

# Beteiligungsbericht der Stadt Wesenberg

auf Basis der Prüfberichte der Beteiligungsgesellschaften 2024



B  
e  
r  
i  
c  
h  
t  
  
2  
0  
2  
4

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 2020 – 2024 .....	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 Berichtserstattung.

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 2024 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 3.063 Einwohner (Stand per 31.12.2024) hat die Stadt Wesenberg eine Bevölkerungsdichte von 34,17 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 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
<b>Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH</b> <b>Stammkapital: 25.600,00 €</b> <b>Beteiligungsquote: 77,7 %</b>	<b>Wasserzweckverband Strelitz, Neustrelitz</b> <b>Stammkapital: nicht vorhanden</b> <b>Beteiligungsquote: 13,84 %</b>
	<b>Klärschlamm-Kooperation- Mecklenburg-Vorpommern, Rostock</b> <b>Beteiligungsquote: entspr. § 14 (3) der Hauptsatzung WZV</b>

## 5. Eckdaten aus den Jahresabschlüssen 2020 - 2024

### Bilanz 2020 – 2024

Tabelle: Entwicklung der Bilanzsumme 2020 – 2024

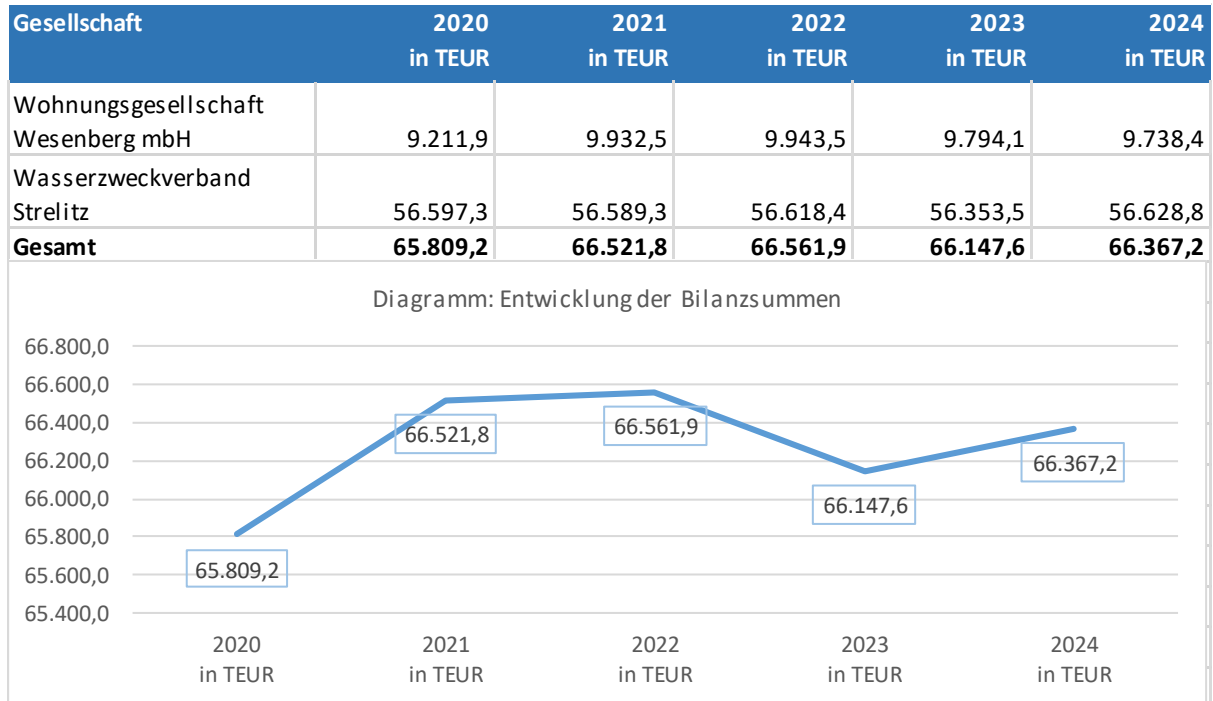
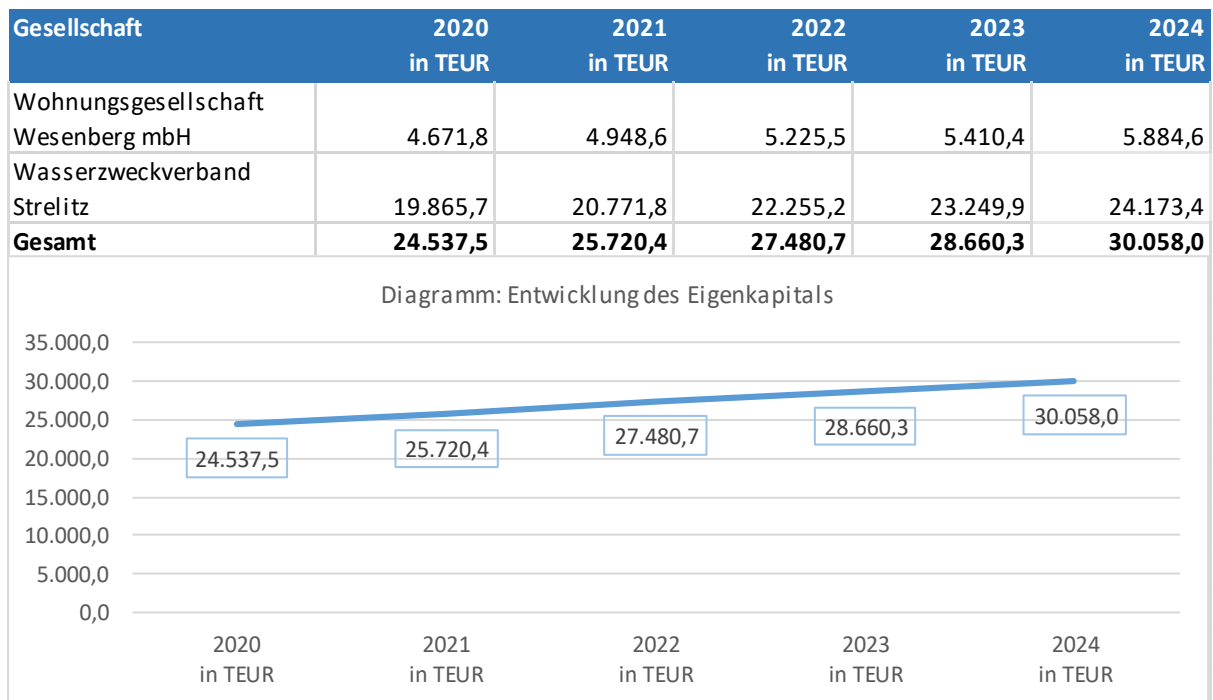
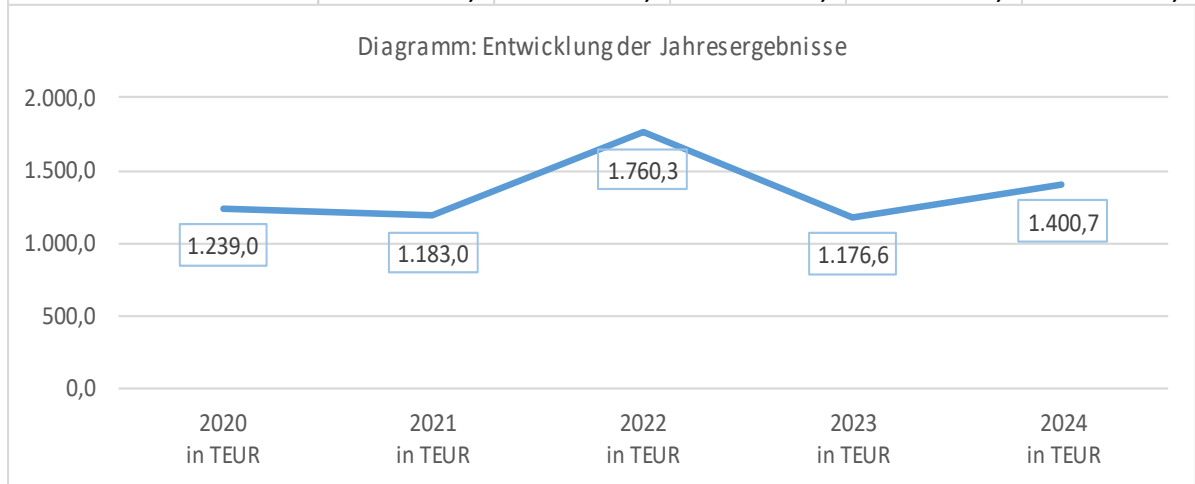


Tabelle: Entwicklung des Eigenkapitals 2020 – 2024



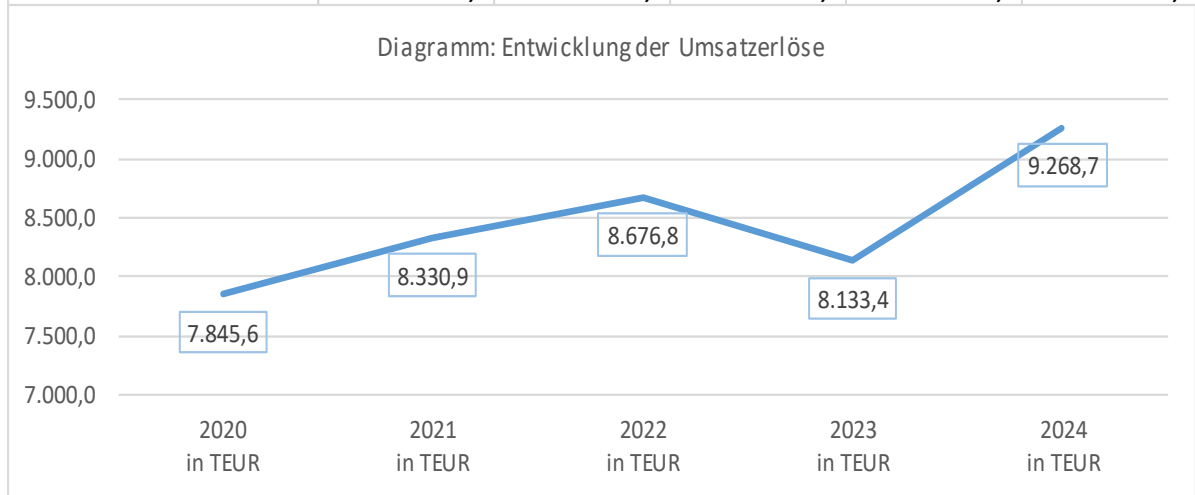
**Tabelle: Entwicklung der Jahresergebnisse 2020 – 2024**

Gesellschaft	2020 in TEUR	2021 in TEUR	2022 in TEUR	2023 in TEUR	2024 in TEUR
Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH	345,6	276,9	276,9	184,9	474,2
Wasserzweckverband Strelitz	893,4	906,1	1.483,4	991,7	926,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.239,0</b>	<b>1.183,0</b>	<b>1.760,3</b>	<b>1.176,6</b>	<b>1.400,7</b>



**Tabelle: Entwicklung der Umsatzerlöse 2020 – 2024**

Gesellschaft	2020 in TEUR	2021 in TEUR	2022 in TEUR	2023 in TEUR	2024 in TEUR
Wohnungsgesellschaft Wesenberg mbH	1.284,1	1.599,2	1.533,1	1.525,0	2.030,6
Wasserzweckverband Strelitz	6.561,5	6.731,7	7.143,7	6.608,4	7.238,1
<b>Gesamt</b>	<b>7.845,6</b>	<b>8.330,9</b>	<b>8.676,8</b>	<b>8.133,4</b>	<b>9.268,7</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 2024 ist durch die Dr. Schröder & Korth GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft geprüft, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 13. August 2025 versehen und auf der Sitzung der Gesellschafterversammlung am selbigen Tag 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 2020 - 2024**

Bezeichnung	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR	2024 in EUR
Personalkosten	146.987,16	165.615,15	169.972,87	178.415,57	183.722,64
<b>Gesamt</b>	<b>146.987,16</b>	<b>165.615,15</b>	<b>169.972,87</b>	<b>178.415,57</b>	<b>183.722,64</b>

Diagramm: Entwicklung der Personalkosten

Jahr	Personalkosten (in EUR)
2020	146.987,16
2021	165.615,15
2022	169.972,87
2023	178.415,57
2024	183.722,64

**Entwicklung des Personalbestandes 2020 – 2024**

Bezeichnung	2020	2021	2022	2023	2024
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 2020 – 2024**

Bezeichnung	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**Tabelle: Entwicklung der Leistungskennzahlen 2020 – 2024**

Bezeichnung	2020	2021	2022	2023	2024
Durchschnittliche Wohnungsmiete (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	4,97	5,00	5,05	5,05	5,09
Betriebskosten (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	0,93	0,98	1,02	1,16	1,19
Heizkosten (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	0,75	0,88	0,85	1,55	1,25
Instandhaltungskosten (€ je m <sup>2</sup> p.a)	12,73	11,73	11,48	13,53	8,07
Leerstandsquote	14,3	10,5	8,5	8,3	7,1
m <sup>2</sup> eigener Bestand	17.826,0	19.407,0	19.429,0	19.443,0	18.891,0
<b>Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes</b>					
Wohnräume (Anzahl)	317	336	335	331	329
Gewerbeobjekte (Anzahl)	4	5	5	5	5
Garagen (Anzahl)	31	31	31	31	31
Stellplätze (Anzahl)	23	37	41	41	41
<b>Verwaltung von Hausbesitz Dritter / Wohnungseigentum</b>					
Wohnräume (Anzahl)	5	5	5	5	5

**Darstellung des Geschäftsverlaufs und Lage der Gesellschaft 2024**

Die Gesellschaft mit Sitz in Wesenberg verfügt über 329 Wohnungen, 5 Gewerbeflächen, 31 Garagen im Stadtgebiet von Wesenberg und in den Gemeinden Strasen, Wustrow und Priepert. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich 2024 um 2 Wohneinheiten reduziert, da eine Wohnungszusammenlegung stattgefunden hat. Aufgrund eines Wohnungsgesuches einer Familie wurden 3 kleinere Wohnungen zu einer zusammengelegt.

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. Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

Obwohl die Preisanstiege der Bauindustrie im Jahr 2024 nachließen, bleiben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um 40 % zu.

Dank kontinuierlich hoher Investitionen 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 2024 bei 7,07 % (Vorjahresergebnis 2023 rd. 8,3 %). Nachweis bildet die Objektliste vom 31.12.2024 aus dem Programm- Z- Haus. Ziel ist

es diese Leerstandquote in den nächsten Jahren zu halten. Eine weitere Absenkung wird auf Grund der strukturellen Rahmenbedingungen in Wesenberg und Wustrow schwer möglich sein. Hierzu wären durchgreifende Maßnahmen in das infrastrukturelle und soziale Umfeld nötig. 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 229 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.

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. 56%. Es werden mehrere große Wohnungen von nur 1 Person bewohnt, diese sind schon vor 1998 eingezogen und haben nunmehr das Rentenalter erreicht. 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. 3% der Mieter der Wohnungsgesellschaft erhalten Pflegeleistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz. Einige der Pflegebedürftigen werden zu Hause betreut. Die Anzahl der Pflegegeldempfänger steigt an, aber auf Grund der Wohnungszuschnitt und der fehlenden barrierefreien Wohnungen müssen viele Mieter ausziehen. Diese Tendenz wird sich verstetigen und den Bedarf an altersgerecht ausgestatteten Wohnungen verstärken. Der Altersdurchschnitt im Wohnungsbestand lag 2024 bei ca. 56,69 Jahren. Es werden immer mehr barrierearme Wohnungen für die ältere Bevölkerung erforderlich. Der Altersdurchschnitt ist bei der Wohnungsgesellschaft sehr hoch und gute Wohnbedingungen für all diese Mieter zu schaffen, ist kaum möglich. Es ist auch nur bedingt möglich, das Portfolio durch eine Neubautätigkeit zu erweitern, da die meisten dieser Mieter die aufgrund der Baupreise hohen Mieten kaum zahlen können.

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

	Plan 2024	IST 2024	IST 2023
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.500	2.030	1.690
Instandhaltungsaufwendungen	222	153	259
Zinsaufwendungen	65	43	49
Jahresergebnis	-170	474	185

Auf Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben, vor allem bei dem Jahresgewinn. Der Jahresgewinn ergibt sich auf Grund der höheren Umsatzerlöse. Es wurden Buchgewinne auf Grund der niedrigeren Zinsbelastungen und einer etwas niedrigeren Leerstandquote

erzielt. Der Wertverlust des Nettovermögens kann derzeit nur durch Investitionen in das Anlagevermögen verringert werden. Größere Investitionen wurden im Sommer 2024 auf das Frühjahr 2025 verschoben, da der Fördermittelbescheid erst nach 12 Monaten im November 2024 eingegangen ist. Durch die Verschiebung der Investitionen hat sich die Liquidität der Gesellschaft 2024 erhöht. Des Weiteren wurden Zinsgewinne realisiert.

Die hohen Kosten für die Energie haben sich relativiert, dafür steigen die Betriebskosten ungebremst weiter. Durch eine zeitnahe Preisbindung konnten ab 2025/2026 wieder verträgliche Energiepreise ausgehandelt werden. Die Betriebskosten werden allerdings auf hohem Niveau verbleiben, so dass der Quadratmeterpreis für Betriebskosten den Quadratmeterpreis für Heizkosten übersteigen wird. Wichtige Investitionen in die Außenanlagen, um die Wohnqualität zu steigern, werden daher erst einmal zurückgestellt. Die Investitionen in die Instandsetzung der Wohnungen und die Schaffung von barrierefreien und barrierearmen Wohnungen haben Vorrang und werden fortlaufend in die Budgetplanung einfließen müssen.

Im Geschäftsjahr 2024 stellte sich die geschäftliche Entwicklung insgesamt als mäßig gut dar.

#### Darstellung der Bilanz der Jahre 2020 – 2024

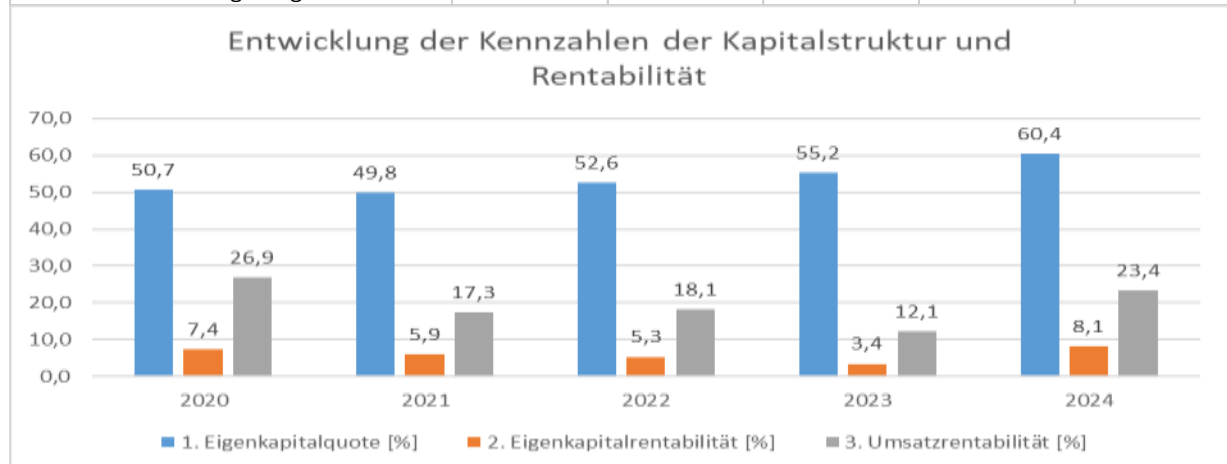
Aktiva	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR	2024 in EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>	7.154.834,30	8.496.141,31	8.191.761,60	7.810.324,08	7.536.957,12
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	488.099,89	457.383,12	508.838,08	749.013,44	582.200,70
Forderungen und sonstige					
Vermögensgegenstände	23.283,87	34.677,73	70.151,17	102.685,16	36.094,28
Flüssige Mittel	1.543.105,19	941.699,70	1.170.157,65	1.129.479,12	1.580.567,37
<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>9.211.879,71</b>	<b>9.932.458,32</b>	<b>9.943.464,96</b>	<b>9.794.058,26</b>	<b>9.738.375,93</b>
Passiva	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR	2024 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	-6.924.093,44	-6.578.498,39	-6.301.637,51	-6.024.774,70	-5.839.885,12
Jahresüberschuss	345.595,05	276.860,88	276.862,81	184.889,58	474.222,81
<b>B. Sonderposten Inverstionszuschüsse AV</b>	0,00	0,00	0,00	11.020,31	6.888,03
<b>C. Rückstellungen</b>	45.066,00	48.932,82	60.858,00	33.305,86	33.235,65
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	4.488.366,79	4.925.734,81	4.647.969,30	4.331.862,56	3.807.312,00
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	6.661,22	9.144,11	9.128,27	7.470,56	6.318,47
	<b>9.211.879,71</b>	<b>9.932.458,32</b>	<b>9.943.464,96</b>	<b>9.794.058,26</b>	<b>9.738.375,93</b>

## Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2020 – 2024

Beschreibung	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR	2024 in EUR
1. Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	1.282.225,84	1.367.879,98	1.531.596,84	1.523.621,15	1.707.556,15
2. Umsatzerlöse Verkauf v. Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	319.933,33
3. Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	1.345,82	230.000,00	0,00	1.417,43	3.136,80
4. Umsätze aus Lieferung/Leistung	507,96	1.363,04	1.540,57	0,00	0,00
5. Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	3.930,55	-41.027,09	3.651,66	165.319,99	-182.926,71
6. Sonstige betriebliche Erträge	319.990,01	35.608,83	99.026,52	70.053,86	62.934,82
7. Aufwendungen für bezogene Lieferungen & Leistungen (Hausbewirtschaftung)	622.312,83	661.114,31	676.483,70	896.473,36	785.719,01
8. Personalaufwand	146.987,16	165.615,15	169.972,87	178.415,57	183.722,64
9. Abschreibungen	327.569,32	338.645,83	347.795,12	351.557,35	351.285,64
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	82.288,58	66.035,84	83.206,21	76.959,86	61.277,89
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	183,82	0,00	111,95	4.024,02	18.719,95
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	57.678,77	58.071,02	54.289,03	48.788,05	43.211,28
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	2.922,55
14. Sonstige Steuern	25.752,29	27.481,73	27.317,80	27.352,68	26.992,52
15. Jahresfehlbetrag/-überschuss	<b>345.595,05</b>	<b>276.860,88</b>	<b>276.862,81</b>	<b>184.889,58</b>	<b>474.222,81</b>

## Darstellung sonstige Kennzahlen der Jahre 2020 – 2024

	2020	2021	2022	2023	2024
1. Eigenkapitalquote [%]	50,7	49,8	52,6	55,2	60,4
2. Eigenkapitalrentabilität [%]	7,4	5,9	5,3	3,4	8,1
3. Umsatzrentabilität [%]	26,9	17,3	18,1	12,1	23,4
4. Liquidität 1. Grades [in T€]	577	-119	76	-74	130
5. Liquidität 2. Grades [in T€]	597	-109	112	-16	131
6. Liquidität 3. Grades [in T€]	1085	348	620	733	187
7. Cash Flow [in T€]					
7.1 aus laufender Geschäftstätigkeit	524	729	757	426	966
7.2 aus Investitionstätigkeit	501	-1659	-52	-6	-37
7.3 aus Finanzierungstätigkeit	-439	329	-477	-461	-477



Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

## Vermögenslage

Gegenüber 2023 hat sich das Bilanzvolumen 2024 um TEUR 12 verringert. Dieser Wert entspricht (0,13 %) 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. 20 Jahre; die durchschnittliche Restlaufzeit der finanzierenden Kredite beträgt rd. 10 Jahre.

Das kurzfristig gebundene Vermögen von TEUR 2.198 enthält im Wesentlichen noch nicht gegenüber Mietern abgerechnete Betriebskosten (TEUR 532) sowie flüssige Mittel (TEUR 1.581).

Auf der Aktivseite resultiert der Bilanzverlust insbesondere aus der Abschreibung. Auf der Passivseite basiert der Bilanzverlust aus den Anlagenverkäufen.

## Ertragslage

Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind im Text in Klammern vermerkt.

Im Vergleich zu 2023 hat sich das Ergebnis um TEUR 289 (185 TEUR) erhöht. Das Jahr 2024 weist einen Jahresüberschuss von TEUR 474 aus. Die Erhöhung des Jahresüberschusses resultiert aus Zinsgewinnen, niedrigere betriebliche Aufwendungen, den verringerten Leerständen und Verkaufserlösen.

Die Umsatzerlöse beziehen sich auf 26 Objekte mit 329 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 786 (TEUR 896) im Geschäftsjahr an, davon für Betriebskosten TEUR 633 (TEUR 637), für Instandhaltungskosten TEUR 153 (TEUR 259).

Der sonstige Steueraufwand beträgt TEUR 30 (TEUR 27); darunter umlagefähige Grundsteuern TEUR 27 (TEUR 27).

Die Abschreibung erfolgte für die Immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von TEUR 351 (TEUR 352).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 43 (TEUR 49) beinhalten im wesentlichen Zinsen auf Altschulden TEUR 9 (TEUR 9) sowie TEUR 34 (TEUR 40) Zinsen für Modernisierungsdarlehen und Ankauf. Zuzüglich Zinsgewinn auf Festgeld TEUR 19 (TEUR 4).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 63 (TEUR 70) beinhalten Erträge aus Kostenerstattungen TEUR 11 (TEUR 11), Erträge aus Altschuldenhilfe TEUR 32 (TEUR 31), Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen TEUR 2 (TEUR 4), Erträge aus der Auflösung von Sonderposten TEUR 4 (TEUR 5) und weitere Sonstige TEUR 14 (TEUR 19).

## **Finanzlage**

Die flüssigen Mittel haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 452 auf TEUR 1.581 (TEUR 1.129) erhöht.

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 474 ab.

Der im Geschäftsjahr erwirtschaftete Cashflow tilgt die bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in rund 10 Jahren. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer beträgt bei Wohnbauten rund 20 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.

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 452

## **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 Pripert, 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 ist im Jahr 2024 aufgetreten und wird auch 2025 sehr wahrscheinlich sein.

Die Inflation und der Rückgang der Wirtschaftskraft und auch die international, national und politisch vorangetriebene Energiewende (CO<sub>2</sub>- 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 Energiekosten haben sich im Jahr 2024 reduziert. Für die Gesellschaft ist die Beteiligung an der CO<sup>2</sup> - Bepreisung im Jahr 2024 noch zu leisten. Investitionen in die Anlagentechnik werden erst einmal zurückgestellt, um auf das Wärmekonzept der Stadt zu warten.

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. Der Wohnblock soll mit Hilfe der erhaltenen Fördermittel vom LFI instandgesetzt werden. Das Dach, die Fassade werden energetisch aufbereitet und es werden Balkone angebaut. Die Außenanlagen werden umgestaltet, sodass ein barrierefreier Zugang zum Objekt entsteht.

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. Für diese Investitionen in Fahrstühlen wurden Fördermittel beantragt, sodass eine Umsetzung ab 2026 erfolgen könnte. Aufgrund der enorm gestiegenen Baukosten können aber nur noch 3 Aufzüge für 9 Wohnaufgänge umgesetzt werden.

Barrierefreie Wohnungen können nur durch Neubaumaßnahmen bereitgestellt werden. Hierzu soll das Grundstück Quassower Weg 1 genutzt werden. Auf diesem Grundstück wurden neun barrierefreie Wohnungen geplant und eine Umsetzung dieser Maßnahme soll ab 2028 erfolgen. Die Planungsunterlagen liegen der Gesellschaft vor und es sollen für diese Planung zeitnah Fördermittel eingeworben 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 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. 7 % 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. Zum Jahresende wurde der Gesellschaft eine Bestandsimmobilie angeboten. Diese Immobilie würde zur weiteren Optimierung des Immobilienportfolios beitragen. Ein Kauf des Objektes in 2025 wird in Betracht gezogen.

Eine Neubautätigkeit soll 2027/2028 zur Ausführung kommen. Die Neubaukosten können nur mit Fördermitteln finanziert werden, da ansonsten die Mieten nicht zu bezahlen sind.

Im Geschäftsjahr 2025 werden Investitionen in TEUR 1.000 priorisiert. Eine Umsetzung erfolgt nach der voraussichtlichen Finanzlage.

Für das Jahr 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von TEUR 8 erwartet.

Das Eigenkapital wird durch die Investitionen gesenkt und das Anlagevermögen wird durch die Investitionen gesteigert. Für das Wirtschaftsjahr 2025 werden geringfügige positive Ergebnisse erwartet.

## 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 Frank Schmetzke  
Herr Vincent Kokert

### Verbandsmitglieder

Die Mitglieder des Zweckverbandes im Wirtschaftsjahr 2024 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 %)

### Verbandsvorstand bis 03.09.2024

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

### Verbandsvorstand ab 04.09.2024

Name	Vorname	Funktion	ausgeübter Beruf
Frau von Buchwaldt	Constance	Vorsitzende, Verbandsvorsteherin	hauptamtliche Bürgermeisterin
Herr Malonek	Axel	1. Stellv. der Verbandsvorsteherin	Werbedienstleister
Herr Reißmann	Steffen	2. Stellv. des Verbandsvorsteherin	Finanzbeamter
Frau Stoll	Mandy		Krankenschwester
Herr Franz	Steffen		Verwaltungsfachkraft Pflege
Herr Totzke	Olaf		Leiter Ver- u. Entsorgung ab 07/24 Rentner
Herr Weber	Thomas		Beamter im Ruhestand

## Beteiligungen

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

## 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.

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 des Wasserzweckverbandes entnommen werden.

## Abschlussprüfung

Der Jahresabschluss 2024 ist durch die BRB Revision und Beratungs oHG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft geprüft, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 02. Oktober 2025 versehen und auf der Sitzung der Gesellschafterversammlung am 10. Dezember 2025 festgestellt.

## Voraussetzung zur Gründung eines Zweckverbandes

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

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

**Tabelle: Leistungskennzahlen 2020 – 2024**

Beschreibung	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Betriebszweig Wasserversorgung</b>					
1. Versorgungsgebiet					
Einwohner [in Pers.]	20.347	20.416	20.489	20.366	20.199
Fläche des Versorgungsgebietes [in km²]	984	984	984	984	984
2. Technische Einrichtungen					
Wasserwerke [Anzahl]	13	13	13	13	13
Druckerhöhungsstationen [Anzahl]	4	4	4	4	4
Wasserversorgungsleitungen [km]	487	488	489	489	489
3. Wassermenge					
Geförderte Wassermenge [in m³]	1.104.964	1.042.814	1.098.531	1.086.298	1.100.829
Verkaufte Wassermenge [in m³]	1.052.641	1.006.957	1.045.947	1.021.857	1.023.024
<b>Betriebszweig Abwasserversorgung</b>					
1. Versorgungsgebiet					
Einwohner mit Anschluss an das Kanalnetz [in Pers.]	13.874	13.906	13.936	13.888	13.789
Anschlussgrad [in %]	72,6	72,5	72,5	72,5	72,7
Einwohner mit Kleinkläranlagenentsorgung [in Pers.]	5.247	5.281	5.298	5.257	5.192
Anschlussgrad [in %]	27,4	27,5	27,5	27,5	27,3
2. Technische Einrichtungen					
Kläranlagen [Anzahl]	14	14	14	14	14
Abwasserpumpwerke [Anzahl]	189	190	190	190	190
Schmutzwassersammler & Druckrohrleitungen [km]	238	239	240	240	240
Regenwassersammler [km]	21	21	21	21	21
3. Wassermenge					
Entsorgte Abwassermenge [in m³]	809.162	818.654	765.493	810.609	825.192

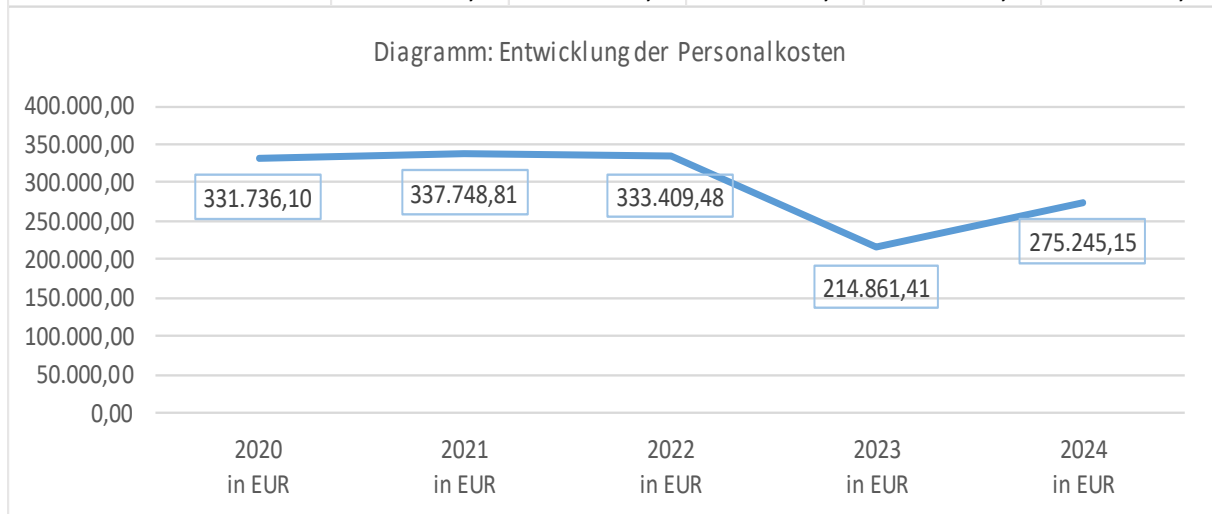
## Entwicklung des Personalbestandes 2020 – 2024

Bezeichnung	2020	2021	2022	2023	2024
Beschäftigte (Vollzeit)	5	5	5	3	4
Auszubildende	0	0	0	0	1

Per 31. Dezember 2024 waren in der Geschäftsstelle des WZV 4 Mitarbeiter (Vorjahr 3) und eine Auszubildende (Vorjahr 0) hauptamtlich beschäftigt.

**Tabelle: Entwicklung der Personalkosten 2020 – 2024**

Bezeichnung	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR	2024 in EUR
Personalkosten (Wasserversorgung)	165.868,05	168.874,40	166.704,74	107.430,70	137.622,57
Personalkosten (Abwasserentsorgung)	165.868,05	168.874,41	166.704,74	107.430,71	137.622,58
<b>Gesamt</b>	<b>331.736,10</b>	<b>337.748,81</b>	<b>333.409,48</b>	<b>214.861,41</b>	<b>275.245,15</b>



### Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2024

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

Der Wasserzweckverband Strelitz (WZV) bestand zum 31.12.2024 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 2024 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 2024 die 1999 gebauten Kanäle nach ihrer ersten Prüfung 2014 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. 15 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. 1 Tm<sup>3</sup> gestiegen. Die Wasserabgabe liegt im oberen Schwankungsbereich der letzten 10 Jahre.

Bei der berechneten Abwassermenge ist in 2024 ein Zugang gegenüber dem Jahr 2023 um rund 16,6 Tm<sup>3</sup> zu verzeichnen. Dies betrifft sowohl den zentralen Bereich als auch die Abfuhr aus den dezentralen Anlagen.

Die berechnete Wasserabgabe 2024 beinhaltet auch Nachberechnungen und Vergütungen für das Vorjahr. Bereinigt um diese Positionen ergibt sich die Wasserabgabe zu 1.042.182 m<sup>3</sup>. Sie liegt damit ca. 4 Tm<sup>3</sup> über der des Vorjahres (1.038.433 m<sup>3</sup>) und rund 11 Tm<sup>3</sup> unter der des Jahres 2022 (1.053.677 m<sup>3</sup>).

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 3,1 % (öffentliche Wasserversorgung Deutschlands 6,1 % im Jahr 2019, Quelle: Statistisches Bundesamt).

Der Trinkwasser-Pro-Kopf-Verbrauch liegt im Jahr 2024 bei 134,0 l/(E\*d) (2023: 133,5 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 19 erfassten Rohrschäden entfallen 8 auf Trinkwasser-Hauptleitungen (Vorjahr 22) und 11 auf Trinkwasser-Anschlussleitungen (Vorjahr 4).

Jahr	2024	2023	2022	2021	2020
Anzahl der Rohrschäden	19	26	26	21	27

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 14,9 % im Vergleich zu 2022 (15,4 %) leicht gesunken.

Bei 13.789 Einwohnern, die ihr Abwasser zentral in eine öffentliche Abwasseranlage entsorgen, beträgt der spezifische Schmutzwasseranfall 2024 rechnerisch 123,7 l/(E\*d) (2023 120,0 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 2024 traten an den Abwasseranlagen folgende technische Störungen auf:

	2024	2023	2022	2021	2020
Verstopfungen an Hauptleitungen	105	78	57	39	36
Verstopfungen an Nebenleitungen	39	42	34	34	33
Verstopfungen an Druckleitungen	0	0	0	0	2
Rohrschäden	0	0	2	4	3
Pumpenausfälle	8	10	8	13	16

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, wird regelmäßig 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 2024 erfolgten keine Grundstückskäufe bzw. Grundstücksverkäufe.

#### **Darstellung der Ertragslage des Verbandes 2024**

Das Unternehmensergebnis weist 2024 einen Jahresgewinn in Höhe von 926.488,47 € aus. Dabei schließt der Geschäftsbereich Wasser mit einem Jahresgewinn von 131.783,41 € und der Geschäftsbereich Abwasser mit einem Jahresgewinn von 794.705,06 € ab.

Vom Jahresgewinn im Bereich Wasser i.H.v. 131.783,41 € werden gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 3 EigVO M-V 130.120,34 € in die Rücklage eingestellt. 1.663,07 € auf neue Rechnung vorgetragen. Der Jahresgewinn im Bereich Abwasser in Höhe von 794.705,06 € wird gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 3 EigVO M-V in die Rücklage eingestellt.

Der im Jahr 2019 abgeschlossenen 3jährigen Stromvertrag, der die auf dem Markt erfolgten Preissteigerungen abfing, lief 2023 aus. Mit dem im Jahr 2020 für die 3 Folgejahre abgeschlossenen Stromvertrag stiegen auch für den Verband die Kosten für Stromverbrauch deutlicher an.

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. Die Klärschlammwässerung auf der KA Mirow war, nach der Inbetriebnahme im Jahr 2023, im Wirtschaftsjahr 2024 erstmalig ganzjährig in Betrieb. Die hier für die landwirtschaftliche Verwertung zwischengelagerten Schlämme aus den Kläranlagen Wesenberg, Feldberg und Mirow wurden der Klärschlammkooperation M-V angedient. Im Jahr 2024 wurde eine geringere Menge verwertet, was

sich in den Aufwendungen für die Klärschlamm Entsorgung widerspiegelt.

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 2024**

Das Eigenkapital erhöhte sich von 23.246,9 T€ per 31.12.2023 auf 24.173,4 T€ per 31.12.2024. Diese Erhöhung beruht auf dem Jahresgewinn i. H. v. 926,5 T€.

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

Der Verband verfügt derzeit über ein Kreditvolumen von 4.357,2 T€

- 446,8 T€ mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr
- 3.910,4 T€ mit einer Restlaufzeit über einem Jahr

davon 2.492,0 T€ mit einer Restlaufzeit über 5 Jahren.

Um die bestehende Leistungsfähigkeit der technischen Anlagen zu sichern, wurden im Jahr 2024 Investitionen in einer Höhe von 2.084,2 T€ getätigt.

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

Maßnahmen mit erheblichem Investitionsaufwand im Bereich Abwasser sind mit 943,8 T€ die Sanierung der/Erweiterung der KA Feldberg und mit 261,4 T€ die Erneuerung der Schmutzwasserkanalisation Eichenweg und Waldweg in Granzow.

Im Bereich Trinkwasser sind die Erneuerung der Trinkwasserhaupt- und Trinkwasseranschlussleitungen 1. BA Retzower Straße in Mirow mit 218,6 T€, die Erneuerung der Trinkwasserversorgung Wesenberg, Quassower Weg mit 90,3 T€ sowie die nachträglichen Hausanschlüsse mit 96,4 T€ Maßnahmen mit wesentlichem Investitionsaufwand.

Im Wirtschaftsjahr 2024 wurden Anlagen im Wert von 1.139,7 T€ fertig gestellt. Der Bestand an Anlagen im Bau zum Bilanzstichtag stieg im Jahr 2024 von 295,2 T€ um 944,5 T€ auf insgesamt 1.239,7 T€.

Der Restbuchwert des Anlagevermögens stieg um 268,0 T€ von 50.914,7 T€ per 31.12.2023 auf 51.182,7 T€ per 31.12.2024. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Höhe der Investitionen die Abschreibungen um 304,7 T€ übersteigen. Abgänge aus Anlagevermögen erfolgten i.H.v. 124,2 T€. Der Abgang der darauf erfolgten Abschreibungen beträgt 87,5 T€, so dass dies zu einem Anstieg des Restbuchwertes um 268,0 T€ führte.

Die Sonderposten sanken insgesamt im Wirtschaftsjahr von 25.242,0 T€ auf 24.250,1 T€.

Bei den empfangenen Ertragszuschüssen ist ein Zugang von 215,5 T€ zu verzeichnen. Dem steht ein Abgang von 45,8 T€ aus der Bearbeitung der Widersprüche zu den Schmutzwasserbescheiden und die Auflösung i.H.v. 925,8 T€ entgegen. Im Zuge des Abgangs war die Auflösung der Vorjahre um 20,5 T€ zu korrigieren.

Bei den Investitionszuschüssen (Fördermittel) und der verrechneten Abwasserabgabe sind seit Jahren

keine Zugänge zu verzeichnen. Die Auflösung für diese beiden Sonderposten beträgt im Jahr 2024 insgesamt 256,3 T€.

Entsprechend erfolgte ein Rückgang bei den Sonderposten um insgesamt 991,9 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 2020 – 2024

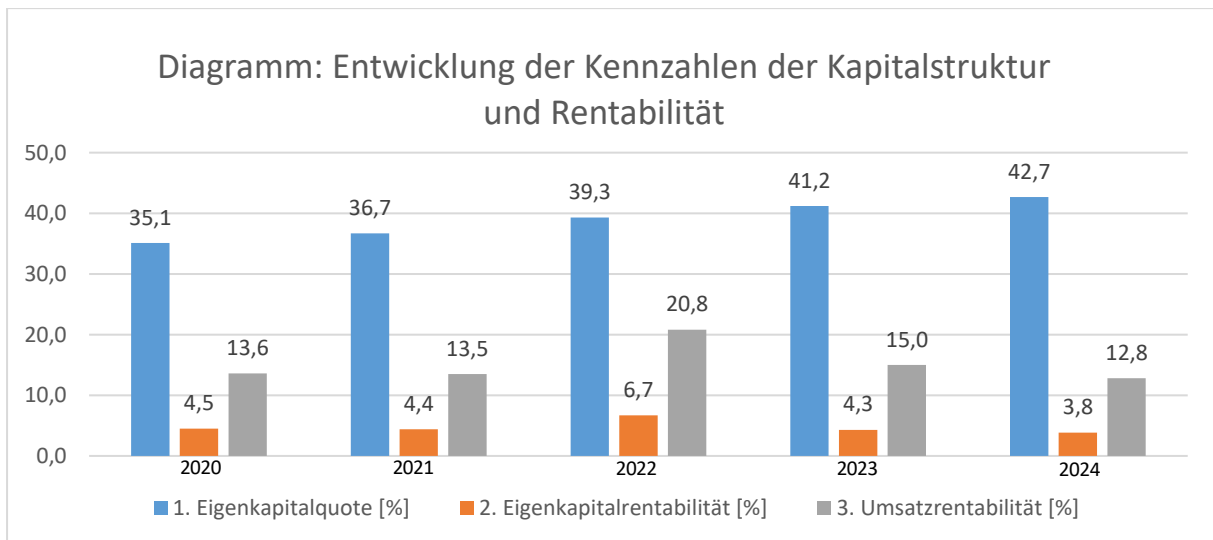
Aktiva	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR	2024 in EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>	50.300.287,49	50.196.751,94	51.063.076,87	50.914.716,78	51.182.674,02
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen und sonstige					
Vermögensgegenstände	1.448.939,06	813.331,80	821.755,52	1.463.016,13	1.100.134,78
Flüssige Mittel	4.848.027,56	5.579.251,34	4.733.613,81	3.975.790,50	4.346.000,61
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>56.597.254,11</b>	<b>56.589.335,08</b>	<b>56.618.446,20</b>	<b>56.353.523,41</b>	<b>56.628.809,41</b>
Passiva	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR	2024 in EUR
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	-	-	-	-	-
Allgemeine Rücklagen	18.215.079,95	19.108.204,44	20.014.258,11	21.497.443,98	22.488.481,46
Zweckgebundene Rücklagen	293.115,02	293.115,02	293.115,02	293.115,02	293.115,02
Gewinnvortrag	464.081,88	464.383,23	464.383,23	464.627,26	465.329,87
Jahresüberschuss	893.425,84	906.053,67	1.483.429,90	991.740,09	926.488,47
<b>B. Sonderposten</b>	27.743.758,05	27.130.331,61	26.150.047,94	25.242.013,79	24.250.059,43
<b>C. Rückstellungen</b>	820.119,05	1.008.030,81	965.148,90	1.957.061,13	2.306.333,11
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	8.167.674,32	7.679.216,30	7.248.063,10	5.907.522,14	5.899.002,05
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>56.597.254,11</b>	<b>56.589.335,08</b>	<b>56.618.446,20</b>	<b>56.353.523,41</b>	<b>56.628.809,41</b>

## Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2020 – 2024

Beschreibung	2020 in EUR	2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR	2024 in EUR
1. Umsatzerlöse	6.561.456,40	6.731.704,24	7.143.658,44	6.608.395,74	7.238.053,93
2. andere aktivierte Eigenleistungen	11.806,28	11.956,23	24.368,76	16.498,53	20.572,56
3. Sonstige betriebliche Erträge	7.978,54	129.990,55	22.385,13	13.973,17	23.105,23
4. Materialaufwand	4.027.838,66	4.301.334,18	4.144.473,21	3.940.869,01	4.447.443,96
5. Personalaufwand	331.736,10	337.748,81	333.409,49	214.861,41	275.245,15
6. Abschreibungen	1.643.507,28	1.682.577,27	1.694.484,83	1.737.325,04	1.779.531,80
7. Erträge aus Auflösungen von Sonderposten	1.378.328,69	1.322.655,77	1.325.098,69	1.286.916,92	1.182.144,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	828.512,13	809.570,25	750.460,71	973.042,78	1.033.180,96
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.694,30	2.042,66	254,43	22.203,63	112.447,21
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	177.843,25	110.006,05	57.425,58	37.943,20	49.093,73
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	61.708,80	54.501,10	55.552,01	55.955,93	63.098,75
12. Ergebnis nach Steuern	890.117,99	902.611,79	1.479.959,62	987.990,62	928.729,00
13. sonstige Steuern	3.434,15	3.422,12	2.281,72	2.240,53	2.240,53
14. Erträge aus Verlustübernahme	6.742,00	6.864,00	5.752,00	5.990,00	0,00
<b>15. Jahresgewinn</b>	<b>893.425,84</b>	<b>906.053,67</b>	<b>1.483.429,90</b>	<b>991.740,09</b>	<b>926.488,47</b>

## Darstellung sonstige Kennzahlen der Jahre 2020 – 2024

	2020	2021	2022	2023	2024
1. Eigenkapitalquote [%]	35,1	36,7	39,3	41,2	42,7
2. Eigenkapitalrentabilität [%]	4,5	4,4	6,7	4,3	3,8
3. Umsatzrentabilität [%]	13,6	13,5	20,8	15,0	12,8
4. Liquidität 1. Grades [in T€]	171,5	171,9	139,9	113,4	101,2
5. Liquidität 2. Grades [in T€]	222,7	196,9	164,1	155,1	126,8
6. Liquidität 3. Grades [in T€]	222,7	196,9	164,1	155,1	126,8
7. Cash Flow [in T€]					
7.1 aus laufender Geschäftstätigkeit	2.135	2.536	2.140	1.222	2.672
7.2 aus Investitionstätigkeit	-1.217	-1.616	-2.559	-1.702	-1.972
7.3 aus Finanzierungstätigkeit	-437	-189	-426	-277	370



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.

Die Tiefe und die Geschützteit 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 13 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 2024 die Untersuchungen nach 15 Jahren (Herstellungsjahr 2009) und 10 Jahren (Herstellungsjahr 2013) 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 14 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 2025

Der Nachtragswirtschaftsplan 2025 vom 14.04.2025 geht im Bereich Trinkwasser von Investitionen i. H. v. 1.287,3 T€ und im Bereich Abwasser i. H. v. 2.652,7 T€ aus. Für die Geschäftsstelle wurden Investitionen von 8,0 T€ ausgewiesen, die Büroausstattung und Computertechnik betreffen.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Investitionsplanes Trinkwasser gehören die Sanierung des Reinwasserbehälters WW Wesenberg (320 T€), die Erneuerung der Trinkwasserhaupt- und Trinkwasserhausanschlussleitungen in Mirow - Retzower Straße 2. BA (195 T€), die im Zuge der Straßenerneuerung erforderliche Umverlegung einer TW-Hauptleitung in Blankensee (120 T€) und die Umverlegung der Trinkwasserleitung im Zusammenhang mit der Ortsumgehung Mirow (150 T€). Für Erschließungsmaßnahmen wurden insgesamt 276,3 T€ eingeplant.

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

Wesentliche Bestandteile des Investitionsplanes sind mit 1.600 T€ die Sanierung/Erweiterung der Kläranlage Feldberg sowie mit 660 T€ die Erneuerung der Kanalisation Wesenberg, Fischersteig. Für die Sanierung der Heizungen auf den Kläranlagen Mirow und Wesenberg, einschließlich der Ausrüstung mit Photovoltaik, wurden 200 T€ eingeplant.

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 Wirtschaftsplanning werden annähernd konstante Jahresgewinne und sinkende Finanzmittelbestände prognostiziert.

Nach Plan wird der Jahresgewinn 2025 im Bereich Trinkwasser 122,0 T€ und im Bereich Abwasser 870,3 T€ betragen.

### **Risiken und Chancen**

Durch den Bundeszensus 2022 wurden die Verbandsgemeinden im Jahr 2024 mit Einwohnerzahlen konfrontiert, die erheblich von den Zahlen der Einwohnermeldeämter in den Städten und Gemeinden abweichen.

Der Großteil der Kommunen hat gegen die Bescheide vor dem Verwaltungsgericht in Greifswald geklagt, die Verfahren sind dort anhängig.

Im Jahr 2024 setzt sich der rückläufige Trend bei den Einwohnerzahlen fort. Der Trinkwasserverbrauch liegt, trotz jahrelangem Rückgang der Einwohnerzahlen, auf annähernd gleichem Niveau. Dies könnte auf den touristischen Sektor zurückgeführt werden.

Somit ist die Entwicklung der Einwohnerzahlen im ländlichen Bereich des Bundeslandes M-V negativ. Verbunden mit den steigenden Preisen in allen Lebensbereichen, auch für Trink- und Abwasser, hier sind auch die erhöhten Kosten für den Natur- und Gewässerschutz zu benennen, lässt die Branche besorgt auf die Zukunft blicken.

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.

Bereits in der Energiemangellage 2023 wurde der Trink- und Abwasserversorgung eine immens wichtige Bedeutung beigemessen.

Die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung gehört zur kritischen Infrastruktur und muss durch den Zivil- und Katastrophenschutz besonders in den Fokus genommen werden.

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. Hier sollte die Sicherheitsarchitektur angepasst werden.

Gegenwärtige geopolitische Entwicklungen in der Welt, wie der immer noch andauernde Krieg in der Ukraine und Nahost sowie die handelspolitischen Entscheidungen (Zölle) der US- Regierung, beeinflussen das Wirtschaftsleben in Europa und in Deutschland erheblich. Auswirkungen wie z.B. Preissteigerungen und Lieferengpässe haben Einfluss auf die Umsetzung zukünftiger Maßnahmen und der Liquidität des Verbandes. Die konkreten Auswirkungen auf den Wasserzweckverband Strelitz für das Jahr 2025 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 in Auswertung der in der Planung für das Jahr 2025 befindlichen Photovoltaikanlagen auf den Kläranlagen Mirow und Wesenberg weiter zu untersuchen.