

# 01/MV/778/2023

Mitteilungsvorlage  
öffentlich

## Beteiligungsbericht 2021 der Stadt Altentreptow

<i>Organisationseinheit:</i> Zentrale Verwaltung und Finanzen <i>Verfasser:</i> Silvana Knebler	<i>Datum</i> 10.07.2023 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss der Stadtvertretung (Kenntnisnahme)	06.09.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Kenntnisnahme)	25.09.2023	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Kenntnisnahme)	17.10.2023	Ö
Rechnungsprüfungsausschuss der Stadtvertretung (Kenntnisnahme)	07.11.2023	N

### Sachverhalt

Die Stadtvertretung Altentreptow genehmigte auf der Sitzung vom 16.06.2020 die Dringlichkeitsentscheidung des Bürgermeisters, gemäß § 176 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV MV) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) i. V. m. § 61 KV M-V von dem Wahlrecht Gebrauch zu machen, erstmals für das Haushaltsjahr 2019 anstelle eines Gesamtabschlusses einen Beteiligungsbericht gem. § 73 Abs. 3 KV M-V zu erstellen.

Nach § 73 Abs. 3 KV M-V hat die Gemeinde zum Ende eines Haushaltsjahres einen Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen und diesen Bericht bis zum 30. September des Folgejahres der Gemeindevertretung und der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Der Bericht hat insbesondere 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.

Die Stadt weist in einer öffentlichen Bekanntmachung darauf hin, dass jeder Einsicht in den Bericht nehmen kann.

### Anlage/n

1	Beteiligungsbericht AT öffentlich
---	-----------------------------------



**BETEILIGUNGSBERICHT 2021**  
**STADT ALTENTREPTOW**

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	2
Rechtsgrundlagen.....	2
I. Beteiligungsübersicht.....	3
II. Betrachtung der Beteiligungsgesellschaften.....	4
A. Einzeldarstellung der Unternehmen mit beherrschendem Einfluss .....	4
B. Einzeldarstellung von Beteiligungen an Verbänden.....	16

## Vorwort

Der folgende Bericht gibt einen umfassenden Überblick über die wirtschaftliche Lage von Unternehmen, an denen die Stadt Altentreptow unmittelbar oder mittelbar mit maßgeblichem Einfluss beteiligt ist. Ziel soll es sein, der Öffentlichkeit und der Politik die wirtschaftlichen Verflechtungen der Stadt mit den Beteiligungsunternehmen transparent darzulegen. Dabei sind u. a. die Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzen der Stadt durch Kapitalzuführungen und Kapitalentnahmen zu betrachten.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden zunächst die Beteiligungsstrukturen aufgezeigt. Danach werden, in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Bedeutung der Unternehmen, wesentliche Informationen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der kommunalen Beteiligung dargestellt. Dafür wurden hauptsächlich die testierten Prüfberichte zu den Jahresabschlüssen und Lageberichten 2021 der Unternehmen verwendet.

## Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung Altentreptow genehmigte auf der Sitzung vom 16.06.2020 die Dringlichkeitsentscheidung des Bürgermeisters, gemäß § 176 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) i. V. m. § 61 KV M-V von dem Wahlrecht Gebrauch zu machen, erstmals für das Haushaltsjahr 2019 anstelle eines Gesamtabchlusses einen Beteiligungsbericht gem. § 73 Abs. 3 KV M-V zu erstellen.

Nach § 73 Abs. 3 KV M-V hat die Gemeinde zum Ende eines Haushaltsjahres einen Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen und diesen Bericht bis zum 30. September des Folgejahres der Gemeindevertretung und der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

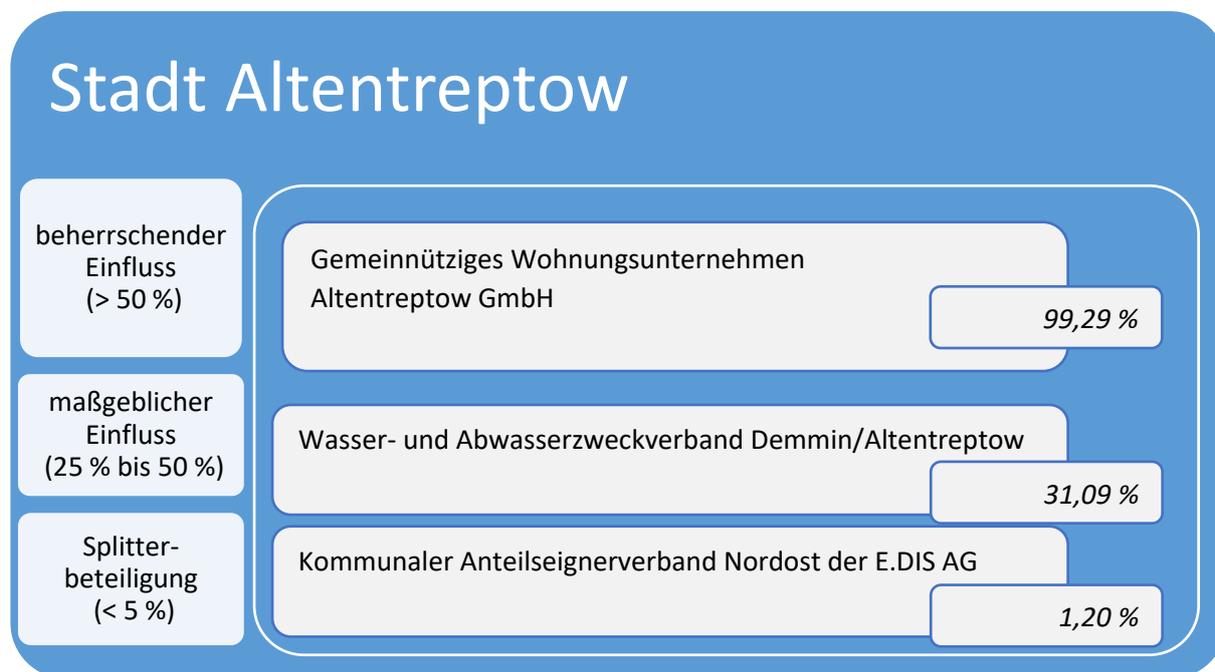
Der Bericht hat insbesondere Angaben über

- 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.

Die Gemeinde weist in einer öffentlichen Bekanntmachung darauf hin, dass jeder Einsicht in den Bericht nehmen kann.

## I. Beteiligungsübersicht

Im Folgenden sind die Beteiligungsverhältnisse der Stadt Altentreptow dargestellt. Die Stadt Altentreptow ist an einer Gesellschaft und zwei Verbänden beteiligt.



Verbundene Unternehmen/ Beteiligungen/Sondervermögen	Gesamt- Eigenkapital/ Stammkapital in EUR	Anteil	Bilanzwert in EUR
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Altentreptow GmbH	755.350,00 863.591,20	99,29 %	1.607.459,70
Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow	23.029.086,77	31,09 %	6.986.150,00
Kommunaler Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG	19.501.743,90	Aktienstand per 31.12.2020 107.469 Aktien 1,20 %	223.660,05
<b>Summe</b>			<b>8.817.269,75</b>

Da die Beteiligung an der Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Altentreptow GmbH von beherrschenden Einfluss ist, wird bilanziell im Jahresabschluss der Stadt Altentreptow der Anteil an verbundenen Unternehmen unter Aktiva 1.3.1 geführt.

Aufgrund der geringen Auswirkungen auf den Stadthaushalt und des geringen Risikos eines Totalausfalls wird nur verkürzt auf die wirtschaftliche Lage bei Beteiligungen der Stadt an den Verbänden eingegangen.

## II. Betrachtung der Beteiligungsgesellschaften

### A. Einzeldarstellung der Unternehmen mit beherrschendem Einfluss

#### Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Altentreptow GmbH

**Kontaktdaten:**

Rudolf-Breitscheid-Str. 34  
17087 Altentreptow  
Tel. 03961 2576-0  
Fax 03961 2576-22

**Rechtsform:** GmbH**Gründung:**

Gesellschaftervertrag vom  
20.07.1990, letzte Änderung vom  
19.01.2017

**Gegenstand der Gesellschaft**

Errichtung, Bewirtschaftung und Ver-  
waltung von Wohn- und Gewerbeim-  
mobilien

**Stammkapital:** 755.350,00 €**Geschäftsführerin:**

Stefanie Tines, Altentreptow

**Prokurist:** Wolfgang Karnatz**Aufsichtsrat:**

- Eveline Quast, Aufsichtsratsvorsit-  
zende, Dipl.-Kff. Steuerberaterin
- Bernhard Wichmann Stellvertreter,  
Rentner
- Renate Schulze, Rentnerin
- Birgit Sadlowski, Steuerfachwirtin  
bis 20.11.2019; Frieder Schönherr ,  
Rentner; Axel Ender, MA LK MSE  
ab 21.11.2019:
- Lucas Schönherr, Student
- Heiko Werner, pflegender Angehöri-  
ger

**Gesellschafter:**

Stadt Altentreptow	750.000,00 €
Eigene Anteile der GWA	5.350,00 €

**Abschlussprüfer:**

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungs-und

**Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen  
Altentreptow GmbH (GWA)**

- Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Gemäß Gesellschaftervertrag ist der Gegenstand der Gesellschaft die gewinnorientierten Errichtung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien im überwiegend öffentlichen Interesse. Die Gesellschaft darf dazu Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und sonstige Immobilien erwerben und veräußern. Weiterhin darf die Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates Zweigniederlassungen gründen und sich mit Zustimmung der kommunalen Gesellschafter an anderen Unternehmen beteiligen.

- Beteiligungsverhältnisse

Das Stammkapital beträgt zum 31.12.2021 755.350,00 € und wird von 2 Gesellschaftern gehalten (siehe Rahmen links). Die Kapitalrücklage beträgt unverändert 863.591,20 €.

Die Gesellschaft unterhält eine 100%ige Beteiligung des Stammkapitals (52.000,00 €) an der Wärmeversorgung & Dienstleistungsgesellschaft mbH Altentreptow (WDG). Der Gesellschaft ist für die Erzeugung und den Vertrieb von Wärme in Form von Fern- oder Nahwärme sowie für die Bereitstellung von Kommunikationsdienstleistungen zur Versorgung der Bevölkerung im Gebiet der Stadt Altentreptow und der näheren Umgebung zuständig. Zwischen der GWA und der WDG bestand bis zum 31.12.2016 ein Gewinnabführungsvertrag. Die Eigenkapitalquote der WDG in 2021 beträgt 90,7 % (Vorjahr 86 %) und das Jahresergebnis 212 TEUR (Vorjahr 169 TEUR). Neben der Geschäftsführerin Frau Tines waren in 2021 weitere 12 Mitarbeiter bei der WDG beschäftigt. Der Aufsichtsrat der WDG ist mit dem der GWA identisch. An den Aufsichtsrat erfolgten Zahlungen i. H. v. 3 TEUR.

- Zusammensetzung der Organe/Personal

Die Organe der Gesellschaft setzen sich aus der Gesellschafterversammlung, der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat zusammen. Im Wirtschaftsjahr 2021 fand eine Gesellschafterversammlung statt, auf der der Jahresabschluss 2020 festgestellt und die Verwendung des Ergebnisses beschlossen und dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführerin die Entlastung erteilt wurde. Der Jahresüberschuss in Höhe von 15.000 EUR an Gesellschafter ausgeschüttet und i. H. v. 524.254,90 € wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Es wurden 6 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt.

Insgesamt wurden Löhne und Gehälter i. H. v. 757 TEUR für 16 Vollzeitäquivalente gezahlt. Darin sind die Gesamtbezüge der Geschäftsführung von 75 TEUR enthalten. Der Aufsichtsrat erhielt Vergütungen i. H. v. 3,0 TEUR.

- wirtschaftliche Lage und Entwicklung

### **Entwicklung des Wohnungsmarktes, Vermietungssituation**

Der demographische Wandel und der Bevölkerungsrückgang in Altentreptow haben großen Einfluss auf die Vermietungssituation. Gleichzeitig ist eine gestiegene Nachfrage nach altersgerechten bzw. Barriere armen Wohnungen zu verzeichnen. Auch die jüngere Bevölkerungsgruppe darf nicht vernachlässigt werden. Um das Image des Wohnungsunternehmens zu verbessern, wurde das Firmengebäude und teilweise das Hofgebäude farblich neu gestaltet.

Per 31.12.2021 verfügt die GWA über einen Bestand von 979 Wohnungen (1Wohneinheit mehr als im Vorjahr), 15 Gewerbeeinheiten, 33 Garagen, 34 Carportplätze und 548 Stellplätze. Der Leerstand betrug per 31.12.2021 7,56 % und entspricht somit fast dem Vorjahresniveau (+ 0,1%).

Es stehen 65 Neuvermietungen 72 Kündigungen (davon 18 altersbedingte Kündigungen und 16 Sterbefälle) gegenüber. Um an ältere Menschen länger zu vermieten, sind kleinere Umbaumaßnahmen geplant bzw. wurden durchgeführt.

Der demografische Wandel wirkt sich sowohl quantitativ als auch qualitativ auf die Wohnraumnachfrage aus. Einen massiven Anstieg des Leerstandes aufgrund des Bevölkerungsrückgangs wurde durch den Rückbau von Wohnungen verhindert. So wurden bis einschließlich 2020 bereits 283 Wohnungen vom Markt genommen. Der kontrollierte und geförderte Rückbau ist auch perspektivisch zwingend erforderlich, um den Immobilienbestand der Gesellschaft quantitativ und qualitativ anzupassen. Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine erhöhte Nachfrage festgestellt. Die Anzahl der Interessenten, die eine Wohnung bei uns suchen, übersteigt deutlich die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen. Daher wird gegenwärtig der Neubau von 24 Wohneinheiten geplant. Im Geschäftsjahr 2021 sind lediglich Vermessungskosten angefallen. Das Projekt ist in Planung aber aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen kann gegenwärtig noch keine konkrete Aussage zum Zeitpunkt der Realisierung des Projektes getroffen werden.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahme an dem Objekt Diesterwegstraße 7 – 10 durchgeführt. Es wurden alle Fenster und Haustüren ausgetauscht, die vorhandenen Balkone erneuert, 16 Balkone nachgerüstet sowie die Fassade und die Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt.

Um keinen Instandhaltungsstau im Bereich der Fassadenerneuerung zu erzeugen, wird versucht, jedes Jahr mindestens ein bis zwei Fassaden zu erneuern. Im Geschäftsjahr 2021 wurde das Objekt in der Straße des 8. Mai 3,4 einer Fassadenerneuerung unterzogen.

In der Friedenstraße und in der Teetzlebener Straße wurden Stellplätze von der Stadt Altentreptow erworben. Durch den Kauf eines Objektes mit 6 Wohnungen in der Rudolf-Breitscheid-Straße wurde der Wohnungsbestand erweitert. Es handelt sich um ein vollvermietetes Objekt in einer guten Lage und auf einem größeren Grundstück, welches Potential hat.

Das Objekt in der Brandenburger Straße 33 mit 5 Wohnungen wurde veräußert. Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches nicht wirtschaftlich hätte saniert und modernisiert werden können.

Die Entwicklung der Preise im Bausektor gefährdet die Wirtschaftlichkeit von Investitionen. Die Ertragskraft ist in der Region begrenzt. Bezahlbare Mieten, hohe Baukosten, gesetzliche Auflagen, höhere Betriebskosten schränken den Handlungsspielraum der Gesellschaft ein. Eine Stärkung des ländlichen Raumes seitens der Politik wäre hilfreich. Die Miethöhe, die über die KdU-Richtlinie des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte festgelegt wurde, lässt keine wirtschaftliche Vermietung für sanierte Wohnungen zu. Die GWA steht dazu mit dem Landkreis in Kontakt.

In 2021 war der Teilrückbau von 16 Wohnungen in der Friedenstraße 13-16 geplant. Die Kostenschätzung in 2020 zeigte jedoch, dass der Rückbau unwirtschaftlich ist und daher nicht durchgeführt wird.

### **Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten und Schuldendienst, Kapitaldienstquote, Liquidität**

Der Finanzmittelbestand verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr um 114 TEUR auf 1.779 TEUR. Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen innerhalb der Zahlungsfristen nachgekommen. Die Finanzlage der Gesellschaft ist als stabil zu bewerten. Die Liquiditätsdeckung liegt bei 1.232 TEUR.

Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag - wie auch im Vorjahr - durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) von T€ 1.232, die sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere wegen niedrigerer kurzfristiger Vermögenswerte (einschließlich liquider Mittel) um T€ 106 verschlechterte.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzüglich Zinsen beträgt 599 TEUR und reicht damit aus, um die planmäßigen Tilgungen i. H. v. 501 TEUR zu zahlen.

Es liegen Bürgschaften des Gesellschafters (Stadt Altentreptow) für Darlehen mit 2.657 TEUR vor. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich auf 3.799 TEUR.

### **Investitionen**

Insgesamt wurden Investitionen i. H. v. 713 TEUR durchgeführt. Die wesentlichen Investitionen waren:

- Modernisierungsmaßnahme Objekt Diesterwegstraße 7-10 (T€ 354)
- Kauf 6 Wohneinheiten in Rudolf-Breitscheid-Straße 14 a (T€ 234)
- Kauf Stellplätze Friedenstraße (T€ 75)
- Kauf Stellplätze Teetzlebener Straße 7, 7a (T€ 13)
- Boxen zum Abstellen von E-Mobile, Rollatoren (T€ 8)
- Bauvorbereitungskosten Neubauprojekt Teetzlebener Straße (T€ 2)

Die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 734, die Abschreibungen auf Abgänge von T€ 139 sowie die Anlagenabgänge von T€ 159 führen zu einer Verminderung des Anlagevermögens

### **Entwicklung der Umsatzerlöse, Ertragslage**

Die Erlöse im Jahr 2021 setzen sich wie folgt zusammen:

Mieterlöse	3.088 TEUR	(Vorjahr 3.053 TEUR)	69,6 %
Umlagenabrechnung	1.277 TEUR	(Vorjahr 1.259 TEUR)	28,7 %
Gebühren für Antennenanlagen	80 TEUR	(Vorjahr 81 TEUR)	1,7 %
Gewährte Mietminderungen	-11 TEUR	(Vorjahr -4 TEUR)	
<u>Sonstige Erlöse</u>	<u>0,2 TEUR</u>		
	4.435 TEUR	(Vorjahr 4.389 TEUR)	100,0 %

Insgesamt hat sich die Ertragskraft gegenüber 2020 leicht verbessert. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten um 45 TEUR gesteigert werden.

### **Laufendes Jahresergebnis, Bilanz**

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von 422 TEUR (Vorjahr 539 TEUR) erzielt. An die Stadt erfolgt eine Gewinnausschüttung von 15 TEUR. Der verbleibende Jahresüberschuss soll auf die neue Rechnung vorgetragen werden. Die Sollmieten sind wegen der positiven Sollmietenentwicklung sowie durch Mieterhöhungen bei Neuvermietungen um 19 TEUR im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung lagen bei 858 TEUR und befinden sich mit 233 TEUR über dem Vorjahresniveau. Die Baumaßnahmen am Objekt Diesterwegstraße 7-10 verursachten T€ 378 Instandhaltungsaufwendungen. Die malermäßige Instandsetzung der Fassade des Gebäudes in der Straße des 8. Mai 3,4 belief sich auf T€ 53. Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 14 gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Krankheitszeiten sowie dem Ausscheiden und der Neueinstellung von Mitarbeitern. Auf Gehaltsanpassungen entfallen lediglich T€ 3.

Die Eigenkapitalquote beträgt 73,9 % (Vorjahr 72,6 %) und liegt damit über dem Branchendurchschnitt und der vom Landesrechnungshof geforderten Mindestausstattung von 30 %. Das Eigenkapital reicht jedoch nicht aus, um das langfristig gebundene Vermögen (Anlagevermögen) zu decken. Der Anlagendeckungsgrad I beträgt 84,4 % (Vorjahr 85,8 %). Unter Hinzuziehung des mittel- und langfristigen Fremdkapitals wird das Anlagevermögen zu 105,8 % (Vorjahr 106,3 %) gedeckt. (Anlagendeckungsgrad II).

Steuerlich ist die Gesellschaft unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig, unterliegt der Regelbesteuerung lt. Umsatzsteuergesetz und der Gewerbesteuerpflicht. Für die Betriebsgrundstücke waren Grundsteuern zu zahlen. Aufgrund des erzielten Gewinns für 2021 ist eine Ertragssteuerbelastung für das laufende Geschäftsjahr in Höhe von T€ 144 entstanden.

### **Erfolgs- und Finanzplanung**

Der am 17.02.2022 beschlossene Wirtschaftsplan 2022 für die Jahre 2020 bis 2025 rechnet in den Folgejahren mit folgenden Jahresergebnissen:

2022 + 215 TEUR

2023 + 278 TEUR

2024 +296TEUR

2025 + 295 TEUR

Für das Wirtschaftsjahr 2022 erwartet die Gesellschaft ein positives Jahresergebnis i. H. v. 215 TEUR. Die Sollmieten erhöhen sich um 154 EUR. Der Anstieg ist hauptsächlich auf die geplanten Mieterhöhungen zurückzuführen. Bei positiven Jahresergebnissen sind Ausschüttungen an die Stadt Altentreptow i. H. v. 15 TEUR geplant.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind mit 1.056 T€ geplant. Die Personalkosten werden sich aufgrund von Neueinstellungen und Gehaltsanpassungen erhöhen. Für Abschreibungsaufwand sind 776 TEUR geplant. Der Ertragssteueraufwand wird aufgrund des höheren Jahresergebnisses um 51 T€ im Vergleich zum Vorjahr ansteigen.

Der Finanzmittelbestand wird sich in 2022 um 148 TEUR verringern. Es wird ein Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von 900 TEUR, ein Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit von 502 TEUR und ein Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 546 TEUR erwartet. Als Investitionen sind die Nachrüstung und Erneuerung von Balkonen in der Teetzlebener Straße 2, 2a geplant. Weiterhin sind der

Neubau von 12 PKW-Stellflächen in der Teetzlebener Straße und Planungsleistungen und Bauvorbereitungskosten für den geplanten Neubau von 24 WE in der Teetzlebener Straße geplant. Der Finanzmittelbestand erhöht sich voraussichtlich von 1.522 TEUR in 2022 auf 1.742 TEUR zum Ende des Finanzplanungszeitraumes 2025.

### **Chancen und Risiken**

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit ein geringeres Leerstandsrisiko als in den Vorjahren. Zum einen trägt die Unterbringung der ukrainischen Flüchtlinge dazu bei. Aktuell sind 10 Wohnungen zu diesem Zweck vermietet. Diese Nachfrage wird jedoch nicht dauerhaft bestehen, so dass hier lediglich von einem kurzfristigen positiven Effekt ausgegangen werden kann. Zum anderen wird eine erhöhte Nachfrage festgestellt. Hauptsächlich ist dies mit der Zuwanderung aus dem Umland sowie aus anderen Bundesländern zu begründen. Die Zuwanderung betrifft alle Altersgruppen. Durch die Corona-Pandemie hat das Home-Office stark an Bedeutung gewonnen und somit die Arbeitswelt verändert. In Verbindung mit dem voranschreitenden Breitbandausbau kann diese Entwicklung für den ländlichen Raum eine Chance sein, da die Entfernung zum Arbeitsort bei vielen Beschäftigten an Bedeutung verliert.

Trotz der derzeitig günstigeren Vermietungssituation stellt der demografische Wandel und deren Auswirkungen auf die quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage nach wie vor die größten Risiken für die Entwicklung des Unternehmens. Die Bevölkerungsprognosen für die Stadt Altentreptow weisen einen weiteren Bevölkerungsrückgang auf. Das durchschnittliche Alter unserer Mieter beträgt 57,8 (Stand 09.2022), um nur zwei Indikatoren des demografischen Wandels zu nennen.

Nicht nur die Energiekrise, sondern auch die Energiewende verursacht zusätzliche Aufwendungen, die ebenfalls die Liquidität der Gesellschaft belasten. Bspw. die Erhöhung der nicht umlagefähigen Heizkosten durch die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Abgabe oder die energetischen Sanierungen aufgrund einer unternehmensindividuellen Dekarbonisierungsstrategie werden die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen.

Der Leerstand kann lt. Lagebericht zukünftig nur mit Rückbau verringert werden. Parallel dazu muss der Neubau von zeitgerechten, Barriere armen und bezahlbaren Wohnraum erfolgen. Aufgrund der finanziellen Situation der Gesellschaft und der kaum vorhandenen Förderprogramme, wird für Neubauinvestitionen die Aufnahme von Fremdkapital erforderlich sein. Die Entwicklung der Baukosten schränken den Investitionstätigkeit jedoch weiter ein.

Die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft ist als positiv und stabil zu bewerten. Um rechtzeitig auf Veränderungen reagieren zu können, führt das Unternehmen ein Risikofrüherkennungssystem mit permanenten Objektkontrollen und Marktanalysen. Mietschulden werden unverzüglich über das Forderungsmanagement eingetrieben. Für potentielle Mieter wird zur Vermeidung von Mietschulden und Gerichtskosten immer eine Bonitätsprüfung durchgeführt.

Auch das Älterwerden des eigenen Personals stellt die Gesellschaft zukünftig vor eine Herausforderung.

- Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Gemeinde und Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft

Es fanden keine Kapitalzuführungen oder Kapitalentnahmen statt.

Bilanz zum 31. Dezember 2021  
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Altentreptow GmbH

**AKTIVA**

	EUR	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		11,00	12,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.101.074,04		23.136.767,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	131.771,47		136.901,54
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	175.329,75		176.398,08
4. Technische Anlagen und Maschinen	1,00		1,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.472,28		16.394,85
6. Bauvorbereitungskosten	2.182,46	23.435.431,00	1.499,40
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	7.554,01		7.554,01
	23.442.996,91		23.475.528,78
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.382,00		22.382,00
2. Unfertige Leistungen	1.854.748,02		1.655.473,83
3. Andere Vorräte	2.551,80		1.698,49
		1.879.681,82	1.679.554,12
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	11.086,35		8.218,88
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)			
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.556,82		9.406,83
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)			
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.504,25		3.774,47
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	246.976,23		299.626,19
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)		278.213,65	321.026,37

**PASSIVA**

	EUR	EUR	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>				
1. Stammkapital	755.350,00			755.350,00
2. Eigene Anteile	-5.350,00	750.000,00		-5.350,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>				
		863.591,20		863.591,20
<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklagen	5.572.253,47			5.572.253,47
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	755.350,00			755.350,00
3. Andere Gewinnrücklagen	5.298,07	6.332.901,54		5.298,07
<b>IV. Gewinnvortrag</b>				
		10.183.435,05		9.659.180,15
<b>V. Jahresüberschuss</b>				
		422.282,81		539.254,90
			18.562.210,60	18.144.927,79
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil</b>				
			2.067.621,89	2.129.879,87
<b>C. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen</b>				
			187.529,04	194.383,90
<b>D. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		521.504,00		511.131,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung		27.405,24		27.405,24
3. Sonstige Rückstellungen		77.112,00		80.020,00
			626.021,24	618.556,24
<b>E. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		3.799.416,19		4.300.265,81
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 479.480,79 (EUR 500.849,62)				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren: EUR 1.484.521,55 (EUR 1.914.036,82)				
2. Erhaltene Anzahlungen		1.743.648,22		1.619.881,31
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.743.648,22 (EUR 1.619.881,31)				
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		48.230,89		40.122,49
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 48.230,89 (EUR 40.122,49)				



Gewinn- und Verlustrechnung  
vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021  
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Altentreptow GmbH

	<u>EUR</u>	2021 <u>EUR</u>	Vorjahr <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.435.030,51		4.389.010,35
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.407,78</u>	4.440.438,29	<u>2.756,95</u>
			4.391.767,30
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		199.274,39	27.887,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		760,00	20.649,75
4. Sonstige betriebliche Erträge		293.281,57	332.596,88
- davon aus der Auflösung von Sonderposten: EUR 79.112,84 (EUR 79.112,84)			
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.540.617,90		2.106.859,86
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>4.760,67</u>	2.545.378,57	<u>2.185,03</u>
			2.109.044,89
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	606.350,23		592.969,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>151.690,94</u>	758.041,17	<u>151.388,04</u>
- davon für Altersversorgung: EUR 28.937,16 (EUR 26.794,00)			744.357,17
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		733.620,42	748.585,74
- davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR 0,00 (EUR 12.189,93)			
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		153.865,32	257.105,77
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		225,20	2.502,06
- davon von verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (EUR 1.106,15)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		90.257,20	107.296,89
- davon Zinsaufwand aus Aufzinsung: EUR 11.798,00 (EUR 13.714,00)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>143.997,77</u>	<u>189.211,81</u>
12. Ergebnis nach Steuern		508.819,00	619.800,82
13. Sonstige Steuern		<u>86.536,19</u>	<u>80.545,92</u>
14. Jahresüberschuss		<u><u>422.282,81</u></u>	<u><u>539.254,90</u></u>

## Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)

### Erfolgsplan 2021

(Gliederung gemäß EigVO M-V)

	Plan	Ist	Ab- weichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	4.304	4.440	136
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-27	199	226
Andere aktivierte Eigenleistungen	5	1	-4
Sonstige betriebliche Erträge	111	293	182
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.407	2.545	138
Rohergebnis	1.986	2.388	402
Personalaufwand	795	758	-37
Abschreibungen auf Sachanlagen	770	734	-36
Sonstige betriebliche Aufwendungen	138	153	15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	76	90	14
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>207</b>	<b>653</b>	<b>446</b>
Steuern	117	231	114
<b>Jahresergebnis</b>	<b>90</b>	<b>422</b>	<b>332</b>

## Finanzrechnung 2021

(Gliederung gemäß EigVO M-V)

	Plan	Ist	Ab- weichung
	T€	T€	T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Periodenergebnis	90	422	332
+/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	770	734	-36
+/- Veränderung Sonderposten zum Anlagevermögen	-79	-79	0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-2	-2
-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	50	-37	-87
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-10	7	17
+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	50	164	114
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	76	90	14
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	37	144	107
+/- Ertragsteuerzahlungen	34	-265	-299
= <b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>1.018</u>	<u>1.178</u>	160
<b>II. Investitionsbereich</b>			
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-664	-713	-49
+ Erhaltene Zinsen	0	0	0
= <b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<u>-664</u>	<u>-713</u>	-49
<b>III. Finanzierungsbereich</b>			
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	0	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-501	-501	0
- Gezahlte Zinsen	-76	-78	-2
= <b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-577</u>	<u>-579</u>	-2
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<u><u>-223</u></u>	<u><u>-114</u></u>	109
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>			
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.654	1.893	239
+ Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>1.431</u>	<u>1.779</u>	348
= <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<u><u>-223</u></u>	<u><u>-114</u></u>	109

## Betriebliche Kennzahlen

Grundlage für die Ermittlung waren die zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen Bilanzwerte bzw. die im jeweiligen Geschäftsjahr erfassten Aufwendungen und Erträge sowie die durchschnittlich vorhandenen Wohn-/Nutzflächen.

	2021	2020	2019	2018	2017
1. Bilanzielle Eigenkapitalquote (%)	73,9	72,6	70,5	67,6	63,6
2. Eigenkapitalrentabilität (%)	2,05	2,66	1,59	3,61	2,57
3. Gesamtkapitalrentabilität (%)	1,83	2,31	1,63	3,14	2,43
4. Cashflow (Tilgungspotenzial) in T€	1.100	998	948	970	1.918
5. Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)	3,22	3,95	4,47	4,19	2,85
6. Liquiditätsgrad III (%)	145,55	152,35	129,56	105,99	129,72
7. Jährliche Nettokaltmiete (gesamt) in T€	3.089	3.053	3.070	2.999	2.936
8. Durchschnittliche Miete € je m <sup>2</sup> und Monat	4,69	4,67	4,58	4,53	4,47
9. Betriebskosten einschließlich Heiz- und Warmwasserkosten € je m <sup>2</sup> und Monat	1,98	1,93	1,92	1,90	1,89
10a) Instandhaltungskosten € je m <sup>2</sup> und Monat	1,26	0,92	1,07	0,57	0,83
10b) Instandhaltungskosten € je m <sup>2</sup> und Monat (einschließlich Regiebetrieb)	1,88	1,54	1,63	1,08	1,38
11. Fremdkapitalzinsen € je m <sup>2</sup> und Monat	0,11	0,14	0,19	0,26	0,24 <sup>1</sup>
12. Kapitaldienstquote (%)	18,73	25,68	25,57	26,17	26,71 <sup>1</sup>
13. Anteil der Zinsen an der Kaltmiete (%)	2,45	3,04	4,27	5,84	5,61 <sup>1</sup>
14. Verschuldung (Verb./Nettokaltmiete)	1,23	1,41	1,57	1,85	2,17
15. Durchschnittliche Verschuldung € je m	66,99	76,00	83,83	97,80	78,36
16. Investitionen im Bestand € je m <sup>2</sup> und Monat	12,20	1,54	3,23	25,37 <sup>1</sup>	13,63 <sup>2</sup>
17. Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude der Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten € je m <sup>2</sup>	354,55	357,03	361,46	380,91	333,82
18. Mietenmultiplikator	6,51	6,62	6,76	7,20	6,24
19. Anteil der Erlösschmälerung (%)	6,77	6,89	5,84	4,81	3,8
20. Fluktuationsrate (%)	7,35	7,98	6,85	8,16	5,97
21. Leerstandsquote Wohnungen (%)	7,56	7,46	6,14	6,14	3,40
22. Abschreibungsquote Mietforderungen (%)	0,15	0,24	0,15	0,28	0,19
23. Betriebsergebnis vor Instandhaltung € je m <sup>2</sup> und Jahr	22,61	20,44	18,36	19,26	18,62
24. Wohnungen/Gewerbeeinheiten/ Stellflächen <sup>3</sup> je kaufmännischem Mitarbeiter	274	270	288	286	266

## B. Einzeldarstellung von Beteiligungen an Verbänden

### Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow

**Kontaktdaten:**

Bahnhofstr. 27  
17109 Demmin  
Tel. 03998 2827810  
Fax 03998 2827821

**Rechtsform:**

Zweckverband als Körperschaft des öffentlichen Rechts (ohne Gebietshoheit)

**Gründung:** 11.12.1992

**Satzung:**

gültig i. d. F. vom 10.01.2002, zuletzt geändert am 26.02.2020

**Gegenstand des Verbandes:**

Versorgung der Einwohner mit Trinkwasser und Brauchwasser

**Stammkapital:** 1.000.000,00 €

**Verbandsvorsteher:**

Dr. Michael Koch, Bürgermeister Hansestadt Demmin

**Stellvertretung:**

1. Stellvertreter: Frau Heidelinde Kurzhals, Bürgermeisterin Gemeinde Burow;
2. Stellvertreter: Herr Thies Holtmeier Bürgermeister Gemeinde Sarrow

**Geschäftsführung:**

über die GKU, seit 01.04.2012  
Frank Strobel, Altentreptow

**Mitglieder:**

44 Städte und Gemeinden (2020)

**Abschlussprüfer:**

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Rostock

### 1. Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow

• Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Der Zweckverband hat die Aufgabe, die Versorgung der Einwohner der Mitglieder mit Trinkwasser und Brauchwasser zu gewährleisten. Dazu gehören u. a. die Herstellung, der Ausbau und die Unterhaltung der wasserwirtschaftlichen und abwasserwirtschaftlichen Anlagen, Netze und Einrichtungen. Der Verband hat das Recht, über den Anschluss und die Benutzung seiner Einrichtungen sowie über die Erhebung von Abgaben (Abwasserabgabe) Satzungen zu erlassen. Der Verband ist berechtigt, Wasser an Nichtmitglieder zu liefern und Abwasser von Nichtmitgliedern abzunehmen.

• Beteiligungsverhältnisse

Die Gesamtmengen des verbrauchten Wassers und Abwassers per 31.12.2010 ins Verhältnis gesetzt zum Eigenkapital (22.470.730 EUR) ergeben den Beteiligungswert am Zweckverband. Die Stadt Altentreptow ist mit einem Anteil von 31,09 % am Eigenkapital des Zweckverbandes beteiligt.

Der Zweckverband ist mit 800 TEUR, das entspricht 40 % des Stammkapitals, an der GKU beteiligt. Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die GKU einen Jahresüberschuss von 1.122 TEUR (Vorjahr - 172 TEUR).

• Zusammensetzung der Organe/Personal

Organe sind die Verbandsversammlung und der Verbandsvorsteher. Die Verbandsversammlung setzt sich aus den Bürgermeistern\*innen der verbandsangehörigen Städte und Gemeinden zusammen. Der Vorstand besteht aus dem Verbandsvorsteher, zwei Stellvertretern und sechs weiteren Mitgliedern. Die Bezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen 2021 insgesamt 8.160 EUR. Die Geschäftsführung wird durch die Gesellschaft für kommunale Umweltdienste mbH Ostmecklenburg-Vorpommern, Altentreptow, vorgenommen. Dazu wurde am 22.06.1993 ein Betriebsführungsvertrag geschlossen, in dem der Zweckverband die GKU mit dem Betrieb der Was-

serversorgung sowie der Abwasseranlagen beauftragt. Dafür erhält die GKU ein jährliches Betriebsführungsentgelt auf Selbstkostenbasis. Die Betriebsführungsentgelte sind von 3.741 TEUR auf 3.964 TEUR gestiegen.

- wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2021 ist ein positives Jahresergebnis von 1.122 TEUR (Vorjahr – 172 TEUR). Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus der Veränderung der Grundpreise für Abwasser und Trinkwasser im Jahr 2021 - für Abwasserentsorgung auf 16,00 EUR und für Trinkwasserversorgung 5,65 EUR. Das Niederschlagsbeseitigungsentgelt stieg auf 1,10 €/m<sup>2</sup>. Die verkaufte Trinkwassermenge und die entsorgte Abwassermenge haben sich im Vergleich zum Vorjahr und zum Plan 2021 stabil entwickelt.

Hinsichtlich der Vermögenslage ist eine Steigerung des Eigenkapitals festzustellen. Die Eigenkapitalquote liegt bei 35,0 % (Vorjahr 31,0 %). Gemäß Verwaltungsvorschrift zur EigVO ist eine Eigenkapitalquote von 30 % angemessen. Das langfristige Vermögen wird durch das Eigenkapital sowie mittel- und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Liquiditätsgrad dritten Grades liegt bei 110,9 % (Vorjahr 73,7 %) und damit oberhalb der Norm von 100 %. Das kurzfristige Fremdkapital wird durch die liquiden Mittel und kurzfristige Forderungen gedeckt. Es besteht eine Überdeckung von 493 TEUR.

Die Veränderungen des Finanzmittelfonds weisen einen positiven Saldo von 1.604 TEUR (Vorjahr -240 TEUR) aus. Damit betragen die Finanzmittel am Ende der Periode 2.394 TEUR (Vorjahr 790 TEUR). Dies ist mit der Vorfinanzierung von Investitionen zu begründen. Die Investitionen konnten somit aus den positiven Mitteln der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert werden. Der Verband konnte aufgrund der positiven liquiden Mittel seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Es wurden Investitionen im Bereich Trinkwasser von 1.427 TEUR und im Bereich Abwasser von 1.873 TEUR getätigt. In den nächsten 4 Jahren sind durchschnittlich Investitionen von ca. 2.762 TEUR geplant, hauptsächlich im Abwasserbereich.

Als Kernrisiko werden die künftige Entwicklung der demographischen Lage sowie die Zahlungsfähigkeit der Kunden genannt. Entgegengewirkt wird dem durch ein striktes Kostenmanagement, Ratenzahlungsvereinbarungen und Entgelterhöhungen. Der Zweckverband hat für den Zeitraum von 2022 bis 2032 eine Kalkulation der Entgelte in der Sparte Abwasser erstellt, unter Berücksichtigung von Verbrauchsentwicklungen, demografischen Faktoren, politischen Vorgaben und Investitionen. Es wird für das Geschäftsjahr 2022 ein positives Jahresergebnis von 597,4 TEUR erwartet. Der Verband hat ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet.

- Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Gemeinde und Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft

Es fanden keine Kapitalzuführungen oder Kapitalentnahmen statt.

<b>Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow</b>					
<b>Jahresabschluss zum 31.12.2021</b>					
<b>Bilanz</b>					
<b>Aktivseite</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Passivseite</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Sachanlagen			I. Stammkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	4.508.785,67	4.681.514,79	II. Rücklagen		
2. Gewinnungs- und Abwasserreinigungsanlagen	10.988.427,00	10.780.234,00	1. Allgemeine Rücklagen	20.092.150,96	20.092.150,96
3. Verteilungs- und Abwassersammlungsanlagen	50.293.360,31	50.831.488,41	2. Gewinnrücklage	814.928,37	986.814,97
4. Maschinen und maschinelle Anlagen	34.180,00	0,00		<u>20.907.079,33</u>	<u>21.078.965,93</u>
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.488,00	15.939,00	III. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.122.007,44	-171.886,60
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.028.711,00	1.049.548,99		<u>23.029.086,77</u>	<u>21.907.079,33</u>
	<u>67.867.951,98</u>	<u>67.358.725,19</u>			
II. Finanzanlagen			<b>B. Sonderposten</b>		
Beteiligungen	282.482,63	282.482,63	1. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	7.568.254,00	8.111.348,00
			2. Empfangene Ertragszuschüsse	7.653.206,36	7.543.853,62
<b>B. Umlaufvermögen</b>			3. Sonderposten gem. § 10 Abs. 3 AbwAG	179.969,20	229.156,67
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				<u>15.401.429,56</u>	<u>15.884.358,29</u>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.373.277,39	1.923.978,33	<b>C. Rückstellungen</b>		
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.988,79	12.085,43	sonstige Rückstellungen	1.110.647,28	907.740,20
3. sonstige Vermögensgegenstände	219.292,61	414.140,99		<u>1.110.647,28</u>	<u>907.740,20</u>
	<u>2.605.558,79</u>	<u>2.350.204,75</u>			
II. Guthaben bei Kreditinstituten	2.393.618,21	789.479,85	<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.676.979,55	30.086.667,50
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	528.851,96	582.164,71
			3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	249.903,24	453.470,84
			4. sonstige Verbindlichkeiten	1.152.713,25	959.411,55
				<u>33.608.448,00</u>	<u>32.081.714,60</u>
	<b>73.149.611,61</b>	<b>70.780.892,42</b>		<b>73.149.611,61</b>	<b>70.780.892,42</b>

<b>Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow</b>		
<b>Jahresabschluss zum 31.12.2021</b>		
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
1. Umsatzerlöse	11.012.366,75	8.810.965,23
2. sonstige betriebliche Erträge	83.763,59	98.753,68
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.363.955,24	1.137.130,96
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.797.967,13	5.196.590,26
	<u>7.161.922,37</u>	<u>6.333.721,22</u>
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.643.030,03	2.565.886,68
5. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V	832.202,48	903.692,10
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	628.277,71	633.523,00
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	617,53	1.011,51
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	367.378,29	438.016,39
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	8.952,20
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.128.341,95</b>	<b>-165.676,97</b>
11. sonstige Steuern	6.334,51	6.209,63
<b>12. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.122.007,44</b>	<b>-171.886,60</b>

<b>Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow</b>		
<b>Jahresabschluss zum 31.12.2021</b>		
<b>Finanzrechnung</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
1	Periodenergebnis	1.122.007,44 -171.886,60
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.843.030,03 2.565.886,88
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	202.907,08 98.582,02
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-832.202,48 -903.692,10
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-255.354,04 -469.897,80
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-63.578,65 386.262,86
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	27.211,78 16.700,02
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	366.760,76 437.004,88
9	Sonstige Beteiligungserträge (-)	0,00 0,00
10	Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	
11	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0,00 8.952,20
12	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	
13	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	
14	Ertragsteuerzahlungen (-/+)	0,00 -748,52
<b>15</b>	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.210.781,90 1.967.163,84</b>
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	
18	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	120.240,22 282.719,17
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-3.299.708,80 -2.929.874,99
20	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	
21	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	
22	Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	
23	Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)	
24	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	
25	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	
26	Erhaltene Zinsen (+)	617,53 1.011,51
27	Erhaltene Dividenden (+)	
<b>28</b>	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.178.851,05 -2.646.144,31</b>
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	
30	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	
31	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	3.012.100,00 2.000.000,00
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	3.012.100,00 2.000.000,00
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-1.421.787,95 -1.412.002,00
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	-1.421.787,95 -1.412.002,00
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	
33	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	349.273,75 288.611,81
	a) von der Gemeinde	
	b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	349.273,75 288.611,81
	c) von sonstigen Dritten	
34	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	
35	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	
36	Gezahlte Zinsen (-)	-367.378,29 -438.016,39
37	Gezahlte Dividenden (-)	
<b>38</b>	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.572.207,51 438.593,42</b>
<b>39</b>	<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.604.138,36 -240.387,05</b>
40	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	789.479,85 1.029.866,90
<b>41</b>	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.393.618,21 789.479,85</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.393.618,21 789.479,85
	jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören	

## Kommunaler Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG

### **Kontaktdaten:**

c/o Städte- und Gemeindetag M-V  
Bertha-von-Suttner-Straße 5  
19061 Schwerin  
Tel. 0385 3031224  
Fax 0385 3031224

**Sitz:** Torgelow

### **Rechtsform:**

Zweckverband als Körperschaft des öffentlichen Rechts (ohne Gebietshoheit)

### **Gründung:**

Öffentlich-rechtlicher Vertrag vom  
09.06.1995

### **Satzung:**

gültig i. d. F. vom 20.12.2019

### **Gegenstand des Verbandes:**

Verwaltung des Aktienbestandes der E.DIS AG, die der Versorgung mit Strom dient

**Stammkapital:** 25.000,00 €

### **Geschäftsführer:**

Klaus-Michael Glaser

### **Verbandsvorsteherin:**

Kerstin Pukallus, Bürgermeisterin  
Stadt Torgelow (seit 11.09.2019)

### **Stellvertretung:**

Hendrik Sommer, Bürgermeister  
Stadt Prenzlau (bis 11.09.2019);  
Dr. Reiner Stöhring, Stellv. Bürger-  
meister Gemeinde Feldberger Seen-  
landschaft

### **Mitglieder:**

239 Städte und Gemeinden (2021)

### **Abschlussprüfer:**

**ETL AG**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

## 2. Kommunaler Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG

### • Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Der Zweckverband hat gemäß Satzung die Aufgabe, sämtliche Beteiligungen seiner Mitglieder, die diese an Unternehmen halten, welche in dem Verbandsgebiet die Versorgung mit Strom unternehmen bzw. durchführen, zu übernehmen und verwalten. Der Zweckverband kann sich auch an Gesellschaften beteiligen, die der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen, entsprechend seiner finanziellen Verhältnisse.

### • Beteiligungsverhältnisse

Der Zweckverband ist mit 5,36 % am Grundkapital der E.DIS AG beteiligt und verwaltet 9.379.484 Stückaktien, die insgesamt einen Beteiligungswert von 18.599.163,40 € haben. Im Berichtsjahr erhöhte der Verband seine Anteile an der E.DIS AG von 5,33 % auf 5,36 %, so dass der Verband ausschließlich am Netz und nicht mehr am Vertrieb der E.DIS AG beteiligt ist. Eine weitere Beteiligung besteht bei BMV Energie GmbH & Co. KG.

Die Stadt Altentreptow hält 107.469 Aktien der E.DIS AG.

### • Zusammensetzung der Organe/Personal

Die Organe des Verbandes sind die Verbandsversammlung und der Verbandsvorsteher. Die Verbandsversammlung hat 239 Mitglieder. Jedes Mitglied hat eine Stimme. In 2021 fand eine Verbandsversammlung statt.

Die Verbandsvorsteherin sowie der Verbandsvorstand arbeiten ehrenamtlich und erhalten eine Aufwandsentschädigung, die im Berichtsjahr 7.000 € betragen. Die Vergütungen des Geschäftsführers beliefen sich in Berichtsjahr auf 4.000,00 €.

### • wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Der Finanzbedarf des Verbandes wird über Renditen (Dividenden) der von ihm verwalteten Beteiligungen gedeckt.

Aus der Beteiligung des Zweckverbandes an der E.DIS AG erfolgte eine Dividendenausschüttung für

2020 in Höhe vom Vorjahresniveau von 4.622 TEUR. Der Gewinnanteil aus der Beteiligung an der BMV Energie GmbH & Co. KG beträgt 15 TEUR (Vorjahr 32 TEUR).

Das Jahresergebnis 2021 betrug 3.864 TEUR, bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Ergebnisverbesserung von 0,1 TEUR.

Das Eigenkapital nahm um 26 TEUR ab. Die Abnahme beruht vor allem auf die verminderte Auszahlung von Erträgen der Beteiligung an der BMV Energie GmbH & Co KG. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2021 insgesamt 19.502 TEUR bei einer Eigenkapitalquote von 100 %. Die langfristigen Mittel decken das langfristige Vermögen.

Im Wirtschaftsjahr 2021 war ein Mittelzufluss von 3.863 TEUR aus der Dividendenausschüttung der E.DIS AG für das Jahr 2020 geprägt.

Der Jahresgewinn für 2022 wird voraussichtlich 3.870 TEUR betragen.

Die Aufnahme von Fremdkapital ist nicht geplant. Überschuldung und Liquiditätsengpässe sind nicht zu erwarten. Chancen und Risiken der Gesellschaft ergeben sich aus der Ergebnisentwicklung der E.DIS AG, die sich in der Dividendenausschüttung widerspiegeln.

- Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Gemeinde und Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft

Im Haushaltsjahr 2021 erhielt die Stadt Altentreptow eine Dividende für das Wirtschaftsjahr 2020 i. H. v. 46.523,33 €.

**Bilanz zum 31. Dezember 2021**  
der  
**Kommunaler Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG**  
Torgelow

**AKTIVA**

**PASSIVA**

	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR		EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
Finanzanlagen				I. Stammkapital		25.000,00	25.000,00
Beteiligungen		19.471.583,12	19.471.583,12	II. Rücklagen			
<b>B. Umlaufvermögen</b>				1. Allgemeine Rücklagen	18.056.585,30		18.056.585,30
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sonstige Vermögensgegenstände	10.080,52		7.226,74	2. Zweckgebundene Rücklagen	<u>700.286,48</u>	18.756.871,78	<u>18.756.871,71</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>29.573,04</u>	39.653,56	57.799,21	III. Gewinn der Vorjahre		746.214,34	723.804,80
				IV. Jahresgewinn		3.863.844,15	3.863.672,78
				V. Vorabauschüttung		<u>-3.890.186,37</u>	<u>3.841.263,24</u>
						<u>19.501.743,90</u>	<u>19.528.086,12</u>
				<b>B. Rückstellungen</b>			
				sonstige Rückstellungen		9.450,00	8.480,00
				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
				sonstige Verbindlichkeiten		42,78	42,95
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				EUR 42,78 (Vorjahr: EUR 42,95)			
		<u>19.511.236,68</u>	<u>19.536.609,07</u>			<u>19.511.236,68</u>	<u>19.536.609,07</u>
<b>Angaben unter der Bilanz</b>							
		31.12.2021	31.12.2020				
		EUR	EUR				
Treuhandvermögen		<u>825.604,50</u>	<u>825.604,50</u>				
Treuhandverbindlichkeiten		<u>825.604,50</u>	<u>825.604,50</u>				

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
 vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021  
 der  
 Kommunalen Anteilseignerverband Nordost der E.DIS AG  
 Torgelow**

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	3.000,01	3.000,02
2. sonstige betriebliche Erträge	191,03	62,79
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.200,00	4.200,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>521,26</u>	465,84
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	36.113,45	30.786,25
5. Erträge aus Beteiligungen	4.636.992,54	4.629.831,06
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>735.504,72</u>	<u>733.769,00</u>
<b>7. Ergebnis nach Steuern</b>	<b><u>3.863.844,15</u></b>	<b><u>3.863.672,78</u></b>
<b>8. Jahresüberschuss</b>	<b><u>3.863.844,15</u></b>	<b><u>3.863.672,78</u></b>

Amt Treptower Tollensewinkel – Stadt Altentreptow  
Beteiligungsbericht 2021

Finanzrechnung 2021

in TEUR

	Bezeichnung	Wirtschaftsjahr 2021	Wirtschaftsjahr 2020
1	Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten nach interner Leistungsverrechnung	3.864	3.864
2	Abschreibungen (+) Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	0
3	Auflösung (-)/Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögens	0	0
4	Gewinn(-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
5	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)		0
6	Zunahme (-) Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-3	0
7	Zunahme (+) Abnahme (-) der Rückstellungen	1	0
8	Zunahme (+) Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	0	0
9	Ein (+) und Auszahlungen (-) aus außerordentlichen Posten	0	0
10	Summe Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.862	3.864
11	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und das immaterielle Anlagevermögen	0	0
12	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	0	0
13	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
14	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
15	(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
16	(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
17	(+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0
	davon		
	a) empfangene Ertragszuschüsse	0	0
	b) Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter		
18	(-) Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen		
19	Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	0	0
20	(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0
21	(-) Auszahlungen an die Gemeinde	-3.890	-3.841
22	(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen	0	0
23	(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	0	0
24	Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-3.890	-3.841
25	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10,19,24)	-28	23
26	(+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0	0
27	(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	58	35
28	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	30	58