausgewiesen wurden. Nach nunmehr 20 Jahren ist davon auszugehen, dass der formulierte Vorbehalt verjährt sein dürfte. Die Rückstellungen wurden im Geschäftsjahr aufgelöst. Des Weiteren erfolgte eine Herabsetzung der pauschalisierten Wertberichtigungen im Gebührenbereich. Nicht bringbare Gebührenforderungen Abwasser (z.B. aus Insolvenzen) aus den Bereichen Entsorgungsbetrieb Mirow und dem ehemaligen Amt Wesenberg wurden ausgebucht. Die darauf gebildeten Wertberichtigungen wurden korrigiert.

Die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe wurden gegenüber dem Plan um 21,1 T€ (Strombezug), die Abschreibungen um 22,4 T€ und die Zinsen um 43,3 T€ unterschritten. Im Ergebnis der Nachkalkulation waren Rückstellungen aus Gebührenüberdeckungen i.H.v. 281,3 T€ zu bilden.

Im Wirtschaftsplan wurden Investitionen i.H.v. 2.806,1 T€ ausgewiesen. Die Höhe der tatsächlichen Investitionen beträgt 1.618,0 T€. Für die einzelnen Bereiche ergibt sich:

Die Überschreitung der Plansumme im Bereich TW um ca. 211 T€ ist im Wesentlichen auf Erschließungsmaßnahmen, wie z.B. Granzow Uferweg und Wiesengrund, Priepert An der Lang oder Bungalowsiedlung Herzwolde zurückzuführen. Aber auch die generelle Verteuerung am Markt wirkte sich auf die Ausschreibungsergebnisse aus.

Maßnahmen in Zusammenhang mit anderen Aufgabenträgern: HL und HAL Strasen (60 T€), TWVL Blankensee Bahnhof (33 T€) und TWVL Möllenbeck-Stolpe (4 T€) wurden nicht realisiert, da die Umsetzung durch die Aufgabenträger (Gemeinde bzw. Straßenbauamt) nicht erfolgte.

Im Bereich der Abwasserentsorgung ist eine deutliche Unterschreitung der Planansätze zu verzeichnen. Baumaßnahmen wie z.B. KA Mirow Schlammmentwässerung (1.088,7 T€), RW-Bauwerk Feldberg Bruchstraße (150 T€), KA Wesenberg Sanierung Tagesspeicher (150 T€) wurden im Jahr 2021 nicht realisiert. Bei der Maßnahme KA Mirow Schlammmentwässerung wurde der Bauantrag im September 2020 gestellt. Im Mai erfolgte die Baugenehmigung unter dem Vorbehalt einer geprüften Statik.

Bei der Baumaßnahme RW Feldberg Bruchstraße liegen offene/ungeklärte Rechtsverhältnisse vor. Die Ausschreibung für die Sanierung des Tagesspeichers auf der KA Wesenberg wurde aufgehoben, da die Planungssumme deutlich überschritten wurde.

Auch im Bereich Abwasser wurden Maßnahmen in Zusammenhang mit anderen Aufgabenträgern, SW Feldberg, Prenzlauer Straße (42 T€) und ADR Blankensee Umverlegung (60 T€) nicht realisiert, da die Maßnahmen nicht durch die Straßenbaulastträger umgesetzt/begonnen wurden.

Auch im Jahr 2021 wurde Augenmerk auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie (Virus SARS-CoV-2) und den damit in Verbindung stehenden Bestimmungen gelegt. Der Verband hat bereits bei Ausbruch Mitte März 2020 frühzeitig reagiert. Im technischen und kaufmännischen Bereich war und ist die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung im Verbandsgebiet jederzeit gewährleistet (z.B. durch Notfallpläne, Homeoffice, etc.).

Nachdem im Jahr 2020 ein deutlicher Anstieg bei der Betriebsführung, hauptsächlich der technischen Betriebsführung, auf Grund erforderlicher Tätigkeiten in der Anlagenbetreuung sichtbar war, ist im Jahr 2021 ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Dieser Rückgang der Kosten ist im Zusammenhang mit erforderlichen Arbeiten an den Ver- und Entsorgungsanlagen zu werten, die in gewissen zeitlichen Abständen notwendig werden. Das führte im Jahr 2020 zu dem deutlichen Anstieg. Das Alter der Anlagen, insbesondere der großen Kläranlagen des Verbandes, verursacht einen erhöhten Aufwand bei der Anlagenbetreuung.

Die Kosten für die landwirtschaftliche Klärschlamm Entsorgung bewegen sich auf einem hohen Niveau, was auf die Umsetzung der Verordnung über die Verwertung von Klärschlamm, Klärschlammgemisch

und Klärschlammkompost (Klärschlammverordnung - AbfKlärV) vom 27.09.2017 zurückzuführen ist. Dies schlägt sich im Entsorgungspreis des vom Verband beauftragten Dritten nieder.

Das Unternehmensergebnis weist 2021 einen Jahresgewinn in Höhe von 906.053,67 € aus. Dabei schließt der Geschäftsbereich Wasser mit einem Jahresgewinn von 145.014,79 € und der Geschäftsbereich Abwasser mit einem Jahresgewinn von 761.038,88 € ab.

Der Jahresgewinn im Bereich Wasser in Höhe von 145.014,79 € und der Jahresgewinn im Bereich Abwasser in Höhe von 761.038,88 € werden gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 3 EigVO M-V in die Rücklage eingestellt.

Darstellung der Vermögens- und Finanzlage des Verbandes 2021

Das Eigenkapital erhöhte sich von 19.865,7 T€ per 31.12.2020 auf 20.771,8 T€ per 31.12.2021. Diese Erhöhung beruht auf dem Jahresgewinn i. H. v. 906,1 T€.

Fördermittel werden kalkulatorisch (Nachkalkulation) nicht aufgelöst und die so erwirtschafteten Mittel zur Eigenkapitalverstärkung eingesetzt.

Der Verband verfügt derzeit über ein Kreditvolumen von 6.159,9 T€

- 718,9 T€ mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr
- 5.441,0 T€ mit einer Restlaufzeit über einem Jahr
davon 3.536,3 T€ mit einer Restlaufzeit über 5 Jahren.

Um festgesetzte Gebühren und Beiträge beizubringen, wurden alle satzungs- und verwaltungsrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft. Neben der Übergabe offener Forderungen aus Beitrags- und Gebührenbescheiden an Vollstreckungsbehörden in der gesamten Bundesrepublik wurden und werden zur Sicherung dieser Forderungen Grundbucheintragungen vorgenommen.

Um die bestehende Leistungsfähigkeit der technischen Anlagen zu sichern, wurden im Jahr 2021 Investitionen in einer Höhe von 1.618,0 T€ getätigt. Davon wurden 1.567,3 T€ in die Sachanlagen und 50,7 T€ in die Finanzanlagen investiert.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte aus Eigenmitteln und Ertragszuschüssen (Beiträgen). Die getätigten Investitionen betreffen im Wesentlichen Rekonstruktionen und Erneuerungen bestehender Anlagen bzw. Erschließungen einzelner Grundstücke, aber auch kleinerer Erschließungsgebiete. Bei den Erschließungsgebieten werden die Maßnahmen über den Erschließungsträger gegenfinanziert. Entsprechende Verträge wurden geschlossen.

Bei der Investition in die Finanzanlagen um die Kapitalerhöhung der Klärschlamm-Kooperation M-V.

Im Wirtschaftsjahr 2021 wurden Anlagen im Wert von 1.495,1 T€ fertig gestellt. Der Bestand an Anlagen im Bau zum Bilanzstichtag stieg 2021 von 245,8 T€ um 71,4 T€ auf insgesamt 317,2 T€.

Der Restbuchwert des Anlagevermögens sank um 103,5 T€ von 50.300,3 T€ per 31.12.2020 auf 50.196,7 T€ per 31.12.2021. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Abschreibungen mit 1.682,6 T€ die Investitionen um 64,6 T€ übersteigen. Hinzu kommen Abgänge vom Anlagevermögen i.H.v. 38,9 T€.

Die Sonderposten insgesamt sanken im Wirtschaftsjahr von 27.743,8 T€ auf 27.130,3 T€.

Bei den empfangenen Ertragszuschüssen ist ein Zugang von 727,5 T€ zu verzeichnen. Dem steht die Auflösung i.H.v. 957,8 T€ entgegen sowie ein Abgang i.H.v. 18,2 T€ aus Änderungsbescheiden.

Bei den Investitionszuschüssen (Fördermittel) und der verrechneten Abwasserabgabe sind seit Jahren keine Zugänge zu verzeichnen. Die Auflösung für diese beiden Sonderposten beträgt im Jahr 2021 insgesamt 364,8 T€. Entsprechend beträgt der Rückgang bei den Sonderposten insgesamt 613,4 T€.

Darstellung der Bilanz der Jahre 2017 – 2021

Aktiva	2017 in EUR	2018 in EUR	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR
A. Anlagevermögen	51.875.047,42	51.144.397,46	50.787.244,64	50.300.287,49	50.196.751,94
B. Umlaufvermögen					
Vorräte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen und sonstige					
Vermögensgegenstände	987.431,93	3.291.751,04	1.603.284,65	1.448.939,06	813.331,80
Flüssige Mittel	3.683.630,52	4.913.100,60	4.367.016,53	4.848.027,56	5.579.251,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	56.546.109,87	59.349.249,10	56.757.545,82	56.597.254,11	56.589.335,08

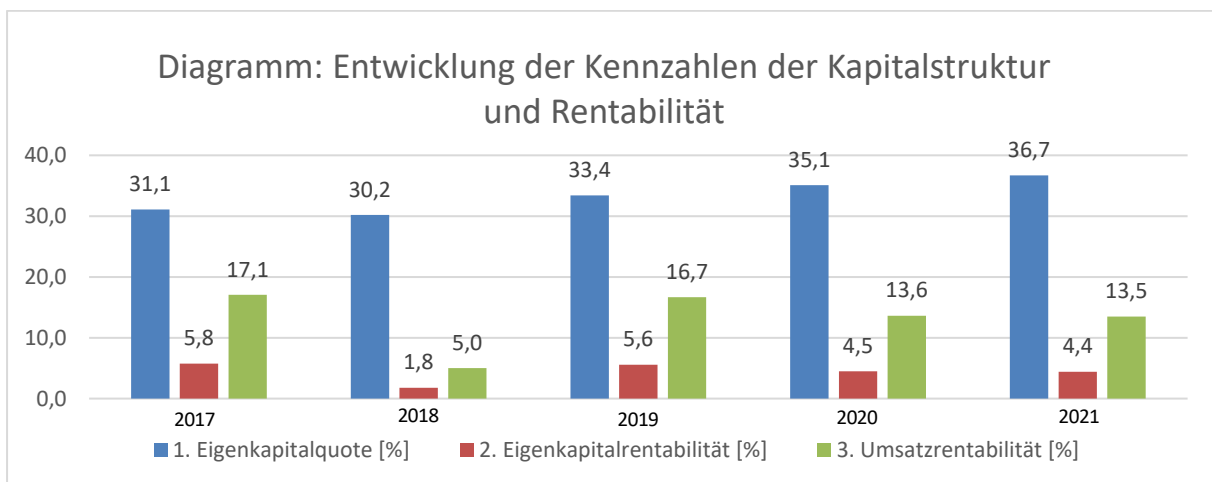
Passiva	2017 in EUR	2018 in EUR	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR
A. Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	-	-	-	-	-
Allgemeine Rücklagen	15.828.056,12	16.840.204,05	17.157.313,18	18.215.079,95	19.108.204,44
Zweckgebundene Rücklagen	293.115,02	293.115,02	293.115,02	293.115,02	293.115,02
Gewinnvortrag	462.666,17	462.666,17	464.081,88	464.081,88	464.383,23
Jahresüberschuss	1.012.147,93	318.524,84	1.057.766,77	893.425,84	906.053,67
B. Sonderposten	27.519.254,32	29.467.743,54	28.475.086,59	27.743.758,05	27.130.331,61
C. Rückstellungen	927.066,42	816.343,30	404.388,28	820.119,05	1.008.030,81
D. Verbindlichkeiten	10.503.803,89	11.150.652,18	8.905.794,10	8.167.674,32	7.679.216,30
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	56.546.109,87	59.349.249,10	56.757.545,82	56.597.254,11	56.589.335,08

Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2017 – 2021

Beschreibung	2017 in EUR	2018 in EUR	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR
1. Umsatzerlöse	5.933.755,23	6.339.230,79	6.341.211,13	6.561.456,40	6.731.704,24
2. andere aktivierte Eigenleistungen	7.187,57	8.735,41	10.406,86	11.806,28	11.956,23
3. Sonstige betriebliche Erträge	27.812,03	32.023,54	55.910,68	7.978,54	129.990,55
4. Materialaufwand	2.485.683,74	3.624.351,83	3.687.569,10	4.027.838,66	4.301.334,18
5. Personalaufwand	308.867,56	334.211,02	288.353,61	331.736,10	337.748,81
6. Abschreibungen	1.681.975,54	1.652.172,47	1.640.764,59	1.643.507,28	1.682.577,27
7. Erträge aus Auflösungen von Sonderposten	521.045,72	1.451.983,94	1.433.609,52	1.378.328,69	1.322.655,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	710.551,09	1.626.451,62	923.529,52	828.512,13	809.570,25
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.257,73	3.882,04	12.386,86	1.694,30	2.042,66
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	235.233,68	218.811,95	195.341,46	177.843,25	110.006,05
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	68.564,04	68.390,50	66.479,53	61.708,80	54.501,10
12. Ergebnis nach Steuern	1.005.182,63	311.466,33	1.051.487,24	890.117,99	902.611,79
13. sonstige Steuern	3.832,70	3.223,49	3.452,47	3.434,15	3.422,12
14. Erträge aus Verlustübernahme	10.798,00	10.282,00	9.732,00	6.742,00	6.864,00
15. Jahresgewinn	1.012.147,93	318.524,84	1.057.766,77	893.425,84	906.053,67

Darstellung sonstige Kennzahlen der Jahre 2017 – 2021

	2017	2018	2019	2020	2021
1. Eigenkapitalquote [%]	31,1	30,2	33,4	35,1	36,7
2. Eigenkapitalrentabilität [%]	5,8	1,8	5,6	4,5	4,4
3. Umsatzrentabilität [%]	17,1	5,0	16,7	13,6	13,5
4. Liquidität 1. Grades [in T€]	135,1	118,7	184,4	171,5	171,9
5. Liquidität 2. Grades [in T€]	171,3	198,2	252,2	222,7	196,9
6. Liquidität 3. Grades [in T€]	171,3	198,2	252,2	222,7	196,9
7. Cash Flow [in T€]					
7.1 aus laufender Geschäftstätigkeit	1861	692	1466	2135	2536
7.2 aus Investitionstätigkeit	-505	-950	-1290	-1217	-1616
7.3 aus Finanzierungstätigkeit	-953	1487	-722	-437	-189



Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert

Ausblick

Auf klimabedingte Starkregenereignisse kann der Verband aufgrund der Struktur des vorhandenen, nach den geltenden Regeln und Normen (anerkannten Regeln der Technik) gebauten Anlagenbestandes so gut wie gar nicht einem Ein-/Überstau der Schmutzwasserkanalisation begegnen, da die begrenzte Ableitung des Niederschlagswassers von den Straßenoberflächen die Ursache ist.

Aufgrund der Lage unserer Wasserfassungen wird auch zukünftig die Trinkwasserversorgung quantitativ gewährleistet sein. Hierzu sei auf das jährliche Grundwassermonitoring der Wasserwerke Blankensee, Feldberg, Mirow und Wesenberg verwiesen. Dennoch ist die von der Bundesumweltministerin angekündigte „Nationale Wasserstrategie“, die Prioritäten und verbindliche Regelungen bei der Wassernutzung festlegen soll, sehr zu begrüßen. Zum Schutz der Trinkwasserressourcen sind Wassernutzungen neben der für die Versorgung der Bevölkerung abzuwägen.

Die Tiefe und die Geschütztheit der Wasserfassungen des Verbandes sowie die Bewirtschaftung der Flächen in den Trinkwasserschutzgebieten garantieren auch weiterhin eine hohe Qualität des gelieferten Trinkwassers. Dies bestätigen sowohl die durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als Überwachungsbehörde kontinuierlich durchgeführten Trinkwasseranalysen als auch die Analysen der Eigenüberwachung. So lag der Nitratwert der 14 Wasserwerke des Verbandes in den vergangenen 10 Jahren zwischen < 0,05 und maximal 5,7 mg/l (Grenzwert nach Trinkwasserverordnung 50 mg/l).

Im Abwasserbereich sind Überprüfungsrythmen für Kanäle 15 Jahre nach dem Bau und dann wieder alle 10 Jahre gesetzlich vorgeschrieben (Selbstüberwachungsverordnung M-V -SÜVO M- V). Mit zunehmendem Alter der Kanäle sind in diesem Bereich zukünftig stetig steigende jährliche Aufwendungen zu erwarten. So sind auch im Jahr 2021 die Untersuchungen nach 15 Jahren (Herstellungsjahr 2006) und 10 Jahren (Herstellungsjahr 1996) planmäßig durchgeführt worden. Festgestellte Schäden der Zustandsklasse 0 wurden/werden sofort und Schäden der Zustands- klasse 1 und 2 zeitnah saniert.

Aufgrund von Umweltschutzbelangen sich ständig verschärfender Regelungen für die landwirtschaftliche Verwertung der Klärschlämme (Düngemittelrecht) wird dieser Verwertungspfad zukünftig wegfallen.

Hinsichtlich der Klärschlammverwertung wurde daher im Wirtschaftsjahr 2019 die Planung der zentralen Entwässerung des Nassschlammes auf der KA Mirow in Auftrag gegeben. Im Jahr 2022 soll mit dem Bau der Anlage begonnen werden (Investitionsvolumen ca. 1,3 Mio. € brutto). Ab dem Jahr 2023 wird das neue Endprodukt dann über die Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg- Vorpommern GmbH verwertet.

Mit der neuen Abfall- und Klärschlammverordnung besteht die Pflicht zur Phosphorrückgewinnung. Die Umsetzung der Bestimmungen ist nach Einwohnerwerten bis 2032 gestaffelt.

Der Verband ist neben 17 weiteren Kommunalen Aufgabenträgern Mitgesellschafter der Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern GmbH, die den Bau einer thermischen Klärschlammverwertungsanlage in Rostock plant. Der entwässerte Schlamm des Verbandes wird ab Fertigstellung der Anlage in dieser verwertet. Die Anlage, mit der der Verband Planungs- und Kostensicherheit hat, wird die Asche separiert deponieren, um zu einem späteren Zeitpunkt Phosphor zu recyceln, der dann landwirtschaftlich als Dünger eingesetzt werden kann.

Aufgrund des Kostendeckungsprinzips ist auch über den Kalkulationszeitraum (2022) hinaus davon auszugehen, dass sich die Gebühren entsprechend der marktlichen Preisentwicklung und der Inflation weiter nach oben entwickeln werden. Hinzu kommen mit zunehmendem Alter der Anlagen erhöhte jährliche Wartungs- und Instandhaltungskosten. Weitere Einflussfaktoren sind sich ändernde Gesetzeslagen, wie z.B. für die landwirtschaftliche Klärschlammverwertung, Energiekostensteigerungen, Selbstüberwachungsverordnung M-V, etc..

Mit der vom Gesetzgeber geforderten vollbiologischen Reinigung der Abwässer in Kleinkläranlagen geht auch eine zunehmende nur bedarfsgerechte Entsorgung der Fäkalschlämme einher. Es muss also auch zukünftig mit weiter sinkenden Fäkalschlammengen pro Jahr gerechnet werden. Bei gleichen Vorhaltekosten/Fixkosten/invariablen Kosten werden sich die Zusatzgebührensätze je m³ in diesem Bereich stärker entwickeln als z.B. im zentralen Bereich und bei Fäkalien aus Sammelgruben.

Vorausschau auf das Jahr 2022

Der Wirtschaftsplan 2022 vom 24.01.2022 geht bei Trinkwasser von Investitionen i. H. v. 873,6 T€ und bei Abwasser i. H. v. 2.415,6 T€ aus. Für die Geschäftsstelle wurden Investitionen von 4 T€ ausgewiesen, die Büroausstattung und Computertechnik betreffen.

Im Trinkwasserbereich handelt es sich insbesondere um Reinvestitionen in Haupt- und Hausanschlussleitungen sowie nachträgliche Hausanschlüsse. Wesentlicher Bestandteil des Planes sind die Reinvestitionen in die Trinkwasserhaupt- und Trinkwasserhausanschlussleitungen in Dalmsdorf und Granzin (158,0 T€) und Priepert, Am Priepert See/Zum Wald (140 T€) sowie Maßnahmen im Zusammenhang anderer Aufgabenträger (127 T€). Des Weiteren erfolgt eine Reinvestition in die Reinwasserbehälter Ollendorf und Weisdin (60 T€). Entsprechend dem Erschließungsvertrag wurde die Umsetzung im B-Plan Feldberg „Am Schmalen Luzin“ 3a mit einer Investitionssumme i.H.v. 65,5 TEUR geplant.

Im Abwasserbereich betreffen die geplanten Investitionen die Erneuerungen des Schmutzwassernetzes und Pumpwerksausrüstungen sowie Ausrüstungen der Kläranlagen. Die Sanierung des Tagesspeichers auf der Kläranlage Wesenberg (verschoben von 2021 in 2022) und des Hauptpumpwerkes Groß Schönfeld mit 64 TEUR und in Wustrow mit 90 TEUR sind hier wesentlicher Bestandteil. Maßnahmen im Zusammenhang mit anderen Aufgabenträgern sind mit 107 T€ veranschlagt.

Wesentliche Bestandteile des Investitionsplanes sind mit 1.250,0 TEUR die Schlammmentwässerung auf der KA Mirow (verschoben von 2021 in 2022). Insgesamt 165 TEUR wurden für das Regenwasserbauwerk in der Bruchstraße in Feldberg veranschlagt, welche gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag von der Gemeinde gegenfinanziert wird. Entsprechend dem Erschließungsvertrag wurde die Umsetzung im B-Plan Feldberg „Am Schmalen Luzin“ 3a mit einer Investitionssumme i.H.v. 138,2 TEUR geplant.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Instandhaltungen und Reinvestitionen in der Wirtschaftsplanung werden annähernd konstante Jahresgewinne und sinkende Finanzmittelbestände prognostiziert.

Nach Plan wird der Jahresgewinn 2022 im Bereich Trinkwasser 108,7 T€ und im Bereich Abwasser 759,2 T€ betragen.

Risiken

In den letzten 20 Jahren ist die Einwohnerzahl im Verbandsgebiet um 3.291 auf 20.416 Einwohner (13,9 %) zurückgegangen. Der Trinkwassergebrauch liegt trotz dieses Rückgangs mit 1.007,0 Tm³ im oberen Schwankungsbereich des betrachteten Zeitraumes. Die Menge des entsorgten Abwassers ist mit 704,2 Tm³ ebenfalls im oberen Schwankungsbereich der letzten Jahre. Dies wird auf den touristischen Sektor zurückgeführt.

Die Widersprüche gegen die festgesetzten Schmutzwasserbeiträge wurden gem. § 12 KAG M-V ruhend gestellt, bis in den 3 mit dem Verband Deutscher Grundstücksnutzer e.V. (VDGN) vereinbarten und derzeit bei Gericht anhängigen Musterverfahren rechtskräftig entschieden worden ist. Mit den Urteilen des Verwaltungsgerichtes Greifswald vom 04. Dezember 2020 wurden alle drei Klagen abgewiesen und die Berufung nicht zugelassen. Die Anträge auf Zulassung der Berufung wurden beim Oberverwaltungsgericht M-V (OVG M-V) gestellt und begründet. Eine Entscheidung des OVG M-V steht noch aus. Sollte im Ergebnis der OVG Entscheidung der Verband unterliegen, sind erhobene Beiträge zurückzuzahlen. Diese Lücke wäre dann durch die noch vorhandenen Finanzmittel und durch eine zusätzliche Kreditaufnahme zu schließen, was sich dann wieder in der Gebührenhöhe widerspiegeln würde.

Ob und wenn ja, wann und in welcher Höhe dies gebührenrelevant zum Tragen kommt, kann momentan nicht prognostiziert werden.

Bei Wegfall der Regelungen im Kommunalabgabengesetz M-V (KAG M-V) zur Beitragserhebung ist abgabenrechtlich ein gesplittetes Gebührenmodell einzuführen. D.h. die Grundstückseigentümer, die dann keinen Schmutz- oder Trinkwasserbeitrag mehr zu zahlen hätten, wären gegen- über allen anderen Eigentümern/Kunden mit einem höheren Gebührensatz zu belegen.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung gehört zur kritischen Infrastruktur. Die Wasserwerke und Kläranlagen im Verbandsgebiet werden dezentral gesteuert und sind nicht vernetzt. Eingriffe in die Steuerungs- und Regelungstechnik sind daher nur direkt vor Ort möglich und damit den Zugriffen Dritter von außen verschlossen. Gegen die kriminelle Energie Dritter, auf die Ver- und Entsorgungsprozesse Einfluss zu nehmen, sind jedoch auch diese Systeme nicht gefeit.

Der nach dem Abschluss des Geschäftsjahres begonnene und zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch andauernde Krieg wird sich aller Voraussicht auf Deutschland zunehmend wirtschaftlich, wie z.B. Preissteigerungen und Lieferengpässe, auswirken. Die konkreten Auswirkungen auf den Wasserzweckverband Strelitz können daher noch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Zur Absicherung der Ver- und Entsorgungssicherheit werden u.a. die Verfügbarkeit und Effizienz der Notstromaggregate überprüft bzw. neue Geräte angeschafft.

Ein formelles Risikofrüherkennungssystem ist bisher nicht installiert.

Bei Bedarf erfolgte eine systematische Abstimmung und Anpassung der definierten Frühwarnsignale in Abstimmung mit dem Betriebsführer.

Chancen

Mittels der Mitgliedschaften des WZV in Arbeitsgruppen und Kooperationen können positive Synergien erreicht und genutzt werden.

Die Betreibung von Anlagen des Verbandes mittels umweltfreundlichen Solarstroms stellt eine Chance dar. Inwieweit die Errichtung und Betreibung von Photovoltaikanlagen auf den Grundstücken des Verbandes auf Grund von Laufzeiten und enthaltenden Spitzen möglich ist und eine angestrebte Autarkie erreicht werden kann, muss untersucht werden.