

Beteiligungsbericht der Stadt Wesenberg

auf Basis der Prüfberichte der Beteiligungsgesellschaften 2023



B
e
r
i
c
h
t

2
0
2
3



Wasserzweckverband
Strelitz



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 2019 – 2023	9 - 10
5.	Übersicht über die unmittelbaren Beteiligungsgesellschaften im Einzelnen	
5.1	Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH	11 - 22
6.	Übersicht über die Zweckverbände im Einzelnen	
6.1	Wasserzweckverband Strelitz, Neustrelitz.....	23 - 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 2023 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 Gesamtabchlusses 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 Gesamtabchlusses 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 3.083 Einwohner (Stand per 31.12.2023) hat die Stadt Wesenberg eine Bevölkerungsdichte von 34,39 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 2019 - 2023

Bilanz 2019 – 2023

Tabelle: Entwicklung der Bilanzsumme 2019 – 2023

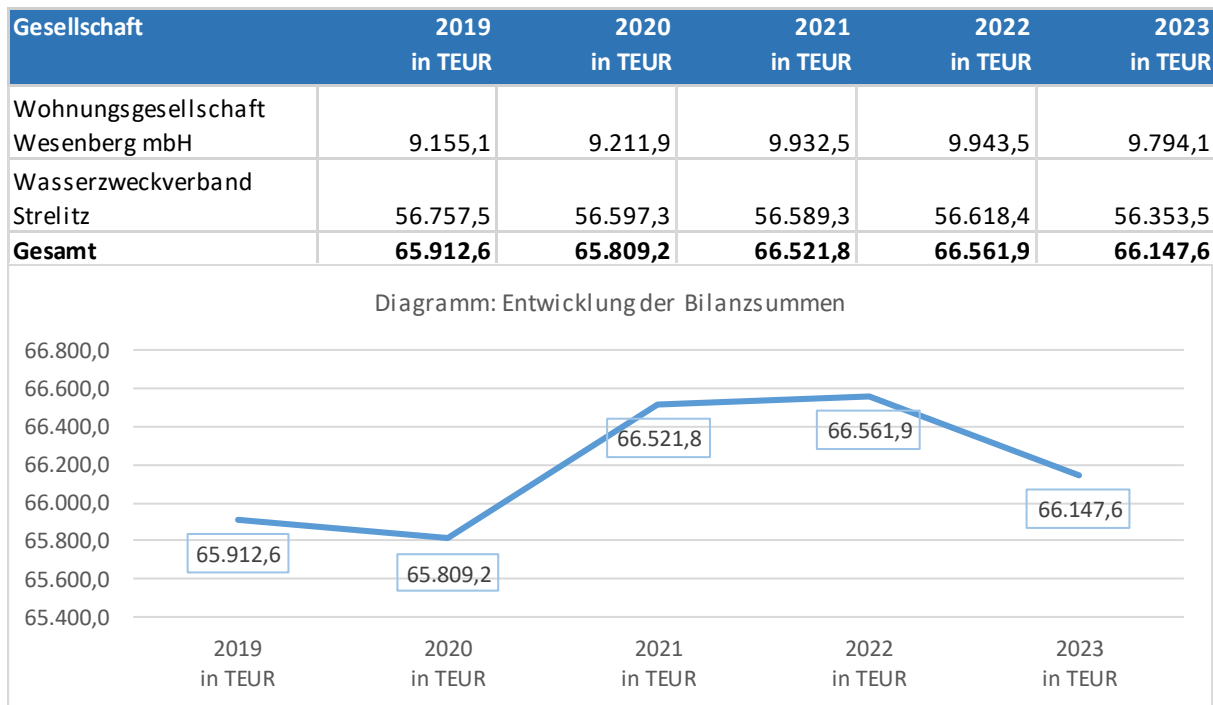


Tabelle: Entwicklung des Eigenkapitals 2019 – 2023

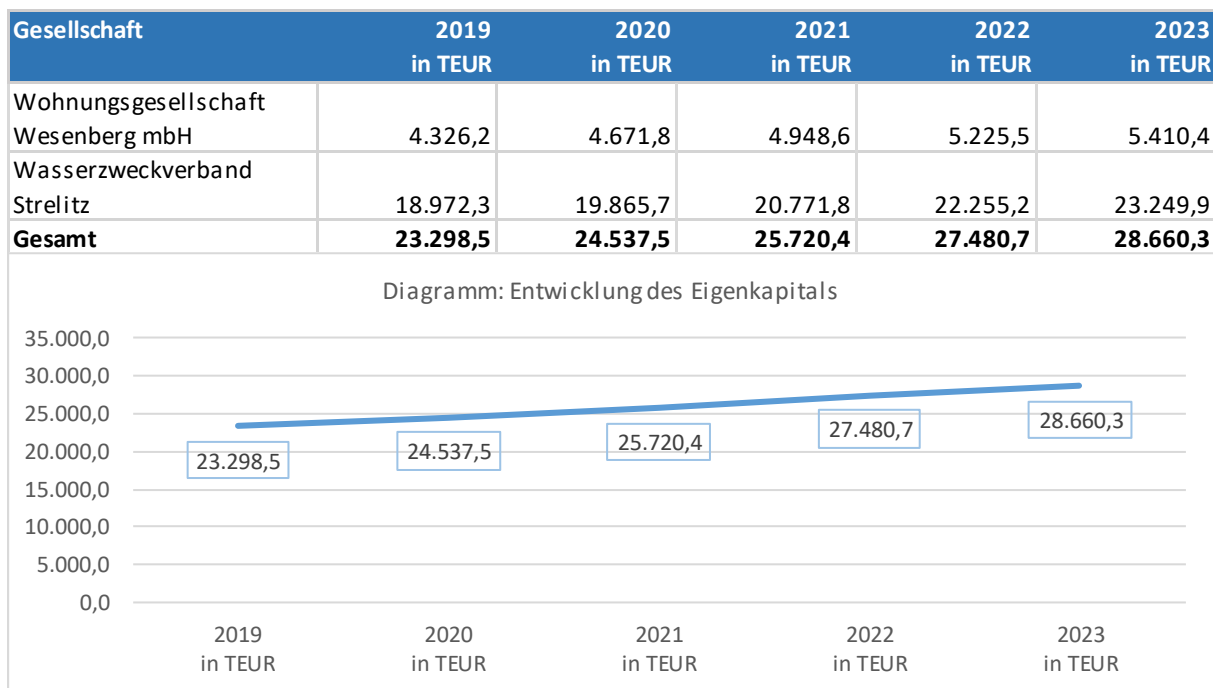


Tabelle: Entwicklung der Jahresergebnisse 2019 – 2023

Gesellschaft	2019 in TEUR	2020 in TEUR	2021 in TEUR	2022 in TEUR	2023 in TEUR
Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH	100,8	345,6	276,9	276,9	184,9
Wasserzweckverband Strelitz	1.057,8	893,4	906,1	1.483,4	991,7
Gesamt	1.158,6	1.239,0	1.183,0	1.760,3	1.176,6

Diagramm: Entwicklung der Jahresergebnisse

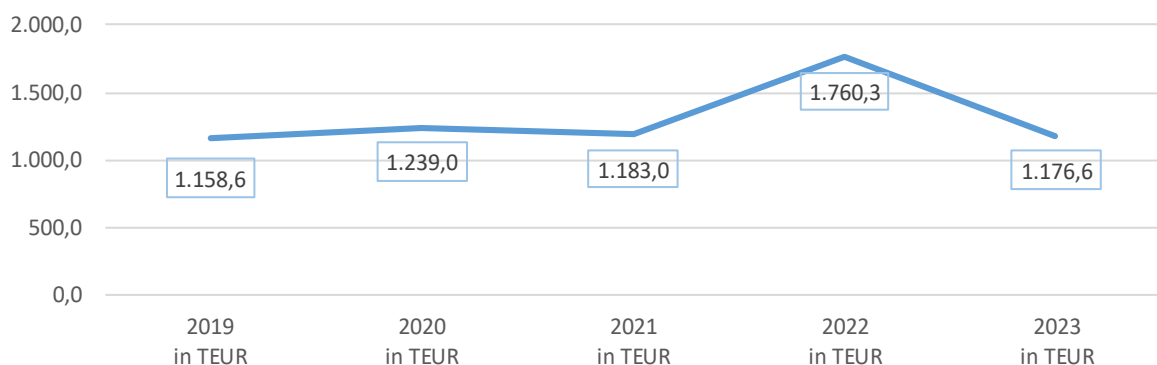
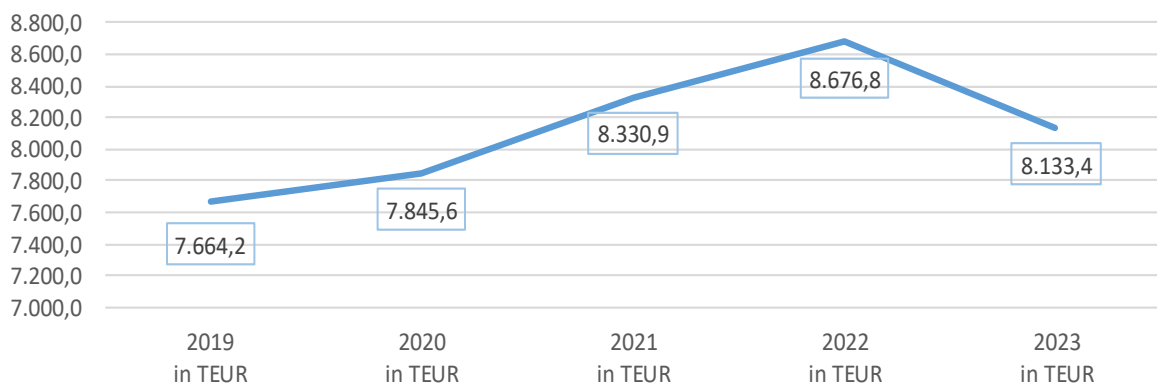


Tabelle: Entwicklung der Umsatzerlöse 2019 – 2023

Gesellschaft	2019 in TEUR	2020 in TEUR	2021 in TEUR	2022 in TEUR	2023 in TEUR
Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH	1.323,0	1.284,1	1.599,2	1.533,1	1.525,0
Wasserzweckverband Strelitz	6.341,2	6.561,5	6.731,7	7.143,7	6.608,4
Gesamt	7.664,2	7.845,6	8.330,9	8.676,8	8.133,4

Diagramm: Entwicklung der Umsatzerlöse



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 2023 ist durch die Fidelis Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft geprüft, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 05. September 2024 versehen und auf der Sitzung der Gesellschafterversammlung am 25. September 2024 festgestellt.

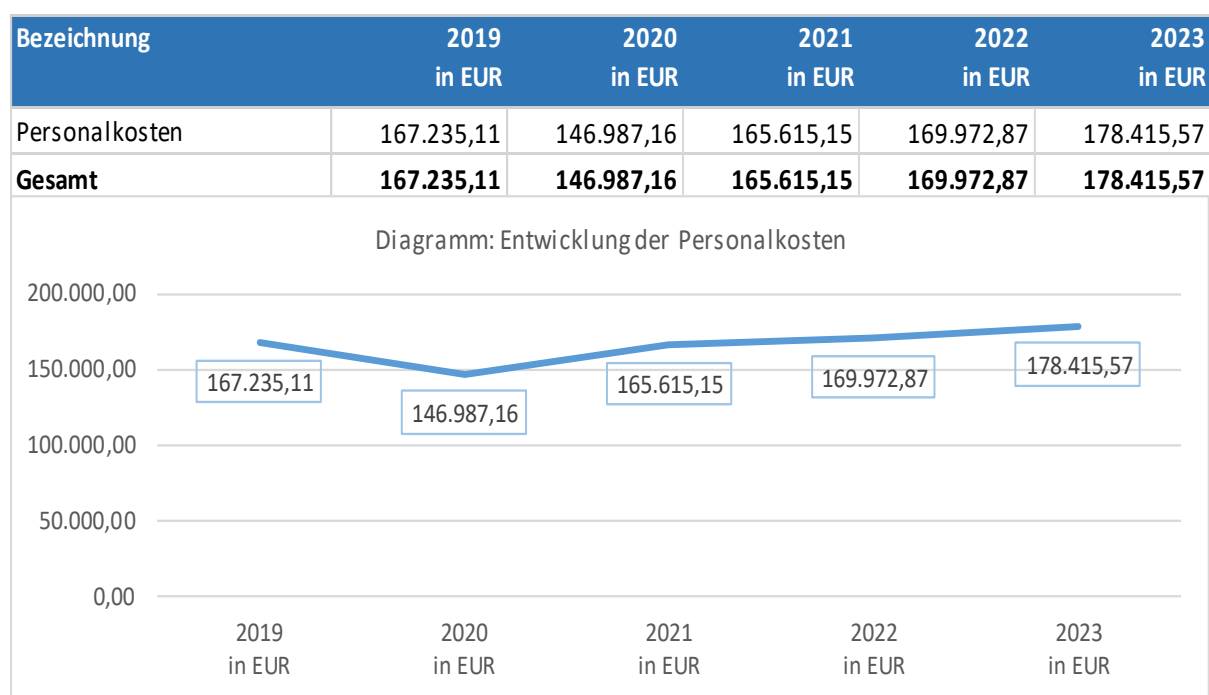
Öffentlicher Zweck

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 2019 - 2023



Entwicklung des Personalbestandes 2019 – 2023

Bezeichnung	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00

Bis 2018 erfolgte die Verwaltung der Wohnungsgesellschaft über die Wohnungsgenossenschaft.

Tabelle: Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Wesenberg und der Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH in den Jahren 2019 – 2023

Bezeichnung	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabelle: Entwicklung der Leistungskennzahlen 2019 – 2023

Bezeichnung	2019	2020	2021	2022	2023
Durchschnittliche Wohnungsmiete (€ je m ² und Monat)	5,10	4,97	5,00	5,05	5,05
Betriebskosten (€ je m ² und Monat)	0,93	0,93	0,98	1,02	1,16
Heizkosten (€ je m ² und Monat)	0,84	0,75	0,88	0,85	1,55
Instandhaltungskosten (€ je m ² p.a)	6,86	12,73	11,73	11,48	13,53
Leerstandsquote	17,0	14,3	10,5	8,5	8,3
m ² eigener Bestand	18.519,0	17.826,0	19.407,0	19.429,0	19.443,0
Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes					
Wohnräume (Anzahl)	329	317	336	335	331
Gewerbeobjekte (Anzahl)	4	4	5	5	5
Garagen (Anzahl)	30	31	31	31	31
Stellplätze (Anzahl)	27	23	37	41	41
Verwaltung von Hausbesitz Dritter / Wohnungseigentum					
Wohnräume (Anzahl)	-	5	5	5	5

Darstellung des Geschäftsverlaufs und Lage der Gesellschaft 2023

Die Gesellschaft mit Sitz in Wesenberg verfügt über 331 Wohnungen, 5 Gewerbeflächen, 31 Garagen im Stadtgebiet von Wesenberg und in den Gemeinden Strasen, Wustrow und Priepert. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich 2023 um 3 Wohneinheit durch den geplanten Abriss des Objektes im Quassower Weg 1a reduziert. Das Objekt Holländerbaracke 1 soll auch abgerissen werden. Da hier noch eine WE vermietet ist, wird die Gesellschaft dieses Objekt erst nach Auszug der Mieter verwerten. Das Geschäftsmodell beruht auf gut ausgestatteten Wohnungen mit bezahlbaren Mieten und darauf basierend langfristigen Gewinnen.

Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen im Wohnungsbau stark zurück. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, nicht verlässlich abgeschätzt werden. Trotz Maßnahmenenergreifung der Bundesregierung und der EZB, war die Inflation gleichbleibend hoch.

Die Gesellschaft hat 5 (1,5%) Wohnungen an ukrainische Flüchtlinge vermietet.

In der Stadt Wesenberg und in den Gemeinden war 2023 eine gleichbleibende Nachfrage an Wohnraum. 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.

Die Gesellschaft hat es im Jahr 2023 geschafft, die Vermietung gleichbleibend zu gestalten. Dank kontinuierlich hoher Ausgaben in Instandhaltung und Modernisierung und einer moderaten Nachfrage, konnte die Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH die Leerstandsquote etwas senken. Die Gesellschaft versucht die Nachfrage an zugeschnittenen Wohnungen, vor allem für Familien, gerecht zu werden.

Die Leerstandsquote der Gesellschaft liegt zum Ende des Jahres 2023 bei 8,3 %, (Vorjahresergebnis 2022 rd. 8,5 %) entsprechend der Objektliste vom 31.12.2023 aus dem Programm- Z- Haus. Die Gesellschaft möchte diese Leerstandsquote in den nächsten Jahren halten. Eine weitere Absenkung wird auf Grund der strukturellen Rahmenbedingungen in Wesenberg und Wustrow nicht möglich sein. Hierzu wären durchgreifende Maßnahmen in das infrastrukturelle und soziale Umfeld nötig, wie z.B. eine bessere öffentliche Verkehrsanbindung, Kultureinrichtungen und Arbeitsplätze in der Industrie.

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 234 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 100 Wohneinheiten in kleinteiligeren Wohnobjekten. Eine Anpassung der Kaltmieten wäre notwendig, aber ist nur beschränkt durchsetzbar. Die enorm gestiegenen Betriebs - u. Heizkosten lassen die Gesamtmieten immer weiter steigen und die Mieter der Gesellschaften haben durch die hohen Lebenshaltungskosten immer weniger Einkommen zur Verfügung. Die Gesellschaft geht für 2023 von einer höheren Mietausfallrate aus.

Langfristig sind die Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten nur durch weitere Instandsetzungen und den Anbau von Fahrstühlen und Balkonen gut zu vermieten. Da die hohe Förderung für den Anbau von Fahrstühlen ausgelaufen ist, ist die Umsetzung dieser Maßnahmen in naher Zukunft nur stückweise möglich und 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 Rentneralter 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 2023 bei ca. 56,81 Jahren. Es werden immer mehr barrierearme Wohnungen für die ältere Bevölkerung erforderlich.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen aber trotzdem durchschnittlich rd. 14,00 €/m².

Im Geschäftsjahr 2023 stellte sich die geschäftliche Entwicklung insgesamt als zufriedenstellend dar.

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

	Plan 2023	IST 2023	IST 2022
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.403	1.525	1.533
Instandhaltungsaufwendungen	110	265	220
Zinsaufwendungen	54	49	54
Jahresergebnis	-69	185	277

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und auf Grund der Neustrukturierung der Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2023 vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben, vor allem bei dem Jahresergebnis. Der Jahresüberschuss ergibt sich auf Grund der höheren Umsatzerlöse. Der Wertverlust des Nettovermögens kann derzeit nur durch Investitionen in das Anlagevermögen verringert werden. Größere Investitionen wurden im Sommer 2022 auf Sommer 2023 verschoben, da nicht absehbar war, wie sich die Energiekosten entwickelten. Im Jahr 2023 mussten Energiekosten in vielfacher Höhe geleistet werden. Die Gesellschaft hat die Vorauszahlungen der Heizkosten 2023 auf freiwilliger Basis angepasst. Es wurde durch Verschiebung von Investitionen Liquidität angespart, um die hohen Energiekosten im Jahr 2023 vorverausgaben zu können.

Die zu erwartenden hohen Kosten für die Energie relativierten sich auf Grund der Zuschüsse vom Bund etwas, dafür steigerten sich die Betriebskosten auf ein hohes Niveau. Durch eine zeitnahe Preisbindung konnten ab 2024 wieder vertragliche Energiepreise ausgehandelt werden. Die Betriebskosten werden allerdings auf hohem Niveau verbleiben, sodass der Quadratmeterpreis für Betriebskosten den Quadratmeterpreis für Heizkosten übersteigen wird. Daher wird es für die Gesellschaft schon wieder schwieriger die Kaltmieten für die sozialen Wohnungen zu erhöhen. Wichtige Investitionen in die Außenanlagen, um die Wohnqualität zu steigern, werden daher erst einmal zurückgestellt. Die Ausgaben in die Instandsetzung der Wohnungen und die Schaffung von barrierefreie und barrierearme Wohnungen haben Vorrang und werden fortlaufend in die Budgetplanung einfließen müssen.

Darstellung der Bilanz der Jahre 2019 – 2023

Aktiva	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR
A. Anlagevermögen	7.779.568,01	7.154.834,30	8.496.141,31	8.191.761,60	7.810.324,08
B. Umlaufvermögen					
Vorräte	373.999,07	488.099,89	457.383,12	508.838,08	749.013,44
Forderungen und sonstige					
Vermögensgegenstände	41.928,78	23.283,87	34.677,73	70.151,17	102.685,16
Flüssige Mittel	957.003,04	1.543.105,19	941.699,70	1.170.157,65	1.129.479,12
C. Sonderverlustkonto gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG)	2.556,46	2.556,46	2.556,46	2.556,46	2.556,46
	9.155.055,36	9.211.879,71	9.932.458,32	9.943.464,96	9.794.058,26

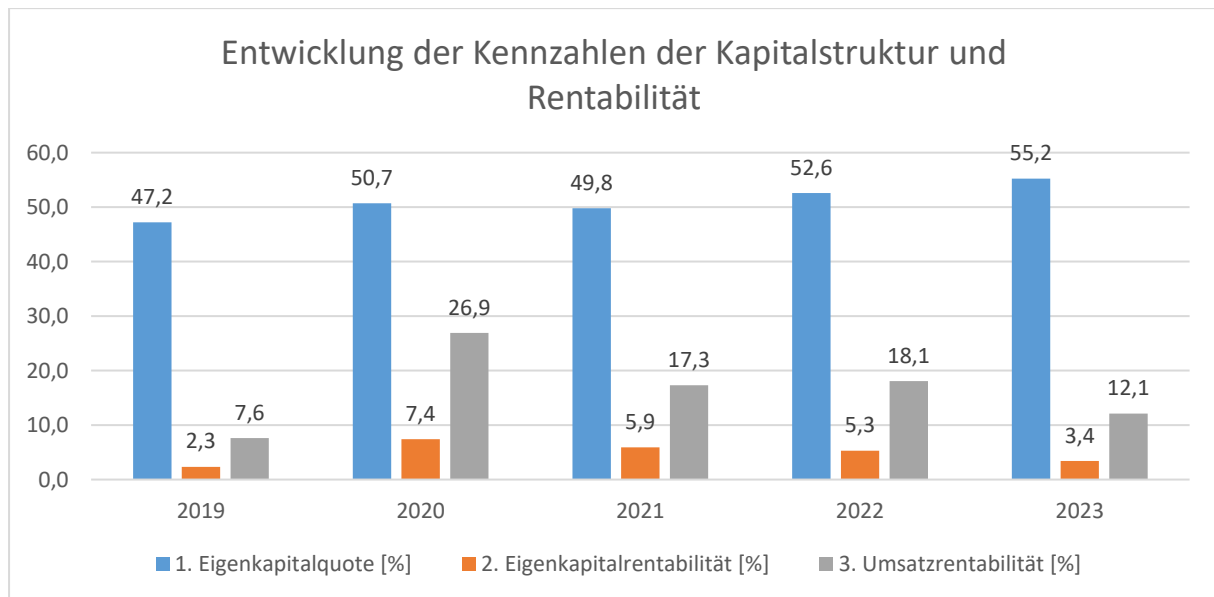
Passiva	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR
A. Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	25.600,00	25.600,00	25.600,00	25.600,00	25.600,00
Kapitalrücklage	166.054,82	166.054,82	166.054,82	166.054,82	166.054,82
Gewinnrücklage	1.252,00	1.252,00	1.252,00	1.252,00	1.252,00
Sonderrücklagen	11.057.377,27	11.057.377,27	11.057.377,27	11.057.377,27	11.057.377,27
Gewinnvortrag	-7.024.873,41	-6.924.093,44	-6.578.498,39	-6.301.637,51	-6.024.774,70
Jahresüberschuss	100.779,97	345.595,05	276.860,88	276.862,81	184.889,58
B. Sonderposten Inverstionszuschüsse AV	0,00	0,00	0,00	0,00	11.020,31
C. Rückstellungen	42.702,46	45.066,00	48.932,82	60.858,00	33.305,86
D. Verbindlichkeiten	4.777.574,79	4.488.366,79	4.925.734,81	4.647.969,30	4.331.862,56
E. Rechnungsabgrenzungsposten	8.587,46	6.661,22	9.144,11	9.128,27	7.470,56
	9.155.055,36	9.211.879,71	9.932.458,32	9.943.464,96	9.794.058,26

Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2019 – 2023

Beschreibung	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR
1. Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	1.275.682,90	1.282.225,84	1.367.879,98	1.531.596,84	1.523.621,15
2. Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	47.334,34	1.345,82	230.000,00	0,00	1.417,43
3. Umsätze aus Lieferung/Leistung	0,00	507,96	1.363,04	1.540,57	0,00
4. Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	37.504,71	3.930,55	-41.027,09	3.651,66	165.319,99
5. Sonstige betriebliche Erträge	164.384,14	319.990,01	35.608,83	99.026,52	70.053,86
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen & Leistungen (Hausbewirtschaftung)	728.891,08	622.312,83	661.114,31	676.483,70	896.473,36
7. Personalaufwand	167.235,11	146.987,16	165.615,15	169.972,87	178.415,57
8. Abschreibungen	335.068,68	327.569,32	338.645,83	347.795,12	351.557,35
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	88.833,08	82.288,58	66.035,84	83.206,21	76.959,86
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	723,23	183,82	0,00	111,95	4.024,02
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	77.540,76	57.678,77	58.071,02	54.289,03	48.788,05
13. Sonstige Steuern	27.280,64	25.752,29	27.481,73	27.317,80	27.352,68
14. Jahresfehlbetrag/-überschuss	100.779,97	345.595,05	276.860,88	276.862,81	184.889,58

Darstellung sonstige Kennzahlen der Jahre 2019 – 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
1. Eigenkapitalquote [%]	47,2	50,7	49,8	52,6	55,2
2. Eigenkapitalrentabilität [%]	2,3	7,4	5,9	5,3	3,4
3. Umsatzrentabilität [%]	7,6	26,9	17,3	18,1	12,1
4. Liquidität 1. Grades [in T€]	80	577	-119	76	-74
5. Liquidität 2. Grades [in T€]	121	597	-109	112	-16
6. Liquidität 3. Grades [in T€]	495	1085	348	620	733
7. Cash Flow [in T€]					
7.1 aus laufender Geschäftstätigkeit	424	524	729	757	426
7.2 aus Investitionstätigkeit	48	501	-1659	-52	-6
7.3 aus Finanzierungstätigkeit	-450	-439	329	-477	-461



Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

Vermögenslage

Gegenüber 2022 hat sich das Bilanzvolumen 2023 um TEUR 149 verringert. Dieser Wert entspricht (1,5 %) und ist somit geringfügig gefallen.

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

Die durchschnittliche Restnutzungsdauer der Immobilien beträgt im Allgemeinen rd. 22 Jahre; die durchschnittliche Restlaufzeit der finanzierenden Kredite beträgt rd. 12 Jahre.

Das kurzfristig gebundene Vermögen von TEUR 1.981 enthält im Wesentlichen noch nicht gegenüber Mietern abgerechnete Betriebskosten (TEUR 602) sowie flüssige Mittel (TEUR 1.129).

Auf der Aktivseite resultiert die Verminderung der Bilanzsumme insbesondere aus der Abschreibung des Anlagevermögens von TEUR - 352. Auf der Passivseite basiert die Verminderung der Bilanzsumme aus der höheren Abzahlung und der Darlehensverbindlichkeiten.

Ertragslage

Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind im Text in Klammern vermerkt.

Im Vergleich zu 2022 hat sich das Ergebnis um TEUR 92 (277 TEUR) verringert. Das Jahr 2023 weist einen Jahresüberschuss von TEUR 185 aus. Die Verringerung des Jahresüberschusses resultiert aus der Erhöhung der Instandhaltungskosten, Betriebskosten und dem erhöhten Mietausfall.

Die Umsatzerlöse beziehen sich auf 26 Objekte mit 331 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 896 (TEUR 676) im Geschäftsjahr an,

davon für Betriebskosten TEUR 631 (TEUR 450), für Instandhaltungskosten TEUR 265 (TEUR 220). Der sonstige Steueraufwand beträgt TEUR 27 (TEUR 27); darunter umlagefähige Grundsteuern TEUR 26 (TEUR 23).

Die Abschreibung erfolgte für die Immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von TEUR 352 (TEUR 343).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 49 (TEUR 54) beinhalten im wesentlichen Zinsen auf Altschulden TEUR 6 (TEUR 8) sowie TEUR 43 (TEUR 46) Zinsen für Modernisierungsdarlehen und Ankauf.

Zinserträge auf Festgeld konnten in Höhe von TEUR 4 (TEUR 0) vereinnahmt werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 70 (TEUR 99) beinhalten Erträge aus Kostenerstattungen TEUR 11 (TEUR 8), Erträge aus Anlageverkäufen TEUR 0 (TEUR 31), sonstige betriebliche Erträge TEUR 7 (TEUR 6), Erträge aus Altschuldenhilfe TEUR 32 (TEUR 31), Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen TEUR 4 (TEUR 20), Erträge aus der Auflösung von Sonderposten von TEUR 5 (TEUR 0) und Erträge aus Wertberichtigungen von TEUR 11 (TEUR 3).

Finanzlage

Die flüssigen Mittel haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR -41 auf TEUR 1.129 (TEUR 1.170) reduziert.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 185 ab.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2023 nicht aus um die planmäßigen Tilgungen und Zinsen zu leisten. Dennoch wird eingeschätzt, dass der Cashflow voraussichtlich die bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in rund 11 Jahren tilgt. 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 2024 vorgesehen. Geplante Investitionen 2024 ins Anlagevermögen sollen durch Eigenmittel gedeckt werden.

Nach Liquiditätsgesichtspunkten zeigt sich am Bilanzstichtag das folgende stichtagsbezogene Bild der kurzfristigen Finanzierungsmittel und der daraus resultierenden Verpflichtungen:

Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds beträgt TEUR -41.

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 keiner Verbesserung der Leerstandsquote zu rechnen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann aber das Risiko auch noch weiter ansteigen. Durch Modernisierungen im Bestand, angepasst an die Nachfragesituation, soll diesem Risiko begegnet werden.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsrisiko besteht kurzfristig nicht.

Mittelfristig könnte bei erforderlichen Prolongationen ein signifikantes Zinsrisiko bestehen. Die Aufnahme von neuen Darlehen ist 2024 geplant und soll für eine größere Investition beim LF1 als zinsloser Kredit aufgenommen werden.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind auf Grund regelmäßiger Mietzahlungen leicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch Mietverträge gesichert. Der deutlich erhöhte Bruttomietwert könnte aber die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Diese Problematik könnte im Jahr 2024 sehr wahrscheinlich sein.

Die Inflation und die Versorgungsknappheiten infolge des Ukraine-Krieges und auch die international, national und politisch vorangetriebene Energiewende (CO₂-Bepreisung, EEG- Umlage etc.) werden die Versorgung der Wohneinheiten mit Gas, Strom und Heizöl nicht viel billiger werden lassen. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft, stellen erhebliche Herausforderungen auch für das Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar.

Die technisch erforderlichen Investitionen durch die Klimaschutzgesetzgebung, können von der Wohnungsgesellschaft nicht im zeitlich vorgegebenen Rahmen umgesetzt werden. Für die Entwicklung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie fehlen die technischen Bedingungen und eine wirtschaftliche Durchsetzbarkeit.

Die Gesellschaft geht für die höheren Betriebskostenzahlungen in Vorkasse und daher werden alle größeren Investitionen über Kredite finanziert. Die Energiekosten im Jahr 2024 haben sich nunmehr nur noch verdoppelt. Für die Gesellschaft ist die Beteiligung an der CO₂ - Bepreisung im Jahr 2023 noch überschaubar und ist zu leisten. Daher werden Investitionen in die Anlagentechnik erst einmal zurückgestellt, um auf das Wärmekonzept der Stadt zu warten. Investitionen um die Gebäude klimaneutraler zu bekommen, werden nur für die Außenbauteile geplant.

Die Erhöhung der Umlage für Betriebs- u. Heizkosten werden mit der Betriebskostenabrechnung für 2023 im Sommer 2024 auf die Mieter möglich. Eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen für 2024 wird bei Nachzahlungen für diese Mieter fällig.

Für die Zukunft soll die derzeitige Leerstandsquote gehalten bzw. 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 wird eine Kindereinrichtung auf dem Gelände in der Lindenstraße 17 d – f gebaut. 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 die Investitionen in Fahrstühlen ist aber die Fördermöglichkeit ausgelaufen, sodass die Umsetzung erst möglich wird, wenn der finanzielle Rahmen der Wohnungsgesellschaft es ermöglicht. Barrierefreie Wohnungen könnten derzeit nur bei Neubaumaßnahmen umgesetzt werden. Hierzu soll das Objekt, Quassower Weg 1, überplant werden. Nötige Erneuerungen von Heizungsanlagen sind zurückgestellt. Die Investitionen sind auf Grund der hohen Kosten nicht kalkulierbar. Die vorhandenen Technologien und die laufend wechselnden Forderungen der Regierung, lassen diese Investitionen derzeit nicht zu. Die Umsetzung ist nur mit hohen Fördermitteln möglich, da bei den Bestandsobjekten die baulichen Gegebenheiten, der vorhandenen Technologien entgegenstehen. Es gibt derzeit keine Alternativen zu fossilen Brennstoffen, die die Abdeckung der Spitzenlasten in der kalten Jahreszeit ersetzen. Die Gesellschaft möchte alle Objekte an ein Fernwärmenetz anschließen und wird daher auf das zu entwickelnde Wärmekonzept der Stadt Wesenberg warten.

Ausblick

In den nächsten fünf Jahren werden nahezu gleichbleibende Umsatzerlöse erwartet. Die Kosten für die Instandhaltung und Sanierung werden aber weiter steigen.

Der Wohnungsbestand, der 1995-1998 saniert worden ist, entspricht nicht mehr dem Standard.

Auf Grund der aktuellen Marktlage und der noch zu erwarteten Entwicklung, möchte die Gesellschaft die Leerstandsquote von rd. 8 % ab 2023 stabil halten bzw. senken.

Die Gesellschaft möchte auch zukünftig ihr Immobilienportfolio weiter optimieren und sich breiter aufstellen. Derzeit werden vorwiegend 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.

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

Im Folgejahr sind Verkäufe geplant, um die Liquidität der Gesellschaft zu sichern. Die zum Verkauf vorgesehenen Objekte sind unrentabel und erzielen keinen Ertrag mehr. Die Verkaufserlöse werden in die Sanierung des Objektes, Lindenstraße 17a-c investiert. Die Fassade und das Dach sollen erneuert werden, um die CO₂ Immissionen zu senken. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen. In 2023 wurden keine Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen getätigt.

Im Geschäftsjahr 2024 werden Investitionen in TEUR 500 priorisiert. Eine Umsetzung erfolgt nach der voraussichtlichen Finanzlage.

Für das Jahr 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von TEUR - 170 erwartet.

Das Eigenkapital wird durch die Investitionen gesenkt und das Anlagevermögen wird durch die Investitionen weiter gesteigert. Für die Geschäftsjahre 2024 werden negative Ergebnisse erwartet.

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 Frank Schmetzke
Herr Vincent Kokert

Verbandsmitglieder

Die Mitglieder des Zweckverbandes im Wirtschaftsjahr 2023 sind in Anlage Nr. 4 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

2023 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
Frau Stoll	Mandy		Krankenschwester
Herr Reißmann	Steffen		Finanzbeamter
Herr Nadolny	Wolfgang		Rentner

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 2023 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 2023 ist durch die BRB Revision und Beratungs oHG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft geprüft, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 22. Oktober 2024 versehen und auf der Sitzung der Gesellschafterversammlung am 18. Dezember 2024 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 Verbandssatzung 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 Betreibung öffentlicher Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen.

Tabelle: Leistungskennzahlen 2019 – 2023

Beschreibung	2019	2020	2021	2022	2023
Betriebszweig Wasserversorgung					
1. Versorgungsgebiet					
Einwohner [in Pers.]	20.222	20.347	20.416	20.489	20.366
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]	486	487	488	489	489
3. Wassermenge					
Geförderte Wassermenge [in m ³]	1.099.888	1.104.964	1.042.814	1.098.531	1.086.298
Verkaufte Wassermenge [in m ³]	978.686	1.052.641	1.006.957	1.045.947	1.021.857
Betriebszweig Abwasserversorgung					
1. Versorgungsgebiet					
Einwohner mit Anschluss an das Kanalnetz [in Pers.]	13.907	13.874	13.906	13.936	13.888
Anschlussgrad [in %]	73,2	72,6	72,5	72,5	72,5
Einwohner mit Kleinkläranlagenentsorgung [in Pers.]	5.083	5.247	5.281	5.298	5.257
Anschlussgrad [in %]	26,8	27,4	27,5	27,5	27,5
2. Technische Einrichtungen					
Kläranlagen [Anzahl]	14	14	14	14	14
Abwasserpumpwerke [Anzahl]	188	189	190	190	190
Schmutzwassersammler & Druckrohrleitungen [km]	238	238	239	240	240
Regenwassersammler [km]	20	21	21	21	21
3. Wassermenge					
Entsorgte Abwassermenge [in m ³]	794.453	809.162	818.654	765.493	810.609

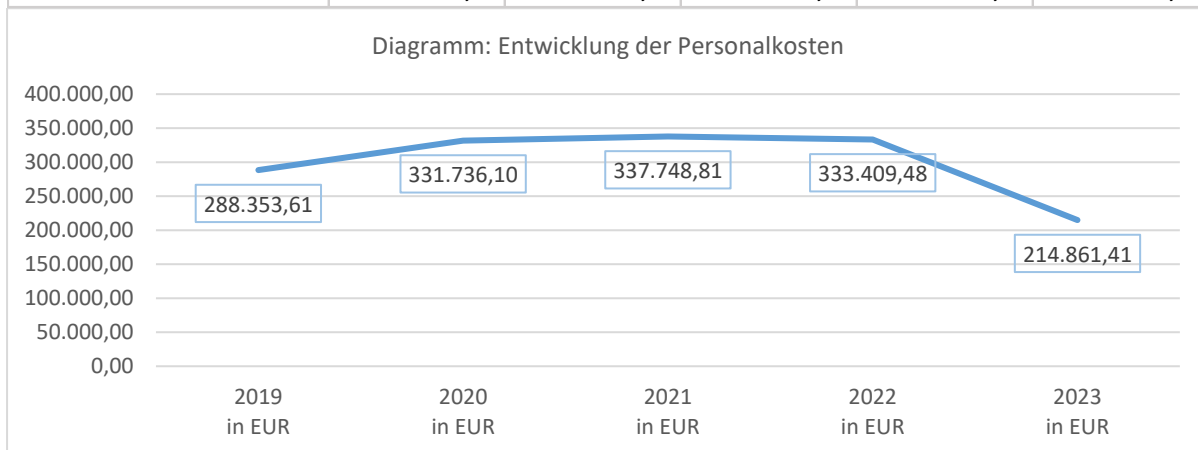
Entwicklung des Personalbestandes 2019 – 2023

Bezeichnung	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte (Vollzeit)	5,00	5,00	5,00	5,00	3,00

Per 31. Dezember 2023 waren in der Geschäftsstelle des WZV 3 Mitarbeiter (Vorjahr 5) hauptamtlich beschäftigt.

Tabelle: Entwicklung der Personalkosten 2019 – 2023

Bezeichnung	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR
Personalkosten (Wasserversorgung)	144.176,81	165.868,05	168.874,40	166.704,74	107.430,70
Personalkosten (Abwasserentsorgung)	144.176,80	165.868,05	168.874,41	166.704,74	107.430,71
Gesamt	288.353,61	331.736,10	337.748,81	333.409,48	214.861,41



Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2023

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

Der Wasserzweckverband Strelitz (WZV) bestand zum 31.12.2023 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 2023 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 im Jahr 2023 die 1997 gebauten Kanäle nach ihrer ersten Prüfung 2013 nunmehr gemäß der Verordnung über die Selbstüberwachung von Abwasseranlagen und Abwassereinleitungen (Selbstüberwachungsverordnung – SÜVO M-V) vom 20.12.2006 nach 10 Jahren wiederholt geprüft.

Bei einem um ca. 12 Tm³ gesunkenem Wasseraufkommen (Summe Eigenförderung und Fremdbezug) gegenüber dem Vorjahr ist die an die Einwohner gelieferte/verkaufte Trinkwassermenge (Abgabe Wasser) gegenüber dem Vorjahr um ca. 24 Tm³ gesunken. Die Wasserabgabe liegt im oberen Schwankungsbereich der letzten 10 Jahre.

Bei der berechneten Abwassermenge ist in 2023 ein Rückgang gegenüber dem Jahr 2022 um rund 13 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 1.038.433 m³. Sie liegt damit ca. 15 Tm³ unter der des Vorjahres (1.053.677 m³) und rund 23 Tm³ über der des Jahres 2021 (1.015.063 m³).

Nach Erfahrungswerten und im Branchenvergleich ist davon auszugehen, dass der rechnerisch ermittelte Wasserverlust von 1,7 % im Jahr 2021 zu gering ist. Im Mittel der letzten 5 Jahre liegt der Verband bei einem Wasserverlust von 3,9 % (öffentliche Wasserversorgung Deutschlands 6,1 % im Jahr 2019, Quelle: Statistisches Bundesamt).

Der Trinkwasser-Pro-Kopf-Verbrauch liegt im Jahr 2023 bei 133,5 l/(E*d) (2022: 134,8 l/(E*d)). Dieser hohe Pro-Kopf-Verbrauch ist auf die touristische Prägung im Verbandsgebiet zurückzuführen. In Gemeinden mit geringerem Tourismusanteil liegt der durchschnittliche Wasserverbrauch zwischen 70 und 100 l/EW und Tag.

Bei insgesamt 26 erfassten Rohrschäden entfallen 22 auf Trinkwasser-Hauptleitungen (Vorjahr 9) und 4 auf Trinkwasser-Anschlussleitungen (Vorjahr 17).

Jahr	2023	2022	2021	2020	2019
Anzahl der Rohrschäden	26	26	21	27	23

Neben den Schäden, die auf Grund des Alters der Anlagen auftreten, haben auch Bautätigkeiten Dritter Einfluss auf die Höhe der Rohrschäden. Im Vorfeld der Maßnahmen wird eine Auskunft über den Verlauf der Versorgungsleitungen des Verbandes an die ausführenden Unternehmen erteilt. Erfolgt eine Beschädigung der Leitungen bei der angegebenen Lage, werden die Kosten der Instandsetzung der entsprechenden Firma in Rechnung gestellt.

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.

Der Fremdwasseranteil (Niederschlagswasser, Schichtenwasser, etc.) ist mit 15,4 % im Vergleich zu 2022 (9,0 %) gestiegen.

Bei 13.888 Einwohnern, die ihr Abwasser zentral in eine öffentliche Abwasseranlage entsorgen, beträgt

der spezifische Schmutzwasseranfall 2023 rechnerisch 120,0 l/(E*d) (2022: 121,6 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 2023 traten an den Abwasseranlagen folgende technische Störungen auf:

	2023	2022	2021	2020	2019
Verstopfungen an Hauptleitungen	78	57	39	36	37
Verstopfungen an Nebenleitungen	42	34	34	33	24
Verstopfungen an Druckleitungen	0	0	0	2	0
Rohrschäden	0	2	4	3	3
Pumpenausfälle	10	8	13	16	16

Auf Verstopfungen kann im Wesentlichen kein Einfluss genommen werden. Kann eine verbraucherbedingte Verstopfung durch unsachgemäße Einleitungen (Feuchttücher, verstopfte Materialien, etc.) nachgewiesen werden, erhält der Verursacher eine Rechnung über die entstandenen Kosten. Um auf die Problematik hinzuweisen, wurde 2023 erneut in der Wasserzeitung darüber informiert, was nicht in das Abwassernetz eingebracht werden darf.

Pumpenausfälle werden erfasst und in einer Prioritätenliste dargestellt, die durch gezielte Maßnahmen im Wirtschaftsplan des Verbandes umgesetzt wird.

Grundstückskäufe und -verkäufe:

Im Jahr 2023 erfolgten keine Grundstückskäufe bzw. Grundstücksverkäufe.

Darstellung der Ertragslage des Verbandes 2023

Das Unternehmensergebnis weist 2023 einen Jahresgewinn in Höhe von 991.740,09 € aus. Dabei schließt der Geschäftsbereich Wasser mit einem Jahresgewinn von 137.546,52 € und der Geschäftsbereich Abwasser mit einem Jahresgewinn von 854.193,57 € ab.

Vom Jahresgewinn im Bereich Wasser i.H.v. 137.546,52 € werden gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 3 EigVO M-V 136.843,91 € in die Rücklage eingestellt. 702,61 € auf neue Rechnung vorgetragen. Der Jahresgewinn im Bereich Abwasser in Höhe von 854.193,57 € wird gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 3 EigVO M-V in die Rücklage eingestellt.

Die Kosten der Betriebsführung sind im Zusammenhang mit erforderlichen Arbeiten an den Ver- und Entsorgungsanlagen entstanden.

Durch einen im Jahr 2019 abgeschlossenen 3jährigen Stromvertrag, der auch noch für das Jahr 2023 galt, unterlag der Verband nicht den erheblichen Preissteigerungen. Der Wegfall der EEG- Umlage verstärkte diesen Effekt.

Die Kosten für die landwirtschaftliche Klärschlammentsorgung 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. Im Jahr 2023

wurde die Klärschlammmentwässerung auf der KA Mirow in Betrieb genommen. Die hier für die landwirtschaftliche Verwertung zwischengelagerten Schlämme aus den Kläranlagen Wesenberg, Feldberg und Mirow werden der Klärschlammkooperation M-V angedient.

Die kaufmännische Betriebsführung durch die Stadtwerke Neustrelitz GmbH unterliegt einer jährlichen Steigerung, die nach einem vertraglich vereinbarten Preisindex berechnet wird. Dies gilt ebenfalls für die Geschäftsführungskosten ab dem Jahr 2023. Beide Positionen werden in den sonstigen Aufwendungen dargestellt

Darstellung der Vermögens- und Finanzlage des Verbandes 2023

Das Eigenkapital erhöhte sich von 22.255,2 T€ per 31.12.2022 auf 23.246,9 T€ per 31.12.2023. Diese Erhöhung beruht auf dem Jahresgewinn i. H. v. 991,7 T€.

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

Der Verband verfügt derzeit über ein Kreditvolumen von 4.828,6 T€

- 471,0 T€ mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr
- 4.357,6 T€ mit einer Restlaufzeit über einem Jahr
davon 2.829,2 T€ mit einer Restlaufzeit über 5 Jahren.

Um die bestehende Leistungsfähigkeit der technischen Anlagen zu sichern, wurden im Jahr 2023 Investitionen in einer Höhe von 1.723,8 T€ getätigt.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte aus Eigenmitteln und Ertragszuschüssen (Beiträgen). Neben dem Neubau der Schlammmentwässerung auf der KA Mirow mit einer Investitionssumme i.H.v. 391,8 T€ (Maßnahme aus 2022) und Planungsleistungen für die Sanierung/ Erweiterung der KA Feldberg i.H.v. 75,9 T€ betreffen die getätigten Investitionen 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.

Im Wirtschaftsjahr 2023 wurden Anlagen im Wert von 2.620,7 T€ fertig gestellt. Der Bestand an Anlagen im Bau zum Bilanzstichtag sank 2023 von 1.305,6 T€ um 1.010,4 T€ auf insgesamt 295,2 T€.

Der Restbuchwert des Anlagevermögens sank um 148,4 T€ von 51.063,1 T€ per 31.12.2022 auf 50.914,7 T€ per 31.12.2023. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass die Höhe der Abschreibungen die Investitionen um 13,6 T€ übersteigen. Abgänge aus Anlagevermögen erfolgten i.H.v. 452,8 T€. Der Abgang der darauf erfolgten Abschreibungen beträgt 318,0 T€, so dass dies zu einer Minderung des Restbuchwertes um 134,8 T€ führte.

Die Sonderposten sanken insgesamt im Wirtschaftsjahr von 26.150,0 T€ auf 25.242,0 T€.

Bei den empfangenen Ertragszuschüssen ist ein Zugang von 378,9 T€ zu verzeichnen. Dem steht die Auflösung i.H.v. 956,2 T€ entgegen.

Bei den Investitionszuschüssen (Fördermittel) und der verrechneten Abwasserabgabe sind seit Jahren keine Zugänge zu verzeichnen. Die Auflösung für diese beiden Sonderposten beträgt im Jahr 2023 insgesamt 330,7 T€.

Entsprechend beträgt der Rückgang bei den Sonderposten insgesamt 908,0 T€.

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.

Der Zweckverband war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Die Finanzlage des WZV ist als stabil zu bewerten.

Darstellung der Bilanz der Jahre 2019 – 2023

Aktiva	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR
A. Anlagevermögen	50.787.244,64	50.300.287,49	50.196.751,94	51.063.076,87	50.914.716,78
B. Umlaufvermögen					
Vorräte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen und sonstige					
Vermögensgegenstände	1.603.284,65	1.448.939,06	813.331,80	821.755,52	1.463.016,13
Flüssige Mittel	4.367.016,53	4.848.027,56	5.579.251,34	4.733.613,81	3.975.790,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	56.757.545,82	56.597.254,11	56.589.335,08	56.618.446,20	56.353.523,41

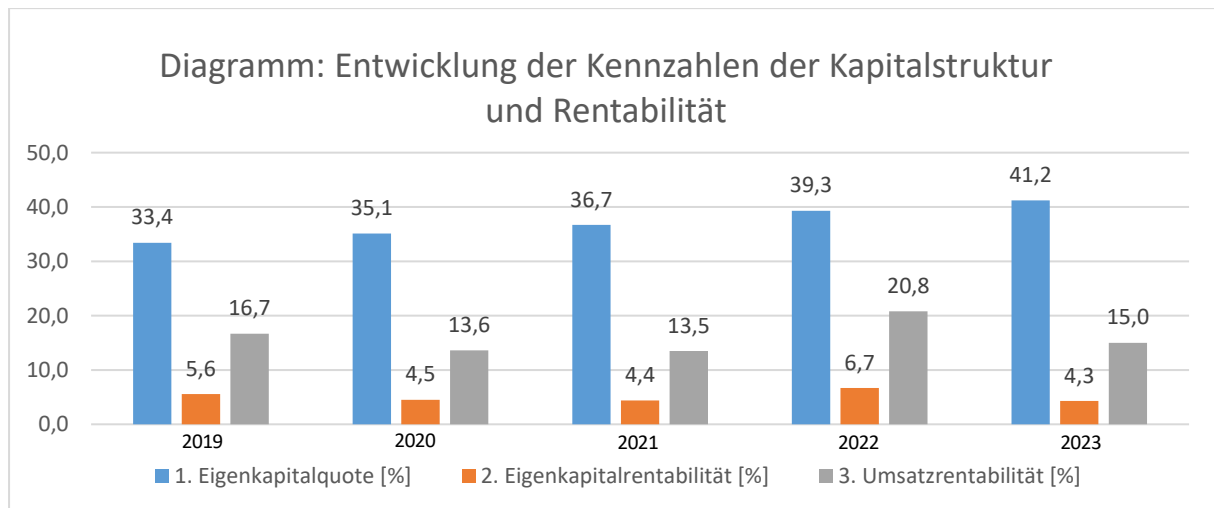
Passiva	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR
A. Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	-	-	-	-	-
Allgemeine Rücklagen	17.157.313,18	18.215.079,95	19.108.204,44	20.014.258,11	21.497.443,98
Zweckgebundene Rücklagen	293.115,02	293.115,02	293.115,02	293.115,02	293.115,02
Gewinnvortrag	464.081,88	464.081,88	464.383,23	464.383,23	464.627,26
Jahresüberschuss	1.057.766,77	893.425,84	906.053,67	1.483.429,90	991.740,09
B. Sonderposten	28.475.086,59	27.743.758,05	27.130.331,61	26.150.047,94	25.242.013,79
C. Rückstellungen	404.388,28	820.119,05	1.008.030,81	965.148,90	1.957.061,13
D. Verbindlichkeiten	8.905.794,10	8.167.674,32	7.679.216,30	7.248.063,10	5.907.522,14
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	56.757.545,82	56.597.254,11	56.589.335,08	56.618.446,20	56.353.523,41

Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2019 – 2023

	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR
1. Umsatzerlöse	6.341.211,13	6.561.456,40	6.731.704,24	7.143.658,44	6.608.395,74
2. andere aktivierte Eigenleistungen	10.406,86	11.806,28	11.956,23	24.368,76	16.498,53
3. Sonstige betriebliche Erträge	55.910,68	7.978,54	129.990,55	22.385,13	13.973,17
4. Materialaufwand	3.687.569,10	4.027.838,66	4.301.334,18	4.144.473,21	3.940.869,01
5. Personalaufwand	288.353,61	331.736,10	337.748,81	333.409,49	214.861,41
6. Abschreibungen	1.640.764,59	1.643.507,28	1.682.577,27	1.694.484,83	1.737.325,04
7. Erträge aus Auflösungen von Sonderposten	1.433.609,52	1.378.328,69	1.322.655,77	1.325.098,69	1.286.916,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	923.529,52	828.512,13	809.570,25	750.460,71	973.042,78
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.386,86	1.694,30	2.042,66	254,43	22.203,63
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	195.341,46	177.843,25	110.006,05	57.425,58	37.943,20
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	66.479,53	61.708,80	54.501,10	55.552,01	55.955,93
12. Ergebnis nach Steuern	1.051.487,24	890.117,99	902.611,79	1.479.959,62	987.990,62
13. sonstige Steuern	3.452,47	3.434,15	3.422,12	2.281,72	2.240,53
14. Erträge aus Verlustübernahme	9.732,00	6.742,00	6.864,00	5.752,00	5.990,00
15. Jahresgewinn	1.057.766,77	893.425,84	906.053,67	1.483.429,90	991.740,09

Darstellung sonstige Kennzahlen der Jahre 2019 – 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
1. Eigenkapitalquote [%]	33,4	35,1	36,7	39,3	41,2
2. Eigenkapitalrentabilität [%]	5,6	4,5	4,4	6,7	4,3
3. Umsatzrentabilität [%]	16,7	13,6	13,5	20,8	15,0
4. Liquidität 1. Grades [in T€]	184,4	171,5	171,9	139,9	113,4
5. Liquidität 2. Grades [in T€]	252,2	222,7	196,9	164,1	155,1
6. Liquidität 3. Grades [in T€]	252,2	222,7	196,9	164,1	155,1
7. Cash Flow [in T€]					
7.1 aus laufender Geschäftstätigkeit	1466	2135	2536	2140	1222
7.2 aus Investitionstätigkeit	-1290	-1217	-1616	-2559	-1702
7.3 aus Finanzierungstätigkeit	-722	-437	-189	-426	-277



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 wird 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.

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 2023 die Untersuchungen nach 15 Jahren (Herstellungsjahr 2008) und 10 Jahren (Herstellungsjahr 2003) planmäßig durchgeführt worden. Festgestellte Schäden der Zustandsklasse 0 wurden/werden sofort und Schäden der Zustandsklasse 1 und 2 zeitnah saniert.

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 (KKMV), die den Bau einer thermischen Klärschlammverwertungsanlage in Rostock plant. Auf der Anlage soll die Asche separiert deponieren, um zu einem späteren Zeitpunkt Phosphor zu recyceln, der dann landwirtschaftlich als Dünger

eingesetzt werden kann.

Im Jahr 2023 wurde durch die Gesellschafterversammlung der KKMV auf Grund der erfolglos durchgeführten Ausschreibung und den stark geänderten Rahmenbedingungen beschlossen, die Realisierung der eigenen Klärschlammverwertungsanlage zurückzustellen. Am Konzept zum Bau einer eigenen Anlage wird festgehalten. Über eine erneute Ausschreibung wird rechtzeitig vor Auslaufen der Genehmigung nach BlmSchG beraten und entschieden. Zur mittelfristigen Sicherstellung der Entsorgungssicherheit werden die Klärschlämme aller Gesellschafter gemeinsam, kostenoptimiert durch die KKMV ausgeschrieben.

Aufgrund des Kostendeckungsprinzips ist auch über den Kalkulationszeitraum (2023-2025) 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 die zu erwartenden erhöhten jährlichen Wartungs- und Instandhaltungskosten. Weitere Einflussfaktoren sind sich ändernde Gesetzeslagen, wie z.B. für die landwirtschaftliche Klärschlammverwertung, Energiekostensteigerungen, Selbstüberwachungsverordnung M-V, etc..

Vorausschau auf das Jahr 2024

Mit den Beschlüssen des Oberverwaltungsgerichtes M-V wurden am 10.07.2023 die Anträge der Kläger auf Zulassung der Berufung gegen die Urteile des Verwaltungsgerichtes M-V vom 04.12.2020 abgelehnt. Die Klage richtete sich gegen die im Jahr 2018 festgesetzten Schmutzwasserbeiträge gem. § 12 KAG M-V. In der Folge war die Wiederaufnahme der ca. 1.100 ruhend gestellten Widersprüche den Beitragspflichtigen mitzuteilen. Im Jahr 2024 erfolgt die Bescheidung der Widersprüche.

Der Wirtschaftsplan 2024 vom 16.01.2024 geht im Bereich Trinkwasser von Investitionen i.H.v. 805,2 T€ und im Bereich Abwasser i. H. v. 2.644,1 T€ aus. Für die Geschäftsstelle wurden Investitionen von 10,0 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 Mirow - Retzower Straße (182,2 T€) und in Wesenberg - TWVL WW bis Quassower Weg (160,0 T€) Des Weiteren erfolgt in Zusammenhang mit dem Straßenbauamt die Umverlegung einer TW-Hauptleitung in Blankensee i.H.v. 120,0 T€. Für nachträgliche Trinkwasserhausanschlüsse wurden 150,0 T€ eingeplant.

Im Abwasserbereich betreffen die geplanten Investitionen die Erneuerungen des Schmutzwassernetzes und Pumpwerksausrüstungen sowie Ausrüstungen der Kläranlagen.

Wesentliche Bestandteile des Investitionsplanes sind mit 2.000 T€ die Sanierung/Erweiterung der Kläranlage Feldberg sowie die Anschaffung von 3 mobilen Notstromaggregaten (120,0 T€) Insgesamt 60 T€ wurden für das Regenwasserbauwerk in der Bruchstraße in Feldberg veranschlagt, welche gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag von der Gemeinde gegenfinanziert wird.

Mit dem Jahr 2023 begann die neue Kalkulationsperiode für die Jahre 2023 bis 2025. Auf Grund steigender Kosten, z.B. für Energie oder Fremdleistungen, sind die Zusatzgebühren im Trink- und Abwasser, bei gleichbleibenden Grundgebühren angestiegen.

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

Nach Plan wird der Jahresgewinn 2024 im Bereich Trinkwasser 168,8 T€ und im Bereich Abwasser 962,8 T€ betragen.

Risiken und Chancen

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen im ländlichen Bereich des Bundeslandes verbunden mit den steigenden Preisen in allen Lebensbereichen, auch für Trink- und Abwasser, lässt die Branche besorgt auf die Verbrauchsmengen blicken.

Nach einem leichten Anstieg der Einwohnerzahlen im Jahr 2022 ist im Jahr 2023 erneut ein Rückgang zu verzeichnen. Per 31.12.2023 waren 20.366 Einwohner (Vorjahr 20.489) mit Hauptwohnsitz im Bereich des Wasserzweckverbandes Strelitz gemeldet. Der Trinkwasserverbrauch lag, trotz jahrelangem Rückgang der Einwohnerzahlen, auf annähernd gleichem Niveau. Dies wird auf den touristischen Sektor zurückgeführt. Mit 1.022 Tm3 abgerechnetem Trinkwasser und der Menge des entsorgten Abwassers i.H.v. 686 Tm3 trifft diese Aussage auch auf 2023 zu.

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 gegenüber 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.

Gegenwertige geopolitische Entwicklungen in der Welt, wie der immer noch andauernde Krieg in der Ukraine, der Angriff der Hamas auf Israel oder die bevorstehenden Wahlen in den USA, beeinflussen das Wirtschaftsleben auch in Deutschland. Auswirkungen wie z.B. Preissteigerungen und Lieferengpässe haben Einfluss auf die Planungen zukünftiger Maßnahmen und der Liquidität des Verbandes. Die konkreten Auswirkungen auf den Wasserzweckverband Strelitz für das Jahr 2024 können nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Ein formelles Risikofrüherkennungssystem ist bisher nicht installiert.

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

Die Verbandsvorsteherin sieht zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes keine bestandsgefährdenden Risiken.

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.