

# Beteiligungsbericht der Stadt Wesenberg

auf Basis der Prüfberichte der Beteiligungsgesellschaften 2022



B  
e  
r  
i  
c  
h  
t  
  
2  
0  
2  
2

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](http://www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de)

E-Mail:

[franz@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de](mailto: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 2018 – 2022 .....	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 - 33

## **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 2022 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
<b>Eigenkapitalquote</b> 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.
<b>Eigenkapitalrentabilität</b> Formel: $\frac{\text{Jahresüberschuss (nach Steuern)} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	Die Kennzahl gibt an, in welcher Höhe sich das eingesetzte Eigenkapital im Geschäftsjahr verzinst.
<b>Umsatzrentabilität</b> 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.
<b>Liquidität 1. Grades</b> 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.
<b>Liquidität 2. Grades</b> 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.
<b>Liquidität 3. Grades</b> 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.
<b>Cashflow</b> 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 km<sup>2</sup> und 3.110 Einwohner (Stand per 31.12.2022) hat die Stadt Wesenberg eine Bevölkerungsdichte von 34,69 Einwohnern je km<sup>2</sup>. 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 Berichtsumfanges, 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
<b>Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH</b> Stammkapital: 25.600,00 € Beteiligungsquote: 77,7 %	<b>Wasserzweckverband Strelitz, Neustrelitz</b> Stammkapital: nicht vorhanden Beteiligungsquote: 13,84 %
	<b>Klärschlamm-Kooperation- Mecklenburg-Vorpommern, Rostock</b> Beteiligungsquote: entspr. § 14 (3) der Hauptsatzung WZV

## 5. Eckdaten aus den Jahresabschlüssen 2018 - 2022

### Bilanz 2018 – 2022

Tabelle: Entwicklung der Bilanzsumme 2018 – 2022

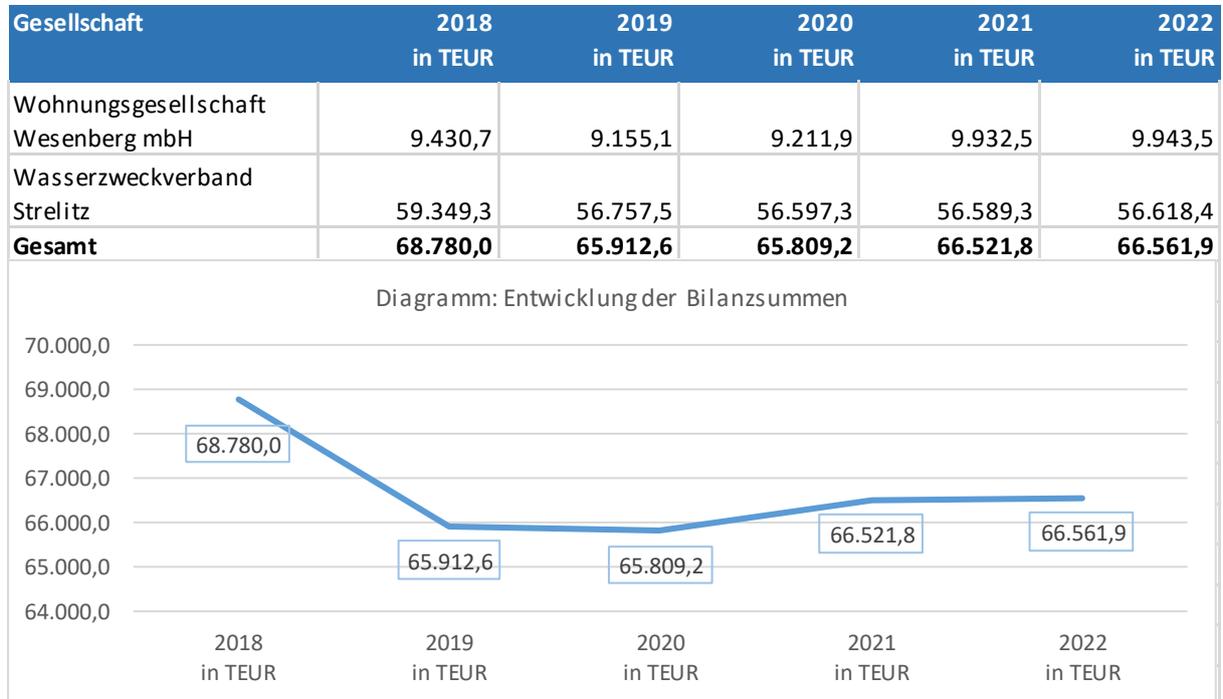
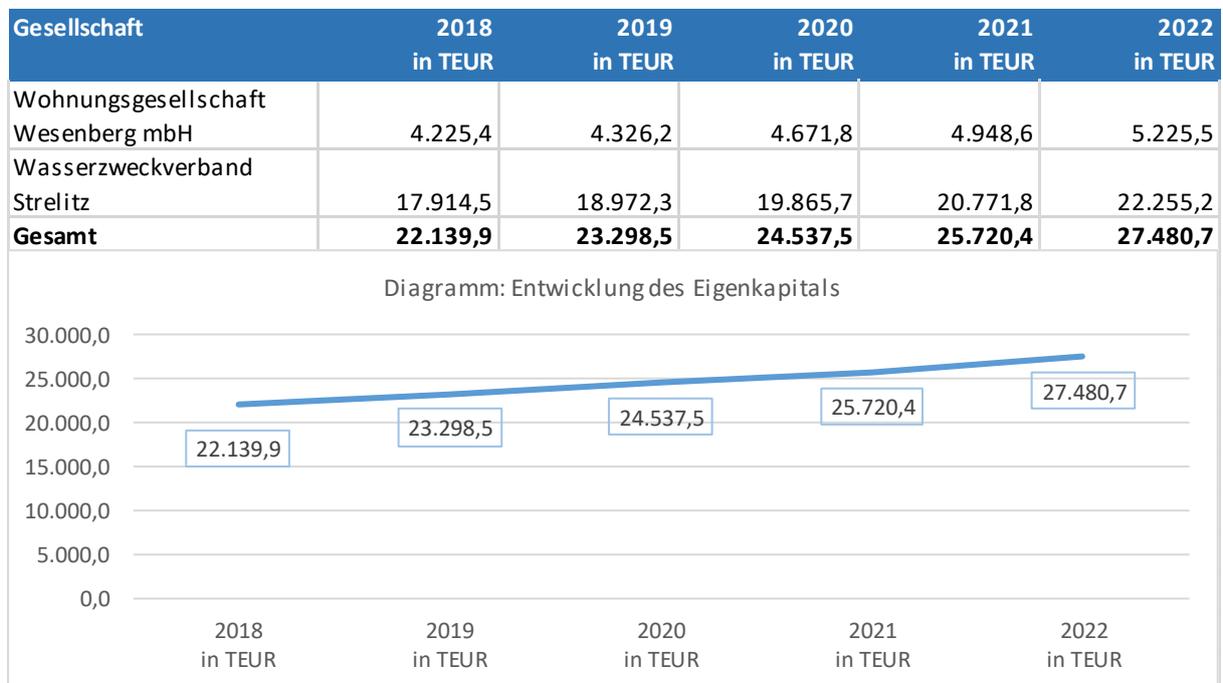
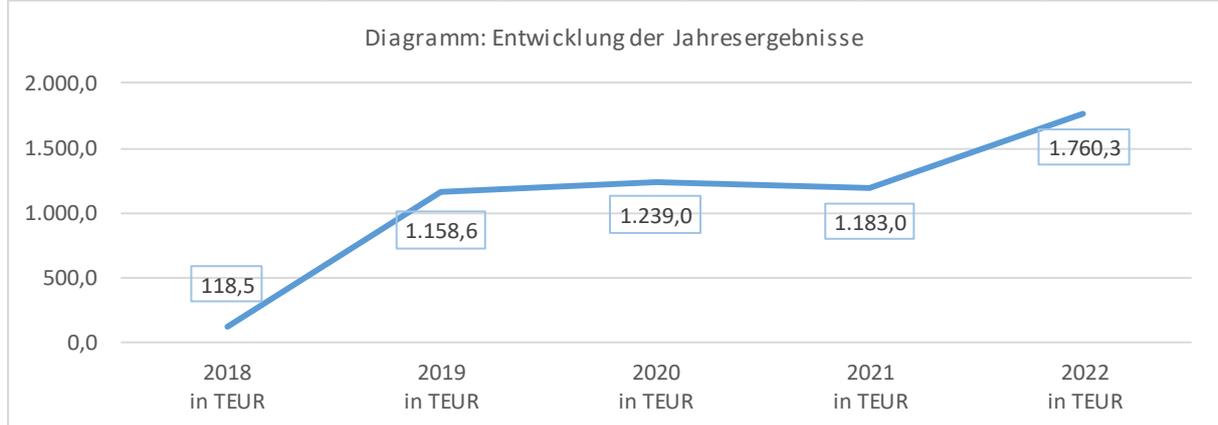


Tabelle: Entwicklung des Eigenkapitals 2018 – 2022



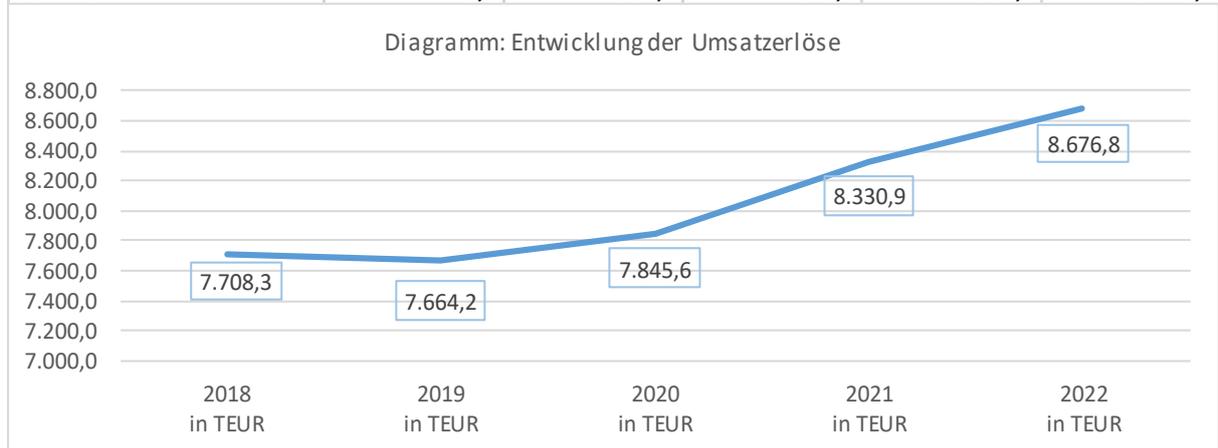
**Tabelle: Entwicklung der Jahresergebnisse 2018 – 2022**

Gesellschaft	2018 in TEUR	2019 in TEUR	2020 in TEUR	2021 in TEUR	2022 in TEUR
Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH	-200,0	100,8	345,6	276,9	276,9
Wasserzweckverband Strelitz	318,5	1.057,8	893,4	906,1	1.483,4
<b>Gesamt</b>	<b>118,5</b>	<b>1.158,6</b>	<b>1.239,0</b>	<b>1.183,0</b>	<b>1.760,3</b>



**Tabelle: Entwicklung der Umsatzerlöse 2018 – 2022**

Gesellschaft	2018 in TEUR	2019 in TEUR	2020 in TEUR	2021 in TEUR	2022 in TEUR
Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH	1.369,1	1.323,0	1.284,1	1.599,2	1.533,1
Wasserzweckverband Strelitz	6.339,2	6.341,2	6.561,5	6.731,7	7.143,7
<b>Gesamt</b>	<b>7.708,3</b>	<b>7.664,2</b>	<b>7.845,6</b>	<b>8.330,9</b>	<b>8.676,8</b>



## 6. Die unmittelbaren Beteiligungsgesellschaften im Einzelnen

### 6.1 Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH

#### Kontaktdaten

Markt 10, 17255 Wesenberg  
Telefon: 039832 268066  
[info@wohnen-in-wesenberg.de](mailto:info@wohnen-in-wesenberg.de)  
[www.wohnen-in-wesenberg.de](http://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 2022 ist durch die Fidelis Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft geprüft, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 25. September 2023 versehen und auf der Sitzung der Gesellschafterversammlung am 11. Oktober 2023 festgestellt.

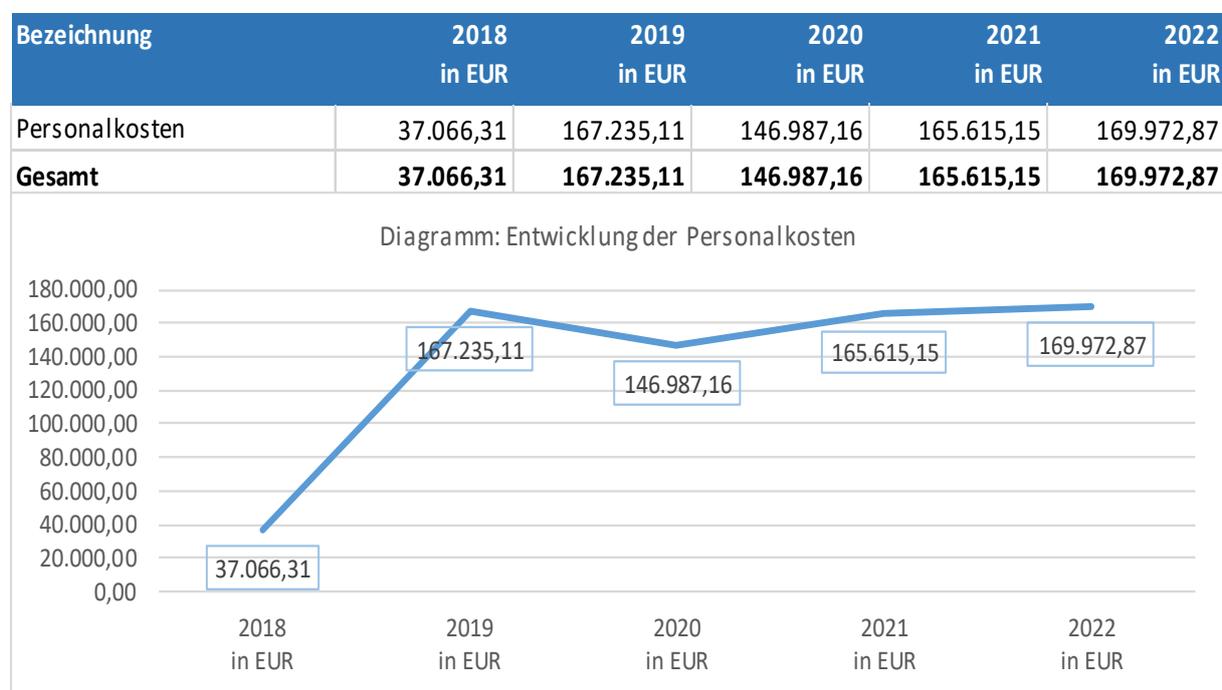
## Öffentlicher Zweck

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 2018 - 2022**



**Entwicklung des Personalbestandes 2018 – 2022**

Bezeichnung	2018	2019	2020	2021	2022
Beschäftigte	k.A.	4,00	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 2018 – 2022**

Bezeichnung	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**Tabelle: Entwicklung der Leistungskennzahlen 2018 – 2022**

Bezeichnung	2018	2019	2020	2021	2022
Durchschnittliche Wohnungsmiete (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	5,10	5,10	4,97	5,00	5,05
Betriebskosten (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	k.a.	0,93	0,93	0,98	1,02
Heizkosten (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	k.a.	0,84	0,75	0,88	0,85
Instandhaltungskosten (€ je m <sup>2</sup> p.a)	0,56	6,86	12,73	11,73	11,48
Leerstandsquote	20,4	17,0	14,3	10,5	8,5
m <sup>2</sup> eigener Bestand	k.a.	18.519,0	17.826,0	19.407,0	19.429,0
<b>Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes</b>					
Wohnräume (Anzahl)	329	329	317	336	335
Gewerbeobjekte (Anzahl)	4	4	4	5	5
Garagen (Anzahl)	30	30	31	31	31
Stellplätze (Anzahl)	27	27	23	37	41
<b>Verwaltung von Hausbesitz Dritter / Wohnungseigentum</b>					
Wohnräume (Anzahl)	-	-	5	5	5

### **Darstellung des Geschäftsverlaufs und Lage der Gesellschaft 2022**

Die Gesellschaft mit Sitz in Wesenberg verfügt über 335 Wohnungen, 5 Gewerbeflächen, 31 Garagen im Stadtgebiet von Wesenberg und in den Gemeinden Strasen, Wustrow und Priepert. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich 2022 um 1 Wohneinheit durch den Verkauf von zwei Objekten in der Lindenstr. 27/29 verringert.

Das Geschäftsmodell beruht auf gut ausgestatteten Wohnungen mit bezahlbaren Mieten und darauf basierend langfristigen Gewinnen.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung Deutschlands merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. *(Quelle: VNLtV)*

Die Gesellschaft hat 5 (1,5%) Wohnungen an ukrainische Flüchtlinge vermietet. In der Stadt Wesenberg und in den Gemeinden war 2022 eine größere Nachfrage nach Wohnraum da. 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 im Jahr 2022 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, Nachfragen an zugeschnittenen Wohnungen, vor allem für Familien, gerecht zu werden.

Die Leerstandsquote der Gesellschaft wurde zum Ende des Jahres 2022 auf rd. 8,5 % gesenkt (Vorjahresergebnis 2021 rd. 10,5 %) entsprechend der Objektliste vom 31.12.2022 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 235 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 100 Wohneinheiten in kleinteiligeren Wohnobjekten. Eine Anpassung der Kaltmieten wäre notwendig, aber ist nicht durchsetzbar. Die enorm steigenden Betriebs- und Heizkosten lassen die Gesamtmieten immer weiter steigen. Die Gesellschaft geht für 2023 von einer hohen 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 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 2022 bei ca. 56,73 Jahren. Es werden immer mehr barrierearme Wohnungen für die ältere Bevölkerung erforderlich.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen aber trotzdem durchschnittlich rd. 11,48 €/m<sup>2</sup>.

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

	Plan <u>2022</u>	IST <u>2022</u>	IST <u>2021</u>
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.303	1.533	1.368
Instandhaltungsaufwendungen	240	220	199
Zinsaufwendungen	62	54	58
Jahresergebnis	-21	277	277

Im Geschäftsjahr 2022 stellte sich die geschäftliche Entwicklung insgesamt als zufriedenstellend dar.

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und auf Grund der Neustrukturierung der Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2022 vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben, vor allem bei dem Jahresüberschuss. Durch die weitere Minimierung der Leerstände entstand ein Jahresüberschuss. Geringere Zinsbelastungen und eine etwas niedrigere Leerstandsquote haben das Ergebnis positiv beeinflusst, negativ wirkte sich die enorme Inflation 2022 aus. 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 2022 waren die Energieverträge bis zum 31.12.2022 gültig, sodass erst ab 01.01.2023 mit erhöhten Kosten für Energie zu rechnen war.

Die Gesellschaft geht mit den Vorauszahlungen für die Energieversorger in Vorkasse und musste somit schon im Sommer 2022 Liquidität ansparen.

Durch die zu erwartenden hohen Kosten für die Energie und für die Umrüstung der Objekte mit erneuerbaren Energien, werden andere wichtige Investitionen in die Außenanlagen und in die Instandhaltung für Wohnungen auf der Strecke bleiben.

#### Darstellung der Bilanz der Jahre 2018 – 2022

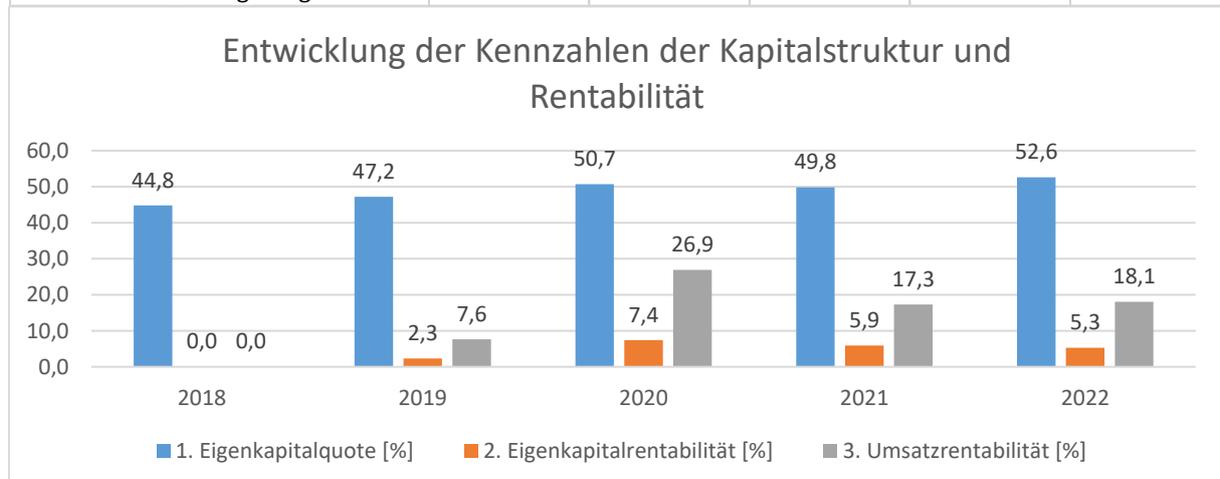
Aktiva	2018 in EUR	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>	8.113.697,34	7.779.568,01	7.154.834,30	8.496.141,31	8.191.761,60
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	339.774,95	373.999,07	488.099,89	457.383,12	508.838,08
Forderungen und sonstige					
Vermögensgegenstände	39.748,02	41.928,78	23.283,87	34.677,73	70.151,17
Flüssige Mittel	934.883,77	957.003,04	1.543.105,19	941.699,70	1.170.157,65
<b>C. Sonderverlustkonto gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG)</b>					
	2.556,46	2.556,46	2.556,46	2.556,46	2.556,46
	<b>9.430.660,54</b>	<b>9.155.055,36</b>	<b>9.211.879,71</b>	<b>9.932.458,32</b>	<b>9.943.464,96</b>
Passiva	2018 in EUR	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR
<b>A. Eigenkapital</b>					
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	-6.824.897,82	-7.024.873,41	-6.924.093,44	-6.578.498,39	-6.301.637,51
Jahresüberschuss	-199.975,59	100.779,97	345.595,05	276.860,88	276.862,81
<b>B. Rückstellungen</b>	72.002,14	42.702,46	45.066,00	48.932,82	60.858,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	5.125.077,63	4.777.574,79	4.488.366,79	4.925.734,81	4.647.969,30
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	8.170,09	8.587,46	6.661,22	9.144,11	9.128,27
	<b>9.430.660,54</b>	<b>9.155.055,36</b>	<b>9.211.879,71</b>	<b>9.932.458,32</b>	<b>9.943.464,96</b>

## Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2018 – 2022

Beschreibung	2018 in EUR	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR
1. Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	1.323.212,28	1.275.682,90	1.282.225,84	1.367.879,98	1.531.596,84
2. Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	0,00	47.334,34	1.345,82	230.000,00	0,00
3. Umsätze aus Lieferung/Leistung	45.929,96	0,00	507,96	1.363,04	1.540,57
4. Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	-104.389,06	37.504,71	3.930,55	-41.027,09	3.651,66
5. Sonstige betriebliche Erträge	73.838,33	164.384,14	319.990,01	35.608,83	99.026,52
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen & Leistungen (Hausbewirtschaftung)	514.387,07	728.891,08	622.312,83	661.114,31	676.483,70
7. Personalaufwand	37.066,31	167.235,11	146.987,16	165.615,15	169.972,87
8. Abschreibungen	674.823,57	335.068,68	327.569,32	338.645,83	347.795,12
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	154.381,62	88.833,08	82.288,58	66.035,84	83.206,21
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	723,23	183,82	0,00	111,95
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	129.722,09	77.540,76	57.678,77	58.071,02	54.289,03
13. Sonstige Steuern	28.183,44	27.280,64	25.752,29	27.481,73	27.317,80
<b>14. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b>-199.975,59</b>	<b>100.779,97</b>	<b>345.595,05</b>	<b>276.860,88</b>	<b>276.862,81</b>

## Darstellung sonstige Kennzahlen der Jahre 2018 – 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
1. Eigenkapitalquote [%]	44,8	47,2	50,7	49,8	52,6
2. Eigenkapitalrentabilität [%]	-	2,3	7,4	5,9	5,3
3. Umsatzrentabilität [%]	-	7,6	26,9	17,3	18,1
4. Liquidität 1. Grades [in T€]	k.A.	80	577	-119	76
5. Liquidität 2. Grades [in T€]	500	121	597	-109	112
6. Liquidität 3. Grades [in T€]	434	495	1085	348	620
7. Cash Flow [in T€]					
7.1 aus laufender Geschäftstätigkeit	592	424	524	729	757
7.2 aus Investitionstätigkeit	-42	48	501	-1659	-52
7.3 aus Finanzierungstätigkeit	-474	-450	-439	329	-477



Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

## **Vermögenslage**

Gegenüber 2021 hat sich das Bilanzvolumen 2022 um TEUR 11 erhöht. Dieser Wert entspricht (0,1 %) und ist als gleichbleibend anzusehen.

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

Die durchschnittliche Restnutzungsdauer der Immobilien beträgt im Allgemeinen rd. 23 Jahre; die durchschnittliche Restlaufzeit der finanzierenden Kredite beträgt rd. 13 Jahre.

Das kurzfristig gebundene Vermögen von TEUR 1.751 enthält im Wesentlichen noch nicht gegenüber Mietern abgerechnete Betriebskosten (TEUR 437) sowie flüssige Mittel (TEUR 1.170).

## **Ertragslage**

Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind im Text in Klammern vermerkt.

Im Geschäftsjahr 2022 konnte im Vergleich zum Vorjahr ein gleichbleibendes Ergebnis von TEUR 277 realisiert werden. Das Jahresergebnis 2022 wurde positiv durch die realisierten Erträge aus Anlagenabgängen und durch die Gewährung der Altschuldenhilfe beeinflusst.

Die Umsatzerlöse beziehen sich auf 29 Objekte mit 335 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 676 (TEUR 661) im Geschäftsjahr an, davon für Betriebskosten TEUR 450 (TEUR 461), für Instandhaltungskosten TEUR 220 (TEUR 199) und für andere Aufwendungen TEUR 6 (TEUR 1).

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 348 (TEUR 339).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 54 (TEUR 58) beinhalten im wesentlichen Zinsen auf Altschulden TEUR 10,3 (TEUR 11) sowie TEUR 43,7 (TEUR 47) Zinsen für Modernisierungsdarlehen und Ankauf.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 99 (TEUR 36) beinhalten u. a. Erträge aus Kostenerstattungen TEUR 8 (TEUR 1,0), Erträge aus Anlageverkäufen TEUR 31 (TEUR 21), sonstige betriebliche Erträge TEUR 4 (TEUR 4), Erträge aus Altschuldenhilfe TEUR 31 (TEUR 0) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 20 (TEUR 1).

## **Finanzlage**

Die flüssigen Mittel haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR +228 auf TEUR 1.170 (TEUR 942) erhöht.

Das Geschäftsjahr 2022 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 geplante Investitionen derzeit nicht vorgesehen. Geplante Investitionen ins Anlagevermögen sollen durch einen Liquiditätszufluss aus dem Verkauf von unwirtschaftlichen Bestandsimmobilien gedeckelt werden.

Nach Liquiditätsgesichtspunkten zeigt sich am Bilanzstichtag das folgende stichtagsbezogene Bild der kurzfristigen Finanzierungsmittel und der daraus resultierenden Verpflichtungen:  
Die stichtagsbezogene Veränderung des Nettogeldvermögens beträgt TEUR +228.

### **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 kurzfristig nicht.

Mittelfristig könnte bei erforderlichen Prolongationen ein signifikantes Zinsrisiko bestehen. Die Aufnahme von neuen Darlehen ist derzeit nicht geplant und könnte für größere Investitionen auch nur mittels zusätzlicher Fördermittel umgesetzt werden.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind auf Grund regelmäßiger Mietzahlungen nur 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 wird im Jahr 2024 sehr wahrscheinlich sein.

Die Inflation und die Versorgungsknappheiten infolge des Ukraine-Kriegs und auch die international, national und politisch vorangetriebene Energiewende (CO<sub>2</sub> Bepreisung, EEG- Umlage etc.) werden die Energien wie Gas, Strom und Heizöl nicht wieder billiger machen. 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 Wesenberg 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 im Jahr 2023 zurückgestellt. Es werden Rücklagen gebildet, um die Energiekosten vorzufinanzieren. Die Erdgasverträge sind zum 31.12.2022 ausgelaufen. Die Energiekosten haben sich verdreifacht bis vervierfacht.

Eine Umlage dieser höheren Kosten auf die Mieter ist erst mit der Betriebskostenabrechnung 2023 im Frühjahr 2024 möglich. Eine Anpassung der Nebenkosten für 2023 wurde den Mietern vorgelegt und rd. 60 % haben auf freiwilliger Basis einer Erhöhung zugestimmt

### **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 1995/1996 saniert worden ist, entspricht nicht mehr dem Standard.

Auf Grund der aktuellen Marktlage und der noch zu erwartenden Entwicklung möchte die Gesellschaft eine Leerstandsquote von 8 % ab 2023 halten. Die Mietausfallrate wird voraussichtlich weiter steigen, da die Neben- und 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.

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 2023 sind ggf. Verkäufe geplant, um die Liquidität der Gesellschaft zu sichern. Für diese Verkäufe sind nur unrentable Objekte vorgesehen, die keinen Ertrag mehr erzielen. Die Verkaufserlöse werden in den Umbau der Heizungen investiert, um die Bewirtschaftungskosten der Objekte und die CO<sub>2</sub> Emissionen 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 2022 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen (Heizungserneuerung - Am Turmbusch) in Höhe von 41.300,00 € getätigt.

Für das Geschäftsjahr 2023 werden Investitionen in Höhe von TEUR 125 priorisiert. Eine Umsetzung erfolgt nach der voraussichtlichen Finanzlage.

## 6.2 Wasserzweckverband Strelitz, Neustrelitz

### Kontaktdaten

Wilhelm-Stolte-Str. 90  
17235 Neustrelitz  
Telefon: 03981 474316  
[info@wzv-strelitz.de](mailto:info@wzv-strelitz.de)  
[www.wzv-strelitz.de](http://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 2022 sind in Anlage Nr. 11 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

2022 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 Kruse	Heiko	(bis 30.06.2022)	Versicherungsangestellter
Herr Reißmann	Steffen	(ab 21.09.2022)	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 2022 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 2022 ist durch die BRB Revision und Beratungs oHG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft geprüft, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 22. August 2023 versehen und auf der Sitzung der Gesellschafterversammlung am 13. Dezember 2023 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 Betreibung öffentlicher Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen.

**Tabelle: Leistungskennzahlen 2018 – 2022**

Beschreibung	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Betriebszweig Wasserversorgung</b>					
1. Versorgungsgebiet					
Einwohner [in Pers.]	20.254	20.222	20.347	20.416	20.489
Fläche des Versorgungsgebietes [in km <sup>2</sup> ]	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	486	487	488	489
3. Wassermenge					
Geförderte Wassermenge [in m <sup>3</sup> ]	1.100.672	1.099.888	1.104.964	1.042.814	1.098.531
Verkaufte Wassermenge [in m <sup>3</sup> ]	1.066.396	978.686	1.052.641	1.006.957	1.045.947
<b>Betriebszweig Abwasserversorgung</b>					
1. Versorgungsgebiet					
Einwohner mit Anschluss an das Kanalnetz [in Pers.]	13.957	13.907	13.874	13.906	13.936
Anschlussgrad [in %]	73,4	73,2	72,6	72,5	72,5
Einwohner mit Kleinkläranlagenentsorgung [in Pers.]	5.065	5.083	5.247	5.281	5.298
Anschlussgrad [in %]	26,6	26,8	27,4	27,5	27,5
2. Technische Einrichtungen					
Kläranlagen [Anzahl]	14	14	14	14	14
Abwasserpumpwerke [Anzahl]	188	188	189	190	190
Schmutzwassersammler & Druckrohrleitungen [km]	237	238	238	239	240
Regenwassersammler [km]	20	20	21	21	21
3. Wassermenge					
Entsorgte Abwassermenge [in m <sup>3</sup> ]	800.183	794.453	809.162	818.654	765.493

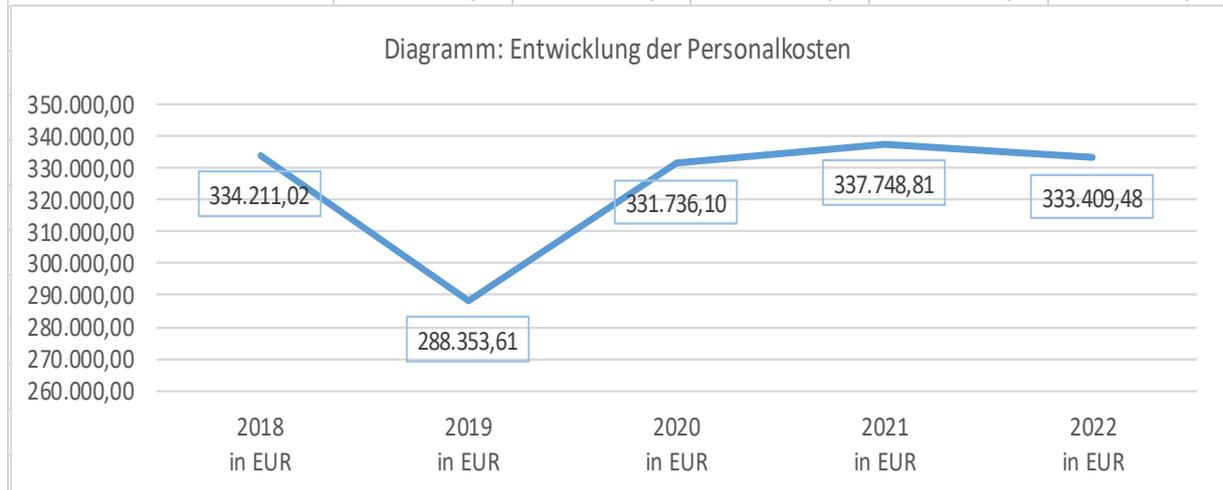
## Entwicklung des Personalbestandes 2018 – 2022

Bezeichnung	2018	2019	2020	2021	2022
Beschäftigte (Vollzeit)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

Per 31. Dezember 2022 waren in der Geschäftsstelle des WZV (wie im Vorjahr) 5 Mitarbeiter hauptamtlich beschäftigt. Die Stellenbesetzung entsprach der Planung des Wirtschaftsjahres.

## Tabelle: Entwicklung der Personalkosten 2018 – 2022

Bezeichnung	2018 in EUR	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR
Personalkosten (Wasserversorgung)	167.105,52	144.176,81	165.868,05	168.874,40	166.704,74
Personalkosten (Abwasserentsorgung)	167.105,50	144.176,80	165.868,05	168.874,41	166.704,74
<b>Gesamt</b>	<b>334.211,02</b>	<b>288.353,61</b>	<b>331.736,10</b>	<b>337.748,81</b>	<b>333.409,48</b>



## Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2022

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

Der Wasserzweckverband Strelitz (WZV) bestand zum 31.12.2022 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 2022 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 2022 die 1997 gebauten Kanäle nach ihrer ersten Prüfung 2012 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 2022 verlängert wurde.

Bei einem um ca. 56 Tm<sup>3</sup> gestiegenem Wasseraufkommen (Summe Eigenförderung und Fremdbezug) gegenüber dem Vorjahr ist die an die Einwohner gelieferte/verkaufte Trinkwassermenge (Abgabe Wasser) gegenüber dem Vorjahr um ca. 39 Tm<sup>3</sup> gestiegen. Die Wasserabgabe liegt somit im oberen Schwankungsbereich der letzten 10 Jahre.

Bei der berechneten Abwassermenge ist in 2022 ein Rückgang gegenüber dem Jahr 2021 um rund 5 Tm<sup>3</sup>. Dies betrifft sowohl den zentralen Bereich als auch die Abfuhr aus den dezentralen Anlagen.

Der Trinkwasser-Pro-Kopf-Verbrauch liegt im Jahr 2022 bei 134,8 l/(E\*d) (2020: 131,4 l/(E\*d)).

Bei 13.966 Einwohnern, die ihr Abwasser zentral in eine öffentliche Abwasseranlage entsorgen, beträgt der spezifische Schmutzwasseranfall 2022 rechnerisch 121,6 l/(E\*d) (2021 122,3 l/(E\*d)). Dieser hohe spezifische Wert ist vorrangig auf das stark touristisch geprägte Einzugsgebiet des WZV zurückzuführen.

Bei insgesamt 26 erfassten Rohrschäden entfallen 9 auf Trinkwasser-Hauptleitungen (Vorjahr 10) und 17 auf Trinkwasser-Anschlussleitungen (Vorjahr 11).

Jahr	2022	2021	2020	2019	2018
Anzahl der Rohrschäden	26	21	27	23	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.

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 2022 traten an den Abwasseranlagen folgende technische Störungen auf:

	2022	2021	2020	2019	2018
Verstopfungen an Hauptleitungen	57	39	36	37	31
Verstopfungen an Nebenleitungen	34	34	33	24	32
Verstopfungen an Druckleitungen	0	0	2	0	2
Rohrschäden	2	4	3	3	1
Pumpenausfälle	8	13	16	16	21

Auf Verstopfungen kann im Wesentlichen kein Einfluss genommen werden. Kann eine verbraucherbedingte Verstopfung, durch unsachgemäße Einleitungen (Feuchttücher, verzopfene Materialien, etc.) nachgewiesen werden, erhält der Verursacher eine Rechnung über die entstandenen Kosten. Um auf die Problematik hinzuweisen, wurde bereits in den Vorjahren 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 2022 wurde ein Grundstück in Mirow mit einer Gesamtfläche von 10 m<sup>2</sup> für das APW in der Lärzer Straße erworben. Ein Grundstücksverkauf erfolgte im Jahr 2022 nicht.

#### **Darstellung der Ertragslage des Verbandes 2022**

Das Unternehmensergebnis weist 2022 einen Jahresgewinn in Höhe von 1.483.429,90 € aus. Dabei schließt der Geschäftsbereich Wasser mit einem Jahresgewinn von 145.805,84 € und der Geschäftsbereich Abwasser mit einem Jahresgewinn von 1.337.624,06 € ab.

Vom Jahresgewinn im Bereich Wasser i.H.v. 145.805,84 € werden gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 3 EigVO M-V 145.561,81 € in die Rücklage eingestellt. 244,03 € auf neue Rechnung vorgetragen. Der Jahresgewinn im Bereich Abwasser in Höhe von 1.337.624,06 € werden gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 3 EigVO M-V in die Rücklage eingestellt.

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.

Die Kosten der Betriebsführung sind im Zusammenhang mit erforderlichen Arbeiten an den Ver- und Entsorgungsanlagen zu werten. Das führte in den Jahren 2020 bis 2022 zu Steigerungen, aber auch Rückgängen bei den Jahreskosten für die technische Betriebsführung. Das Alter der Anlagen, insbesondere der großen Kläranlagen des Verbandes, verursacht einen erhöhten Aufwand bei der Anlagenbetreuung.

Die kaufmännische Betriebsführung unterliegt einer jährlichen Steigerung, die nach einem vertraglich vereinbarten Preisindex berechnet wird.

Durch einen im Jahr 2019 abgeschlossenen 3jährigen Stromvertrag, der auch noch für das Jahr 2023 gelten wird, unterlag der Verband nicht den erheblichen Preissteigerungen. Der Rückgang bei den Stromkosten ist im Wesentlichen auf die Senkung der EEG-Umlage im 1 Halbjahr 2022 und dem Wegfall dieser ab dem 01.07.2022 zurückzuführen.

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.

### **Darstellung der Vermögens- und Finanzlage des Verbandes 2022**

Das Eigenkapital erhöhte sich von 20.771,8 T€ per 31.12.2021 auf 22.255,2 T€ per 31.12.2022. Diese Erhöhung beruht auf dem Jahresgewinn i. H. v. 1.483,4 T€.

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

Der Verband verfügt derzeit über ein Kreditvolumen von 5.447,1 T€

- 618,5 T€ mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr
- 4.828,6 T€ mit einer Restlaufzeit über einem Jahr  
davon 3.166,4 T€ mit einer Restlaufzeit über 5 Jahren.

Um die bestehende Leistungsfähigkeit der technischen Anlagen zu sichern, wurden im Jahr 2022 Investitionen in einer Höhe von 2.584,2 T€ getätigt.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte aus Eigenmitteln und Ertragszuschüssen (Beiträgen). Neben dem Neubau der Schlamm entwässerung auf der KA Mirow mit einer Investitionssumme i.H.v. 832,6 T€ (Abschluss der Maßnahme in 2023) 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 2022 wurden Anlagen im Wert von 1.595,7 T€ fertig gestellt. Der Bestand an Anlagen im Bau zum Bilanzstichtag stieg 2022 von 317,2 T€ um 988,4 T€ auf insgesamt 1.305,6 T€.

Der Restbuchwert des Anlagevermögens stieg um 866,3 T€ von 50.196,8 T€ per 31.12.2021 auf 51.063,1 T€ per 31.12.2022. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Höhe der Investitionen die Abschreibungen mit 1.694,5 T€ um 889,7 T€ übersteigen.

Abgänge aus Anlagevermögen erfolgten i.H.v. 120,1 T€. Der Abgang der darauf erfolgten Abschreibungen beträgt 96,7 T€, so dass dies zu einer Minderung des Restbuchwertes um 23,4 T€ führte.

Die Sonderposten sanken insgesamt im Wirtschaftsjahr von 27.130,3 T€ auf 26.150,0 T€. Bei den empfangenen Ertragszuschüssen ist ein Zugang von 351,9 T€ zu verzeichnen. Dem steht die Auflösung i.H.v. 969,9 T€ entgegen sowie ein Abgang i.H.v. 9,1 T€ aus Änderungsbescheiden. Die Korrektur der bereits erfolgten Auflösung beträgt 2 T€.

Bei den Investitionszuschüssen (Fördermittel) und der verrechneten Abwasserabgabe sind seit Jahren keine Zugänge zu verzeichnen. Die Auflösung für diese beiden Sonderposten beträgt im Jahr 2022 insgesamt 355,2 T€.

Entsprechend beträgt der Rückgang bei den Sonderposten insgesamt 980,3 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 Grundbucheintragen 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 2018 – 2022

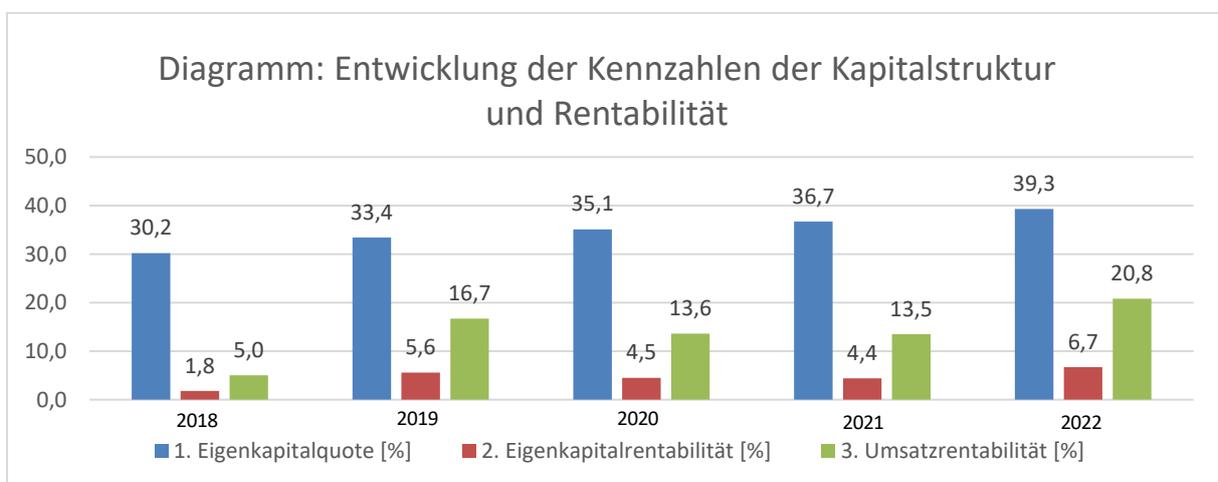
Aktiva	2018 in EUR	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>	51.144.397,46	50.787.244,64	50.300.287,49	50.196.751,94	51.063.076,87
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen und sonstige					
Vermögensgegenstände	3.291.751,04	1.603.284,65	1.448.939,06	813.331,80	821.755,52
Flüssige Mittel	4.913.100,60	4.367.016,53	4.848.027,56	5.579.251,34	4.733.613,81
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>59.349.249,10</b>	<b>56.757.545,82</b>	<b>56.597.254,11</b>	<b>56.589.335,08</b>	<b>56.618.446,20</b>
Passiva	2018 in EUR	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	-	-	-	-	-
Allgemeine Rücklagen	16.840.204,05	17.157.313,18	18.215.079,95	19.108.204,44	20.014.258,11
Zweckgebundene Rücklagen	293.115,02	293.115,02	293.115,02	293.115,02	293.115,02
Gewinnvortrag	462.666,17	464.081,88	464.081,88	464.383,23	464.383,23
Jahresüberschuss	318.524,84	1.057.766,77	893.425,84	906.053,67	1.483.429,90
<b>B. Sonderposten</b>	29.467.743,54	28.475.086,59	27.743.758,05	27.130.331,61	26.150.047,94
<b>C. Rückstellungen</b>	816.343,30	404.388,28	820.119,05	1.008.030,81	965.148,90
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	11.150.652,18	8.905.794,10	8.167.674,32	7.679.216,30	7.248.063,10
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>59.349.249,10</b>	<b>56.757.545,82</b>	<b>56.597.254,11</b>	<b>56.589.335,08</b>	<b>56.618.446,20</b>

## Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2018 – 2022

	Beschreibung	2018 in EUR	2019 in EUR	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR
1.	Umsatzerlöse	6.339.230,79	6.341.211,13	6.561.456,40	6.731.704,24	7.143.658,44
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	8.735,41	10.406,86	11.806,28	11.956,23	24.368,76
3.	Sonstige betriebliche Erträge	32.023,54	55.910,68	7.978,54	129.990,55	22.385,13
4.	Materialaufwand	3.624.351,83	3.687.569,10	4.027.838,66	4.301.334,18	4.144.473,21
5.	Personalaufwand	334.211,02	288.353,61	331.736,10	337.748,81	333.409,49
6.	Abschreibungen	1.652.172,47	1.640.764,59	1.643.507,28	1.682.577,27	1.694.484,83
7.	Erträge aus Auflösungen von Sonderposten	1.451.983,94	1.433.609,52	1.378.328,69	1.322.655,77	1.325.098,69
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.626.451,62	923.529,52	828.512,13	809.570,25	750.460,71
9.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.882,04	12.386,86	1.694,30	2.042,66	254,43
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	218.811,95	195.341,46	177.843,25	110.006,05	57.425,58
11.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	68.390,50	66.479,53	61.708,80	54.501,10	55.552,01
12.	Ergebnis nach Steuern	311.466,33	1.051.487,24	890.117,99	902.611,79	1.479.959,62
13.	sonstige Steuern	3.223,49	3.452,47	3.434,15	3.422,12	2.281,72
14.	Erträge aus Verlustübernahme	10.282,00	9.732,00	6.742,00	6.864,00	5.752,00
15.	<b>Jahresgewinn</b>	<b>318.524,84</b>	<b>1.057.766,77</b>	<b>893.425,84</b>	<b>906.053,67</b>	<b>1.483.429,90</b>

## Darstellung sonstige Kennzahlen der Jahre 2018 – 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
1. Eigenkapitalquote [%]	30,2	33,4	35,1	36,7	39,3
2. Eigenkapitalrentabilität [%]	1,8	5,6	4,5	4,4	6,7
3. Umsatzrentabilität [%]	5,0	16,7	13,6	13,5	20,8
4. Liquidität 1. Grades [in T€]	118,7	184,4	171,5	171,9	139,9
5. Liquidität 2. Grades [in T€]	198,2	252,2	222,7	196,9	164,1
6. Liquidität 3. Grades [in T€]	198,2	252,2	222,7	196,9	164,1
7. Cash Flow [in T€]					
7.1 aus laufender Geschäftstätigkeit	692	1466	2135	2536	2140
7.2 aus Investitionstätigkeit	-950	-1290	-1217	-1616	-2559
7.3 aus Finanzierungstätigkeit	1487	-722	-437	-189	-426



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 Geschützttheit 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 2022 die Untersuchungen nach 15 Jahren (Herstellungsjahr 2007) und 10 Jahren (Herstellungsjahr 1997) planmäßig durchgeführt worden. Festgestellte Schäden der Zustandsklasse 0 wurden/werden sofort und Schäden der Zustandsklasse 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 wurde mit dem Bau der Anlage begonnen. Auf Grund von Lieferschwierigkeiten verzögerte sich der Bau, sodass die Fertigstellung der Anlage erst im Jahr 2023 erfolgen wird. Mit Fertigstellung 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 (2020-2022) 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 m<sup>3</sup> in diesem Bereich stärker entwickeln als z.B. im zentralen Bereich und bei Fäkalien aus Sammelgruben.

### Vorausschau auf das Jahr 2023

Zum 31.12.2022 ist der bisherige Geschäftsführer Herr Düsel aus dem Verband ausgeschieden. Auf der Verbandsversammlung am 14.12.2022 wurde der Beschluss gefasst, die Geschäftsführung im Rahmen der Erweiterung der Betriebsführung an die Stadtwerke Neustrelitz GmbH zu übergeben. Die Geschäftsführer der Stadtwerke, Herr Schmetzke und Herr Kokert, wurden als Geschäftsführer des Wasserzweckverband Strelitz ab dem 01.01.2023 bestellt.

Der Wirtschaftsplan 2023 vom 12.01.2023 geht bei Trinkwasser von Investitionen i. H. v. 712,0 T€ und bei Abwasser i. H. v. 1.350,2 T€ aus. Für die Geschäftsstelle wurden Investitionen von 5 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 Canow (105 T€), in Kratzeburg (90 T€) und in Mirow, Birkenstraße und Lärzer Straße (80 T€). Des Weiteren erfolgt eine Reinvestition in die Reinwasserbehälter Ollendorf (68 T€). Entsprechend dem Erschließungsvertrag wurde die Umsetzung im B-Plan 12/93 Mirow OT Granzow mit einer Investitionssumme i.H.v. 41,0 TEUR geplant. Für nachträgliche Trinkwasserhausanschlüsse wurden 100 T€ eingeplant.

Im Abwasserbereich betreffen die geplanten Investitionen die Erneuerungen des Schmutzwassernetzes und Pumpwerksausrüstungen sowie Ausrüstungen der Kläranlagen. Maßnahmen im Zusammenhang mit anderen Aufgabenträgern sind mit 55 T€ veranschlagt.

Wesentliche Bestandteile des Investitionsplanes sind mit 348 T€ die Erneuerung des Schmutzwasserkanals in Wustrow und die Planung der Sanierung/Erweiterung der Kläranlage Feldberg mit 200 T€.

Insgesamt 165 T€ wurden für das Regenwasserbauwerk in der Bruchstraße in Feldberg veranschlagt, welche gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag von der Gemeinde gegenfinanziert wird. Die Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern strebt im Jahr 2023 eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 20 % an. Bisher beträgt diese 10 %. Der Anteil des Wasserzweckverbandes Strelitz an dieser Erhöhung beträgt 108,9 T€ und wurde entsprechend in den Investitionsplan eingestellt.

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

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

Nach Plan wird der Jahresgewinn 2023 im Bereich Trinkwasser 283,5 T€ und im Bereich Abwasser 1.266,3 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 dem jahrelangen Rückgang der Einwohnerzahlen erfolgte im Jahr 2022 erstmals wieder ein leichter Anstieg. Per 31.12.2022 waren 20.489 Einwohner (Vorjahr 20.416) 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 1.046 Tm<sup>3</sup> abgerechnetem Trinkwasser und der Menge des entsorgten Abwassers i.H.v. 699 Tm<sup>3</sup> trifft diese Aussage auch auf 2022 zu.

Die Widersprüche gegen die festgesetzten Schmutzwasserbeiträge wurden ruhend gestellt gem. § 12 KAG M-V, 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 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.

Der noch andauernde Krieg in der Ukraine dominiert das Wirtschaftsleben auch in Deutschland. Auswirkungen wie z.B. Preissteigerungen und Lieferengpässe waren bereits in 2022 zu verzeichnen. Die konkreten Auswirkungen auf den Wasserzweckverband Strelitz für das Jahr 2023 können 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 erfolgten eine systematische Abstimmung und Anpassung der definierten Frühwarnsignale in Abstimmung mit dem Betriebsführer.

Durch die 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.