



**Gemeindevertretung
Glasin**

Drucksachen-Nr.:

GVG/2024/009

Beratungsfolge:	Termin	Status	TOP-Nr.	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeindevertretung Glasin	21.05.2024	öffentlich	6.3.			

Beteiligungsbericht 2019 der Gemeinde Glasin

Sachverhalt:

Nach § 73 (3) KV M-V hat die Gemeinde zum Ende des 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 Beteiligungsbericht enthält die zum Erstellungszeitpunkt vorliegenden Daten der beteiligten Unternehmen.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt den vorliegenden Beteiligungsbericht 2019.

Ute Marx
Bürgermeisterin

Gemeinde Glasin

-

Beteiligungsbericht 2019

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen

- 1. Übersicht über die Beteiligungen der Gemeinde Glasin**
- 2. Kommunaler Anteilseignerverband Ostseeküste der E.ON edis AG**
 - 2.1. Gegenstand des Unternehmens E.DIS AG**
 - 2.2. Grundlagen der Gesellschaft**
 - 2.3. Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf**
 - 2.4. Prognosebericht, Chancen und Risiken**
 - 2.5. Kennzahlen zur Finanzlage**
 - 2.6. Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft der Gemeinde Glasin**
- 3. Zweckverband Wismar**
 - 3.1. Gegenstand des Unternehmens**
 - 3.2. Grundlagen der Gesellschaft**
 - 3.3. Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf**
 - 3.4. Prognose- und Chancenbericht**
 - 3.5. Kennzahlen zur Finanzlage**
 - 3.6. Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft der Gemeinde Glasin**
- 4. Neukloster Wohnungsgesellschaft**
 - 4.1. Gegenstand des Unternehmens**
 - 4.2. Organe der Gesellschaft**
 - 4.3. Grundlagen und Geschäftsverlauf**
 - 4.4. Wirtschaftliche Lage**
 - 4.5. Prognosebericht, Chancen und Risiken**
 - 4.6. Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft der Gemeinde Glasin**
- 5. Kennzahlen im Überblick**

Vorbemerkungen

Nach § 73 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hat die Gemeinde einen Beteiligungsbericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts zu erstellen und diesen fortschreiben.

Der Bericht umfasst Informationen über die Struktur der kommunalen Beteiligungen, ihre Aufgaben und den aktuellen Stand der Erfüllung, die finanziellen Auswirkungen der Beteiligung und die Besetzung der Organe in den Gesellschaften.

Mit der Vorlage des Beteiligungsberichts 2019 erfüllt die Gemeinde Glasin ihre Verpflichtung zur jährlichen Information der Gemeindeveterreter und der interessierten Bürgerinnen und Bürger über ihre Beteiligung an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts.

Die nachfolgenden Angaben zu den einzelnen kommunalen Unternehmen beziehen sich auf den Stand 31. Dezember 2019.

1. Übersicht über die Beteiligungen der Gemeinde Glasin

Gesellschaft	Stammkapital ges (EURO)	Beteiligung (EUR)	Anteile (%)
Neukloster Wohnungsgesellschaft mbH	1.778.000,00	62.170,00	3,49

Gesellschaft	Aktien ges (Stück)	Beteiligung (Aktien Stück)	Beteiligung (EURO)
Kommunaler Anteilseignerverband Ostseeküste der E.ON edis AG	11.355.024	68.349	177.069,69

Gesellschaft	Beteiligung (EUR)	davon gewerbl. Bereich (EUR)	davon hoheitlicher Bereich (EUR)
Zweckverband Wismar	431.275,60	297.028,93	134.246,67

2. Kommunaler Anteilseignerverband Ostseeküste der E.ON edis AG

Anschrift:	c/o Städte- und Gemeindetag M-V Bertha – von – Suttner – Straße 5 19061 Schwerin www.stgt-mv.de
Sitz:	Sanitz
Gründung:	15.03.1995
Rechtsgrundlage:	Öffentlich-rechtlicher Vertrag der Verbandsmitglieder vom 15. März 1995 auf Grundlage der Kommunalverfassung von Mecklenburg - Vorpommern (§§ 150 ff. KV).
Rechtsnatur:	Zweckverband als Körperschaft des öffent. Rechts (ohne Gebietshoheit).
Finanzamt:	Ribnitz-Damgarten St.-Nr. 081/144/00131
Verbandsorgane:	Verbandsversammlung (245 Mitglieder) Verbandsvorsteher (Joachim Hünecke bis 23.09.2019) Verbandsvorsteher (Heiko Schütze ab 23.09.2019)
Verbandsmitglieder:	245 Städte und Gemeinden
Geschäftsführung:	Herr Klaus – Michael Glaser

2.1. Gegenstand des Unternehmens E.DIS AG

Die E.DIS AG ist Netzbetreiber in großen Teilen von Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern.

Eine zentrale Aufgabe der E.DIS AG ist die sichere, effiziente und diskriminierungsfreie Bereitstellung des Strom- und Gasnetzes, der wirtschaftliche Betrieb, die Unterhaltung und der bedarfsgerechte Ausbau von örtlichen und regionalen Verteilungsanlagen für Elektrizität und von örtlichen Verteilungsanlagen für Gas.

Von der Ostseeküste bis zum Spreewald sorgen sie mit mehr als 79.000 Kilometer Strom- und mehr als 4.900 Kilometer Gasnetze rund um die Uhr für die sichere Energieversorgung von Kommunen, Industrie, Gewerbe und Haushalten.

2.2. Grundlagen der Gesellschaft

Der Anteilseignerverband stellt einen kommunalen Pool (Sammelbecken aller kommunalen Aktionäre) dar. Nach der Wende standen den Gemeinden unentgeltlich Anteile in Form von Aktien an den privatisierten Bezirksenergiekombinaten zu. Von der Treuhandanstalt beauftragte Wirtschaftsprüfer errechneten die Höhe der Aktienanteile jeder Gemeinde anhand der örtlichen Energieversorgungsanlagen. Die Rechtsform eines Zweckverbandes stellte sich im Laufe der Gründung als die sicherste und auch flexibelste Rechtsform dar.

Am 15. März 1995 haben die Gemeinden Seeheilbad Graal Müritz, Zierow, Rövershagen, Seebad Heringsdorf, Klein Kussewitz und Hanshagen einen öffentlich - rechtlichen Vertrag zur Errichtung des „Kommunalen Anteilseignerverbandes der HEVAG“ (Zweckverband) geschlossen.

Die öffentlich – rechtlichen Gründungsverträge wurden vom Innenministerium genehmigt. Dazu gehörte auch die Prüfung der Verbandssatzungen. Der Städte- und Gemeindetag Mecklenburg – Vorpommern wurde damit beauftragt, die Geschäfte des Verbandes zu führen. Die Satzung legt fest, dass der Anteilseignerverband für alle Gemeinden offen ist, die Anteile am Unternehmen halten und keine Stadtwerke betreiben oder anstreben. Mit der Mitgliedschaft übertrugen alle Gemeinden dem Verband ihre Anteile am jeweiligen Regionalversorgungsunternehmen. Damit waren die Rechtspersönlichkeiten geschaffen worden, um die Aktien zu übertragen.

Bis 2013 hatte die Gemeinde Glasin eine Aktienanteil von 59.023 Stück mit einem Wert von 177.069,69 €.

Durch die geforderte Veränderung der Bundesnetzagentur erfolgte 2013 eine Trennung von Vertrieb und Netz der E.DIS AG. Dadurch erhöhte sich der Netzanteil des kommunalen Anteilseignerverbandes an der E.DIS AG. Der Anteilseignerverband erhielt durch den Tausch einen Zugang an Aktien. Der Gesamtwert der Aktien ändert sich dadurch nicht.

Somit hält die Gemeinde Glasin seit 2013 einen Aktienanteil von 68.349 Stück mit einem Wert von 177.069,69 €.

2.3. Wirtschaftliche Lage

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit des Zweckverbands wird weiterhin die Verwaltung des eigenen Aktienbestands an der E.DIS AG stehen.

Die Zahl der Verbandsmitglieder belief sich zum 31. Dezember 2019 auf insgesamt 245 Städte und Gemeinden. Der Anteil am Grundkapital der E.DIS AG beträgt unverändert ca. 6,5 %; die Anzahl der Aktien beläuft sich auf 11.362.936 wobei 7.912 Aktien treuhänderisch gehalten werden. Der Zweckverband verwaltet diese Aktien und nimmt die daraus resultierenden Rechte für seine Mitglieder wahr.

Das Geschäftsjahr 2019 war geprägt durch die Dividendenausschüttung der E.DIS Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2018. Es erfolgte die Ausschüttung eines Bilanzgewinnes als Dividende an die Aktionäre. Eine dem Anteil am Unternehmen entsprechende Summe ist davon an den Anteilseignerverband geflossen.

Auf die Gemeinde Glasin entfielen aufgrund der Berechnungen im Jahr 2019 29.588,28 €. Dieser Betrag wurde der Gemeinde auf dem Produkt Kombinierte Versorgung dem Konto Erträge aus Beteiligungen / Dividenden gutgeschrieben.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	Berichtsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	342,52	380,57
2. Sonstige betriebliche Erträge	98,80	689,95
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.067,80	-3.067,80
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-445,51	-404,64
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33.642,85	-30.353,33
5. Erträge aus Beteiligungen	5.824.816,45	6.472.018,28
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	347,52	808,74
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-921.777,21	-1.024.196,89
8. Ergebnis nach Steuern	4.866.671,92	5.415.874,88
9. Jahresüberschuss	4.866.671,92	5.415.874,88

Erläuterungen:

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Kostenerstattungen für die Verwaltung der für die Treugeber gehaltenen Aktien.

Personalaufwand

Im Geschäftsjahr 2019 wurde der Geschäftsführer, Herr Klaus – Michael Glaser, in Teilzeit beschäftigt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Abschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten sowie die an den Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern e. V. zu zahlende Büropauschale und Lohn- und Gehaltsverrechnungen für Sekretariatsaufgaben enthalten.

Erträge aus Wertpapieren

Unter den Erträgen aus Wertpapieren wurden wie im Vorjahr die Kapitalerträge im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1, 9 und 10 a EStG für das Geschäftsjahr 2018 der E.DIS AG (Bruttodividende) ausgewiesen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge betreffen überwiegend Zinsen aus Termingeldern aus der Zwischenanlage der E.DIS-Aktien.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Hierbei handelt es sich um die nicht anrechenbare Kapitalertragsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag. Sie betreffen mit Euro 921.777,21 die Dividendenzahlung der E.DIS AG.

Vermögenslage

Das Eigenkapital erhöht sich in 2019 um rund 43.000 €.

Der Jahresgewinn (4.866.671,92 €) enthält die Dividendenausschüttung der E.DIS AG für das Jahr 2018.

Das langfristig gebundene Vermögen ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt.

Am Bilanzstichtag besteht eine Überdeckung von rund 61.000 €.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2019 99,98 % (im Vorjahr: 100 %).

Finanzlage

In 2019 wurde ein Jahresgewinn in Höhe von 4.866.671,92 € erwirtschaftet.

In 2019 erfolgte eine Vorabauausschüttung in Höhe von 4.898.598,88 € aus dem laufenden Gewinn.

Laufende Ausgaben des Zweckverbandes werden aus den Zinserträgen und Rücklagen bestritten.

Der Zweckverband konnte im Berichtsjahr jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen ohne Aufnahme von Fremdkapital nachkommen.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2019 schloss mit einem Jahresgewinn von 4.866.671,92 € ab.

Damit liegt die Gesellschaft aufgrund der hohen Dividendenzahlung oberhalb des Planniveaus, jedoch unter dem Niveau des Vorjahresergebnisses.

2.4. Prognosebericht, Chancen und Risiken

Wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung sind nicht gegeben. Der Zweckverband beschränkt sich nach dem im Geschäftsjahr 2001 erfolgten Ankauf der letzten von PreussenElektraAG (nunmehr E.DIS AG) treuhänderisch gehaltenen Aktien an der E.DIS AG auf die Verwaltung eben dieses Aktienbestandes.

Investitionen erfolgen, wenn überhaupt, nur in weitere Aktien der E.DIS AG.

Diese wiederum werden ausschließlich mit Hilfe vereinnahmter Dividendenerträge realisiert. Fremdkapitalaufnahmen sind ausgeschlossen.

Liquiditätsrisiken werden nicht gesehen. Der Zweckverband finanziert die Vermögensverwaltung aus Dividendeneinnahmen und steuert seine eigenen Ausschüttungen an seine Anteilseigner unter Berücksichtigung der Liquiditätslage. Chancen, aber auch Risiken der Gesellschaft bestehen in der Entwicklung der E.DIS AG. Künftige Dividendenzahlungen sind jedoch zu erwarten.

2.5. Kennzahlen zur Finanzlage

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Liquidität 1. Grades (Cash Ratio)	<u>Liquide Mittel</u> kurzfristiges Fremdkapital	9,71	11,33
Liquidität 2. Grades	<u>Liquide Mittel + kurzfr. Ford.</u> kurzfr. Fremdkapital	9,71	11,33
Liquidität 3. Grades (Current ratio)	<u>kurzfristig gebundenes Vermögen</u> kurzfr. Fremdkapital	9,71	11,33

2.6. Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft der Gemeinde Glasin

Dividenden werden vom Kommunalen Anteilseignerverband Ostseeküste E.ON Edis AG jährlich ausgeschüttet. Folgende Zahlungen sind der Gemeinde Glasin im Haushaltsjahr 2019 zugeflossen:

Dividende für 2018: 29.588,28 €

3. Zweckverband Wismar

Anschrift: Windmühlenweg 4
23972 Lübow
info@zvwis.de

Rechtsgrundlage: Öffentlich-rechtlicher Vertrag der Verbandsmitglieder vom 15. März 1995 auf Grundlage der Kommunalverfassung von Mecklenburg - Vorpommern (§§ 150 ff. KV).

Rechtsnatur: Körperschaft des öffent. Rechts
(ohne Gebietshoheit)

Verbandsorgane: Verbandsversammlung
Verbandsvorsteherin Grit Glanert

Verbandsmitglieder: 25 Gemeinden und die Stadt Neukloster

3.1. Gegenstand des Unternehmens

Der Zweckverband Wismar ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Sitz in Lübow im Landkreis Nordwestmecklenburg. Im Auftrag der 25 verbandsangehörigen Gemeinden und der Stadt Neukloster versorgt der Verband seine circa 34.000 Einwohner im Verbandsgebiet mit Trinkwasser, liefert Fernwärme und ist für die Schmutzwasserbeseitigung sowie für die Niederschlagswasserableitung zuständig. Weiterhin ist der Zweckverband Wismar Mehrheitsgesellschafter an dem Unternehmen Gasversorgung Wismar Land GmbH.

Trinkwasser von gleichbleibend hoher Qualität, kristallklar, wohlschmeckend und erfrischend ist heutzutage eine Selbstverständlichkeit. In ausreichender Menge und zu jeder Zeit soll es zur Verfügung stehen. Daher ist es notwendig, zum Schutz unserer Umwelt und des Wassers, dass die anfallenden Abwässer nach den gesetzlichen Bestimmungen gereinigt und wieder als sauberes Wasser dem Naturkreislauf zugeführt werden, damit Bäche und Flüsse von Schmutzstoffen verschont bleiben.

Ziel ist es eine hohe Qualität der Trinkwasserversorgung – und Abwasserreinigung zu erreichen. Auch die ganzjährige Versorgung mit umweltschonender und kostengünstiger Fernwärme ist die Aufgabe des Zweckverbandes. Der Erfüllung, dieser Aufgaben, gilt deren ganze Aufmerksamkeit. Sie wollen Qualität aus der Region für die Region bieten.

3.2. Grundlagen der Gesellschaft

Am 01. Januar 2019 waren 25 Gemeinden und die Stadt Neukloster Mitglied des Zweckverbandes.

Der Zweckverband Wismar erfüllt die durch seine Verbandsmitglieder übertragenen nachfolgenden Aufgaben:

- Bereitstellung von Trinkwasser
- Beseitigung des Schmutzwassers
- Ableitung von Niederschlagswasser
- Erzeugung und Bereitstellung von Fernwärme
- Gasversorgung

Für die Gemeinde Glasin wird die Trinkwasserversorgung gemäß § 3 (1) und die Schmutzwasserbeseitigung gemäß § 3 (1) wahrgenommen.

Das einwohnerstärkste Mitglied ist die Stadt Neukloster mit 3.947 Einwohnern per 30.06.2019. Die kleinste Mitgliedsgemeinde ist die Gemeinde Passee mit 190 Einwohnern per 30.06.2019. Die Gesamteinwohnerzahl der Mitgliedsgemeinden beträgt zum 30.06.2019 33.937 und hat sich gegenüber den Vorjahren nicht wesentlich verändert.

Das Verbandsgebiet ist von Landwirtschaft geprägt. Durch die Küstenlage und die Insel Poel ist auch ein Tourismusanteil zu verzeichnen. Gewerbetreibende hingegen bleiben trotz der Nähe zur Hansestadt Wismar unterrepräsentiert. Für die saisonalen Abnahmen im Bereich Tourismus muss der Zweckverband Kapazitätsvorsorge treffen. Hauptabnehmer ist die ansässige Bevölkerung. Da die Bevölkerungszahl stagniert und der Zweckverband außerhalb seines Hoheitsgebietes keine Versorgungs- und Dienstleistungen anbieten darf, müssen weiterhin Kostenkontrolle und die Umsetzung des Trinkwasserkonzeptes sowie des Abwasserkonzeptes erfolgen.

Die Gasversorgung im Bereich des Zweckverbandes wird durch das Unternehmen Gasversorgung Wismar Land GmbH, Lübow durchgeführt, an der der Zweckverband mit 51% beteiligt ist. Zweiter Gesellschafter der Gesellschaft ist die Service Plus GmbH Neumünster. Die Gesellschaft betreibt ausschließlich das Gasnetz.

3.3. Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

Der pro-Kopf-Wasserverbrauch in Deutschland geht seit 1990 stetig zurück. Für die Wasserverbrauchsspritzen sind die Ressourcen von den Versorgern jedoch vorzuhalten. Demografischer Wandel in Verbindung mit dem geringer werdenden pro-Kopf-Verbrauch stellen die Wasserwirtschaft vor erhebliche Herausforderungen. Die Wasserwirtschaft befindet sich in einem ständigen Modernisierungsprozess.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Jahr 2019 war von einer gleichbleibenden Investitionstätigkeit des Zweckverbandes gekennzeichnet. In der Gemeinde Glasin wurden in 2019 keine großen Bauvorhaben durchgeführt.

Der Verband schloss mit einem positiven Ergebnis von 2.262.645,41 € (Vorjahr 2.474.632,10 €) das Berichtsjahr ab. Das Planergebnis von rund 404.600 € wurde somit um rund 1.858.000 € übertroffen.

Die Liquidität war im Berichtsjahr jederzeit gesichert. Den Zahlungsverpflichtungen ist der Verband jederzeit nachgekommen. Es wurde im Berichtsjahr ein neuer Kredit aufgenommen.

Geschäftsverlauf der Sparten

Schmutzwasserentsorgung

Im Jahr 2019 wurden 42 Kläranlagen und zum Ende des Geschäftsjahres 120 Abwasserpumpwerke betrieben. Das Gesamtinvestitionsvolumen zur Realisierung des Abwasserkonzeptes im Jahr 2019 betrug rund 2.256.000 €. Im Vordergrund standen Sanierungsinvestitionen vorhandener Kläranlagen, Pumpwerke und Schmutzwasserkanäle. Die Sparte Schmutzwasser schloss mit einem positiven Ergebnis von 1.227.981,56 € ab.

Trinkwasserversorgung

Aus 26 Tiefbrunnen wird das Wasser in sechs Wasserwerken aufbereitet. Die Versorgung der Bürger ist somit sichergestellt. Die Wasserwerke werden planmäßig saniert und die Kapazität den veränderten Anforderungen angepasst.

Die Sparte Trinkwasser schloss im Geschäftsjahr 2019 mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 457.241,16 € ab.

FernwärmeverSORGUNG

Der Zweckverband verfügt über 8 Heizhäuser. In der Gemeinde Glasin wird keines betrieben. Die Sparte Fernwärme schloss im Geschäftsjahr 2019 mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 518.234,45 € ab.

Niederschlagswasser

Im Jahr 2019 wurde für 1.530 Kunden und einer gebührenpflichtigen Fläche von 471.862 qm die Gebührenerhebung durchgeführt.

In der Gemeinde Glasin wird die Aufgabe der Niederschlagsbeseitigung nicht durch den Zweckverband durchgeführt.

Der Zweckverband erwirtschaftete in der Sparte Niederschlagswasser ein positives Ergebnis in Höhe von 59.188,24 €.

3.4. Prognose- und Chancenbericht

Es werden in allen Bereichen des Zweckverbandes Wismar für die nächsten 2 Geschäftsjahre positive Ergebnisse erwartet.

In den Wirtschaftsjahren 2020 und 2021 wurden Investitionskredite aufgenommen und planmäßig getilgt.

Risiken aus der Pandemie Covid19 bestehen insbesondere in Form eines Rückgangs der Trink und Schmutzwassermengen, Forderungsausfällen, verzögerte Zahlungen durch Kunden, höhere Kosten aufgrund Hygienemaßnahmen sowie durch Quarantäneverpflichtungen verursachte temporäre Ausfälle von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern insbesondere in Schlüsselpositionen.

Im Versorgungsgebiet unseres Zweckverbandes sind keine für den Zweckverband wesentliche gewerbliche Großkunden tätig, so dass sich im gewerblichen Bereich ergebende Risiken aus der Pandemie nicht auf uns auswirken können.

Grundsätzlich wird in den nächsten Jahren von einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Der Wirtschaftsplan 2020 geht von einem positiven Ergebnis von rund 1.317.900 € und für das Jahr 2021 von einem Ergebnis von rund 1.189.700 aus.

Die langfristige Liquiditätsplanung geht von folgenden Voraussetzungen aus:

1. Die neue Beitragskalkulation Schmutzwasser wurde im Jahr 2017 beschlossen. Der Beitragssatz bleibt stabil.
2. Der Beitragssatz Trinkwasser wurde mit der Beitragssatzung im Jahr 2012 beschlossen.
3. Ab dem Jahr 2018 plant der Zweckverband nur noch mit geringen Beitragseinnahmen im Trink- und Schmutzwasser aus Einzelhausbebauung.
4. Der Trinkwasserabsatz und das zu entsorgende Schmutzwasser werden jeweils mit gleichbleibenden Mengen kalkuliert.

3.5. Kennzahlen zur Finanzlage

	Angaben in	2018	2019
Eigenkapitalquote	%	44,96	47,56
Fremdkapitalquote	%	55,04	52,44
Eigenkapitalrentabilität	%	5,86	5,02

3.6. Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft der Gemeinde Glasin

Der Anteil der Gemeinde Glasin am Eigenkapital des Zweckverbandes Wismar nach Einwohnern wurde zum 31.12.2008 bilanziert und ist entsprechend mit 431.275,60 € im Anlagevermögen /Finanzanlagen verbucht.

4. Neukloster Wohnungsgesellschaft

Anschrift:	Neukloster Wohnungsgesellschaft mbH Goethestraße 22 a 23992 Neukloster
Gründung:	Dezember 1993
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Handelsregister:	Amtsgericht Schwerin, HRB 4301
Gesellschaftsorgane:	Gesellschafterversammlung, Aufsichtsrat, Geschäftsführung
Gesellschafter:	Stadt Neukloster, Gemeinde Züsow, Gemeinde Zurow, Gemeinde Passee, Gemeinde Glasin, Gemeinde Lübbenstorf
Geschäftsführer:	Christian Vormelker (bis zum 31.03.2020) Dennis Mikußies (ab 01.04.2020)
Stammkapital:	1.778.000,00 EURO

4.1. Gegenstand des Unternehmens

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten und Grundstücke in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, erstellen und sämtliche Dienstleistungen innerhalb des Unternehmensgegenstandes auch für Dritte erbringen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, sich an solchen zu beteiligen, auch in der Übernahme der persönlichen Haftung und Geschäftsführung, sowie Vertretungen zu übernehmen.

Sie ist zu sämtlichen Geschäften berechtigt, die geeignet sind, den Zweck der Gesellschaft zu fördern.

Als kommunale Wohnungsgesellschaft besteht die wichtigste Aufgabe darin, alle Bevölkerungsschichten im Amt Neukloster mit Wohnraum zu versorgen. Ein besonderer Schwerpunkt ist die ständige Verbesserung des Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Instandhaltung.

4.2. Organe der Gesellschaft

Die Geschäftsführung

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer, er vertritt die Gesellschaft allein. Die Rechte und Pflichten der Geschäftsführung ergeben sich aus dem Gesetz, dem Anstellungsvertrag und den von den Gesellschaftern gegebenen Weisungen.

Die Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung wird durch den Geschäftsführer einberufen. Sie findet am Sitz der Gesellschaft statt. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben, wenn mindestens 75 % des Stammkapitals vertreten sind. Je 1.000,00 € eines Geschäftsanteils gewähren eine Stimme.

Der Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat besteht aus 5 Mitgliedern. Drei werden von der Gesellschafterin entsandt und zwei von der Belegschaft der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung in ihrer Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Er hat der Gesellschafterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten. Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse wählen, namentlich zu dem Zweck, seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.

4.3. Grundlagen und Geschäftsverlauf

Die Neukloster Wohnungsgesellschaft mbH verfügt zum Bilanzstichtag über

- 326 Wohneinheiten mit 19.023,87 m² Wohnfläche
- 16 Geschäfts- und Gewerbeobjekte mit 1.153,09 m² (ohne Verwaltungsgebäude)
- 191 PKW Stellplätze im Freien, Garagen/Carport.

Die Gesellschaft unterhält einen unternehmenseigenen Bauregiebetrieb, welcher in den Gewerken Tischler, Maler und Sanitär tätig ist. Der Bauregiebetrieb arbeitet überwiegend für den von der Gesellschaft verwalteten Wohnungsbestand. Zum 31. Dezember 2019 beschäftigte der Bauregiebetrieb (ohne geringfügig Beschäftigte) 6 Mitarbeiter.

Insgesamt werden zum 31.12.2019 von der Neukloster Wohnungsgesellschaft einschließlich der Bestände Dritter 959 VE verwaltet.

Hier wurden Garagen und Stellplätze im Verhältnis 6:1 gesetzt.

Mit der Verwaltungstätigkeit (inkl. Regiebetrieb) sind 6 Mitarbeiter (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) betraut. Davon sind 2 Mitarbeiter Teilzeit beschäftigt und durch die Tätigkeit des Regiebetriebes vollständig ausgelastet. Damit verbleiben bei der reinen Verwaltung des Wohnungsbestandes 4 Mitarbeiter. Dies entspricht einem Durchschnitt von 239 VE/Mitarbeiter. Die Statistik der Arbeitsgemeinschaft mecklenburgisch - vorpommerscher Wohnungsunternehmen e.V. „Daten und Fakten 2019“ ermittelt bei einer Betriebsgröße zwischen 801 und 1.000 VE einen Durchschnitt von 197 VE/Mitarbeiter bei einer Spannweite zwischen 124 und 412 VE/Mitarbeiter. (ohne Vorstände und Geschäftsführer)

In den Geschäftsjahren 2018/2019 erfolgte für die Hausbewirtschaftung und die Finanzbuchführung die Umstellung vom bisherigen ERP-System (GES) auf Wodis Sigma.

Die Einwohnerentwicklung in der Stadt Neukloster und den umliegenden Gemeinden stellt sich wie folgt dar:

Einwohnerentwicklung der Gesellschafter unseres Unternehmens

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stadt Neukloster	3892	3837	3863	3897	3942	3948	3917
Glasin/Babst	779	776	814	783	782	801	808
Zurow/Krassow	1323	1362	1432	1365	1331	1354	1328
Züsow	291	308	305	303	299	289	294
Lübbenstorf	206	215	217	213	200	211	220
Passee	183	171	190	188	188	194	198
Summe	6674	6669	6821	6749	6742	6797	6765

Durch den negativen Wanderungssaldo hat sich die Leerstandsquote für die Neukloster Wohnungsgesellschaft mbH um ca. 2,8 % erhöht. Auch wenn sich durch die aktuelle Bevölkerungsentwicklung ein „demographisches Zwischenhoch“ erkennbar macht, sind die Auswirkungen des demographischen Wandels in unserer Region deutlich zu spüren. Der ländliche periphere Raum ist stark von Alterung betroffen. Gründe hierfür sind in erster Linie der Weggang jüngerer Menschen.

4.4. Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich vom Vorjahreswert in Höhe von 8.994.100 € auf 9.656.600 € im Berichtsjahr erhöht.

	31.12.2019 TEuro	31.12.2018 TEuro	Änderungen in %	Änderungen in TEuro
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	8.026,6	7.254,0	+ 10,7	+ 772,6
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.630,0	1.740,1	- 6,3	- 110,1
Gesamtvermögen	9.656,6	8.994,1	+ 7,4	+ 662,5
	31.12.2019 TEuro	31.12.2018 TEuro	Änderungen in %	Änderungen in TEuro
Eigenkapital	4.924,1	4.770,0	+ 3,2	+ 154,1
Verbindlichkeiten				
- mittel- und langfristig	3.779,0	3.251,4	+ 16,2	+ 527,6
- kurzfristig	890,5	930,1	- 4,3	- 39,6
Rückstellungen				
- mittel- und langfristig	11,4	11,3	+ 0,8	+ 0,1
- kurzfristig	51,6	31,3	+ 64,9	+ 20,3
Gesamtkapital	9.656,6	8.994,1	+ 7,4	+ 662,5

Die Vermögenslage wird bestimmt durch das langfristig gebundene Anlagevermögen. Das langfristig gebundene Vermögen ist zu 61,4 % (Vorjahr 65,8 %) durch Eigenkapital und zu 108,6 % (Vorjahr 110,7 %) durch langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das Eigenkapital strukturiert sich wie folgt:

	31.12.2019 TEuro	31.12.2018 TEuro
Stammkapital	1.778,0	1.778,0
Kapitalrücklage/Gewinnrücklagen	1.848,8	1.848,8
Ergebnisvorträge	1.143,2	1.070,1
Jahresüberschuss	154,1	73,1
	4.924,1	4.770,0

Finanzlage

Das Finanzmanagement der Gesellschaft setzt vorrangig auf die langfristige Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität zur Absicherung der Zahlungsverpflichtungen aus dem Einsatz der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel in Höhe von 3,78 Mio Euro per 31.12.2019. Alle Verbindlichkeiten bestehen in Euro – Währung. Währungsrisiken ergeben sich nicht. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel. Andere Finanz- oder Sicherungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Neukloster Wohnungsgesellschaft mbH ist bislang nicht direkt von der Finanzmarktkrise betroffen. Es gibt auch keine negativen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung. Die Zinsbelastung im Berichtsjahr hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 115.500 € auf 122.800 € erhöht. Der Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieten liegt weiterhin deutlich unter die als kritischer Wert festgelegte Indikatorgröße.

Die vorgehaltenen flüssigen Mittel betragen 266.900 €.

Es bestehen keine Liquiditätsrisiken.

Die Liquiditätsslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019 TEuro	31.12.2018 TEuro
Flüssige Mittel	266,9	363,5
Kurzfristige Forderungen und andere Aktiva	851,0	884,7
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>- 423,2</u>	<u>- 453,4</u>
	694,7	794,8
Unfertige Leistungen	512,6	491,9
Erhaltene Anzahlungen	<u>- 519,4</u>	<u>- 508,0</u>
	687,9	778,7

Die Neukloster Wohnungsgesellschaft mbH ist auch im Geschäftsjahr 2019 jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen, das gilt auch bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020.

Ertragslage

Das Jahresergebnis (Überschuss) von 154.058,77 € ist durch die

1. Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes
2. Verwaltungstätigkeit
3. Bautätigkeit

beeinflusst.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 1.468.700 € (Vorjahr 1.439.500 €). Insgesamt sind leerstandsbedingte Mietausfälle (Kaltmiete – Wohnungen, Gewerbe und Stellplätze) in Höhe von 106.400 € (Vorjahr 106.300 €) entstanden.

Nach wie vor sind die Auswirkungen der hohen Fluktuation auf die Ertragslage nicht unerheblich. Für die Neukloster Wohnungsgesellschaft mbH bedeutet ein Mieterwechsel, Mietausfall, nicht umlegbare Betriebskosten, Verwaltungskosten, die mit dem Mieterwechsel verbunden sind, Kosten der Weitervermietung und vor allem Kosten für die Wiederinstandsetzung der Wohnung. Insbesondere die Instandsetzung der Wohnung ist nicht nur der in der Regel größte Kostenblock, sondern vor allem ein kaum zu kalkulierender. Der Aufwand ist abhängig vom Zustand der Wohnung, d.h. vor allem vom Alter sowie vom Umgang der Vormieter mit der Wohnung. Hinzu kommt, dass auf Grund eines bestehenden Mietermarktes ein höherer Aufwand notwendig ist, um die weiteren Vermietungschancen zu wahren. Geringfügige Umsatzsteigerungen können derzeitig nur im Zusammenhang mit einer Neuvermietung erzielt werden.

Die Betriebskostenvorauszahlungen spiegeln die erwartete Betriebskostenentwicklung zum Zeitpunkt der Abrechnung über das Vorjahr wider. Die Vorauszahlungen sind so kalkuliert, dass die Liquidität der Neukloster Wohnungsgesellschaft mbH für die Abschlagszahlungen an die Versorgungsunternehmen gesichert ist und zum späteren Abrechnungstermin möglichst keine Nachforderungen bei den Mietern erhoben werden müssen.

4.5. Prognosebericht, Chancen und Risiken

Die Geschäftstätigkeit der Neukloster Wohnungsgesellschaft mbH wird sich zukünftig auch weiterhin auf die Kernprozesse Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren.

Ein latentes Risiko für die Gesellschaft bleibt die aktuelle Einwohnerentwicklung in unserer Region, verbunden mit einem weiteren Rückgang der Haushalte und einer immer älter werdenden Bevölkerung. Aktuell gibt es hierzu eine Studie, die das gemeinnützige Berliner Institut für Bevölkerung und Entwicklung im April 2019 veröffentlicht hat. Danach verliert Mecklenburg-Vorpommern bis 2035 rund 200 Tsd. Einwohner. Laut der Prognose wird die Bevölkerung bis dahinauf 1,4 Millionen (-11,05 %) gesunken sein.

Es gibt aktuell keine Anhaltspunkte, aus denen sich eine Gefahr für die zukünftige Entwicklung unseres Unternehmens ableiten lassen.

Rechtliche Risiken bestehen aktuell nicht.

Alle Aufsichtsratsmitglieder haben eine Unbefangenheitserklärung abgegeben. Zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern und der Neukloster Wohnungsgesellschaft mbH bestehen keine geschäftlichen Beziehungen.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein positives Ergebnis erwartet.

4.6. Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft der Gemeinde Glasin

Erträge aus Mieten und Pachten inklusive sonstiger Betriebseinnahmen betragen zum Ende des Haushaltsjahres 2019 = 196.124,77 €. Dem gegenüber stehen Aufwendungen in Höhe von 139.606,61 €. Es wird somit ein positives Ergebnis in Höhe von 56.518,16 € erzielt.

Dies hat zur Folge, dass der Bestand der sonstigen Vermögensgegenstände um 56.518,16 gestiegen ist. Die Bilanzierung erfolgt als Forderung gegenüber dem Wohnungsunternehmen.

Im Jahr 2019 wurden für die Gemeinde Glasin 50 Wohnungen verwaltet, mit einem Leerstand von 3 Wohnungen. Der Mietausfall aufgrund des Leerstandes betrug 8.436,17 €.

Per 31.12.2019 waren 5 Mieter säumig. Dies macht eine Gesamtmietschuld in Höhe von 2.004,19 €.

Die Einnahmen bzw. Verluste aus der Verwaltung der Wohnungen der Gemeinde Glasin durch die Wohnungsgesellschaft fließen zunächst auf ein gesondertes Konto der Wohnungsgesellschaft und werden in den Abschlüssen der Gemeinde Glasin entsprechend verbucht. Zusätzliche Einnahmen wie Dividende entsprechend der Gesellschafterbeteiligung sind nicht vorgesehen.

5. Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen	Berechnung	Leitsätze für die Beurteilung
Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Fremdkapital} * 100}{\text{Eigenkapital}}$	Der Verschuldungsgrad bezeichnet das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital, ausgedrückt in %. Je höher der Verschuldungsgrad, desto riskanter ist das Unternehmen aufgestellt, allerdings steigt ein hoher Verschuldungsgrad aufgrund des Leverage-Effekts in der Regel die Eigenkapitalrentabilität.
Liquidität 1. Grades	$\frac{\text{Liquide Mittel} * 100}{\text{kurzfr. Verbindlichkeiten}}$	Die Liquidität 1. Grades gibt an, wie hoch der Anteil der flüssigen Mittel (liquide Mittel) an dem kurzfristigen Fremdkapital (ein Teil der Verbindlichkeiten) ist. Er gibt an, inwieweit ein Unternehmen seine derzeitigen kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen allein durch seine liquiden Mittel erfüllen kann.
Liquidität 2. Grades	$\frac{\text{Liquide Mit. + Wertpapiere} + \text{kurzfr. Forderungen}}{\text{kurzfr. Verbindlichkeiten}}$	Er gibt das Verhältnis des Geldvermögens zuzüglich Wertpapierbestand und den kurzfristigen Forderungen zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten eines Unternehmens an. Es ist ein Maß dafür, ob ein Unternehmen in der Lage ist, seine kurzfristigen Verbindlichkeiten zu bezahlen
Liquidität 3. Grades	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{kurzfr. Verbindlichkeiten}}$	Gibt das Verhältnis des Umlaufvermögens zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten eines Unternehmens an. Die Kennziffer sollte immer größer als 1 sein. Ist sie kleiner als 1, so wird ein Teil der kurzfristigen Verbindlichkeiten nicht durch das Umlaufvermögen gedeckt.
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} * 100}{\text{Gesamtkapital}}$	Die Eigenkapitalquote zeigt den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital. Das Gesamtkapital ist die Bilanzsumme abzüglich Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten. Je größer der Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital ist, umso solider ist die Finanzierungsstruktur und damit die finanzielle Unabhängigkeit des Unternehmens.

Kennzahlen	Berechnung	Leitsätze für die Beurteilung
Fremdkapitalquote	$\frac{\text{Fremdkapital} * 100}{\text{Gesamtkapital}}$	Zeigt den Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital. Je größer der Fremdkapitalanteil ist, umso schlechter wird die Bonität (Kredit-würdigkeit) und damit die finanzielle Unabhängigkeit des Unternehmens beurteilt.
Eigenkapital-rentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis} * 100}{\text{Eigenkapital}}$	Verhältnis des Ergebnisses aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit zum eingesetzten Eigenkapital. Gibt die Verzinsung des Eigenkapitals an. Die EK-R. sollte mindestens so hoch sein wie ein vergleichbarer Zins für angelegtes Kapital auf dem Finanzmarkt.

Glasin, den

Ute Marx
Bürgermeisterin