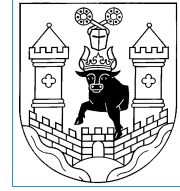


# Beteiligungen der Stadt Waren (Müritz)

auf Basis der Prüfberichte der Beteiligungsgesellschaften 2022



Bericht 2022

Stadt Waren (Müritz)  
- Der Bürgermeister -  
Amt für Finanzen  
Finanzmanagement

---

## IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Waren (Müritz)  
- Der Bürgermeister -  
Zum Amtsbrink 1  
17192 Waren (Müritz)

Bearbeitung und Gestaltung:

Amt für Finanzen  
Sachgebiet Finanzmanagement

Internet:

[www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de)

E-Mail:

[beteiligungen@waren-mueritz.de](mailto:beteiligungen@waren-mueritz.de)

---

# Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Bgm.-Schlaaff-Str.	Bürgermeister-Schlaaff-Straße
bzw.	Beziehungsweise
ca.	circa
Co2	Kohlenstoffdioxid
Ct.	Cent
DMBilG	Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark
Dr.	Doktor
EEG	Erneuerbare - Energien - Gesetz
eG	eingetragene Genossenschaft
EigVO	Eigenbetriebsverordnung
Flst.	Flurstück
FLSt.	Fachleistungsstunden
gGmbH	gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
HdG	Haus des Gastes
HGB	Handelsgesetzbuch
HH	Haushalt
i. H. v.	in Höhe von
IT	Informationstechnik
k. A.	keine Angaben
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
kurzfr.	kurzfristig
KV M-V	Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowattpeak
LED	Leuchtdiode
LFI	Landesförderinstitut
lt.	laut
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	Kubikmeter
Mio.	Millionen
Nr.	Nummer
oHG	offene Handelsgesellschaft
Pers.	Person
PV-Anlage	Photovoltaikanlage
rd.	rund
Str.	Straße
SV-Beiträge	Sozialversicherungs-Beiträge
TVöD-VKA	Tarifvertrag öffentlicher Dienst - Vereinigung der kommunalen Arbeitgeberverbände
T€	Tausend Euro
u. a.	unter anderem
ÜAZ	Überregionales Ausbildungszentrum
WEA	Windenergieanlage
WfbM	Werkstatt für behinderte Menschen
WMI	Waren (Müritz)-Information
WOGEWA	Wohnungsbaugesellschaft Waren
z. B.	zum Beispiel

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zielsetzung des Beteiligungsberichtes und rechtliche Grundlagen</b>	<b>1</b>
1. Zielsetzung	2
2. Rechtliche Grundlagen	2 – 3
<b>B. Erläuterungen zu Unternehmensformen und betriebswirtschaftlichen Kennzahlen</b>	<b>4</b>
1. Unternehmensformen	5
1.1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung	5
1.2 Zweckverband	5 - 6
2. Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	6
<b>C. Allgemeine Daten zur Kommune und zum Beteiligungsmanagement</b>	<b>7</b>
1. Heilbad Waren (Müritz)	8 – 9
2. Beteiligungsmanagement	9
2.1. Beteiligungsverwaltung	10
2.2. Mandatsbetreuung	10
2.3. Beteiligungscontrolling	10 – 11
<b>D. Überblick</b>	<b>12</b>
1. Beteiligungen und Zweckverbände der Stadt Waren (Müritz) und deren Tochtergesellschaften	13
2. Eckdaten aus den Jahresabschlüssen 2018 -2022	14 - 25
<b>E. Die unmittelbaren Beteiligungsgesellschaften im Einzelnen</b>	<b>26</b>
1. Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	27 – 43
2. Stadtwerke Waren GmbH	44 – 57
3. Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	58 – 68
4. Müritzeum gGmbH	69 – 83
5. Lebenshilfswerk Waren gGmbH	84 – 97
6. Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	98 – 108
<b>F. Die mittelbaren Beteiligungsgesellschaften im Einzelnen</b>	<b>109</b>
1. Kommunalwind Nord GmbH	110 - 118
<b>G. Die Zweckverbände im Einzelnen</b>	<b>119</b>
1. Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband	120 -130

# **A. Zielsetzung des Beteiligungsberichtes und rechtliche Grundlagen**

## 1. Zielsetzung

Der vorliegende Beteiligungsbericht zeigt das umfangreiche Aufgabenspektrum der städtischen Beteiligungen auf.

Es reicht von der Wohnungswirtschaft über die Energie- und Wasserversorgung, der Lebenshilfe, Ausbildung bis hin zum Tourismus.

Die kommunalen Unternehmen agieren immer im Spannungsfeld zwischen öffentlicher Zielsetzung, lokaler Verankerung und wirtschaftlichem Handeln. Ihr Leistungsspektrum soll dem der Privatwirtschaft nicht nachstehen.

Der vorliegende Beteiligungsbericht soll den beiden Hauptzielgruppen – den politisch verantwortlichen Mandatsträgern der Stadt und der interessierten Öffentlichkeit – einen schnellen Einblick in die Struktur des „Konzerns“ Stadt Waren (Müritz) geben. Im Rahmen des Beteiligungsberichtes soll ein Überblick über die Aufgabenerfüllung in den wichtigsten städtischen Beteiligungen sowie über deren finanzielle Situation vermittelt werden. Dazu enthält der Beteiligungsbericht alle wesentlichen Unternehmensdaten auf Basis der Jahresabschlüsse 2022.

Der aktuelle Bericht vermittelt einen vollständigen Überblick über die Beteiligungen der Stadt Waren (Müritz) an Unternehmen des privaten Rechts. Dieser Überblick enthält neben den Darstellungen zum Beteiligungsstand und den Aufgaben bzw. der Aufgabenerfüllung auch betriebswirtschaftliche Kennzahlen sowie einen Ausblick auf die voraussichtliche Unternehmensentwicklung.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Die Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) enthält zunächst keine Definition des Begriffs „Beteiligung“. Zur näheren Definition muss daher auf die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) zurückgegriffen werden.

Nach dem HGB sind Beteiligungen Anteile an anderen Unternehmen, die dazu bestimmt sind, dem eigenen Geschäftsbetrieb durch Herstellung einer dauernden Verbindung zu jenem Unternehmen zu dienen. Dabei ist es unerheblich, ob die Anteile in Wertpapieren verbrieft sind oder nicht. Als Beteiligungen gelten dabei auch Anteile an einer Kapitalgesellschaft, die insgesamt den fünften Teil des Nennkapitals an einer Kapitalgesellschaft überschreitet. Das HGB definiert also zunächst als Beteiligung jeden Anteil an einem anderen Unternehmen, unabhängig von der Höhe der Beteiligung. Lediglich bei Kapitalgesellschaften gilt als Mindestgrenze einer Beteiligung ein Anteil von 20 % am Stammkapital.

Die Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern definiert den Begriff der wirtschaftlichen Betätigung als Betrieb von Unternehmen, die als Hersteller, Anbieter oder Verteiler von Gütern und Dienstleistungen am Markt tätig werden, sofern die Leistung ihrer Art nach auch von einem Privaten mit der Absicht der Gewinnerzielung erbracht werden könnte (§ 68 Abs. 1 Satz 1 KV M-V).

Nach § 68 Abs. 2 KV M-V sind Unternehmen der Gemeinde nur zulässig, wenn:

- der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt,
- das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht,
- die Gemeinde die Aufgabe ebenso gut und wirtschaftlich wie Dritte erfüllen kann.

Als wirtschaftliche Betätigung im Sinne des § 68 Abs. 1 Satz 1 KV M-V gilt auch der Betrieb von Einrichtungen nach § 68 Abs. 3 KV M-V. Genannt sind hier:

- gesetzliche Pflichtaufgaben,
- Tätigkeiten auf den Gebieten des Unterrichts-, Erziehungs- und Bildungswesens,
- der Kunstpflege,
- der körperlichen Ertüchtigung,
- der Gesundheits- und Wohlfahrtspflege sowie öffentliche Einrichtungen ähnlicher Art,
- Tätigkeiten zur Deckung des Eigenbedarfs und
- Einrichtungen zur Erzeugung von Energie, insbesondere der erneuerbaren Art, soweit diese nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde stehen.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 18.12.2019 den Beschluss gefasst, dass die Stadt Waren (Müritz) weiterhin einen Beteiligungsbericht nach § 73 Abs. 3 der KV M-V aufstellt.

Dieser Grundsatzbeschluss wurde im Rahmen des umfassenden Reformprozesses des Regelwerkes zur kommunalen Doppik gefasst.

Gemäß § 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 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.

#### **Anmerkung des Sachgebietes Finanzmanagement**

Die Vorgabe des 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 Waren (Müritz) erhält meist Ende Oktober eines jeden Jahres die beschlossenen Prüfberichte des Vorjahres (also 2023 für 2022) der einzelnen Beteiligungsunternehmen.

Somit sind das Aufstellen des Beteiligungsberichtes und das Vorlegen des Berichtes bei der Gemeindevertretung und Rechtsaufsichtsbehörde bis zum 30. September des Folgejahres nicht möglich.

Dieser Tatbestand ist so auch der unteren Rechtsaufsichtsbehörde bekannt und auch diese sieht den 30. September als Termin für das Vorlegen des Beteiligungsberichts als nicht haltbar an.

#### **Vorschlag des Beteiligungsmanagements**

Änderung des Termins auf den **31. Dezember des Folgejahres**. Dann wäre genug Zeit, nach der Einreichung der Prüfberichte, einen Beteiligungsbericht zu erstellen.

## **B. Erläuterungen zu Unternehmensformen und betriebswirtschaftlichen Kennzahlen**



## 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 Einrichtung 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 Waren (Müritz) beteiligt sich an Unternehmen in der Privatrechtsform, und hier in der Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), sowie Zweckverbänden. Aus diesem Grund wird auf die Erläuterung weiterer Unternehmensformen verzichtet.

### 1.1. Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die GmbH ist eine Kapitalgesellschaft, die als juristische Person selbständige 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 nachwiesener wird und dabei in einem Bericht zur Vorbereitung des Gemeindevertretungsbeschlusses 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 die 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 und
- die Einzahlungsverpflichtungen der Gemeinde in einem angemessenen Verhältnis zu ihrer Leistungsfähigkeit stehen.

### 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 Kooperation. In der Verbandssatzung sind die Mitglieder, die Aufgaben und der Name ebenso wie die Art der Finanzierung festgelegt. Letztere erfolgt je nach Aufgabe durch Erwirtschaftung eigener Einnahmen, z. B. Gebühren, durch Zuweisungen oder durch eine Umlage.

## 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: $\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{Kurzfr. Verbindlichkeiten}}$	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: $\frac{\text{Flüssige Mittel} + \text{kurzfr. Forderungen} \times 100}{\text{Kurzfr. Verbindlichkeiten}}$	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: $\frac{\text{Fl. Mittel} + \text{kurzfr. Forderungen} + \text{Vorräte} \times 100}{\text{Kurzfr. Verbindlichkeiten}}$	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 + 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.

## **C. Allgemeine Daten zur Kommune und zum Beteiligungsmanagement**

## 1. Heilbad Waren (Müritz)

Die Stadt Waren (Müritz) ist „staatlich anerkanntes Heilbad“ und kann als Wirtschaftsstandort gute Bedingungen vorweisen, die für bestehende und neue Unternehmen eine stabile Perspektive der standortbezogenen Voraussetzungen bietet. Die Gewerbeflächenansiedlung auf der grünen Wiese, die Revitalisierung der brachliegenden Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Sanierung der Innenstadt aber auch angrenzender Stadtteile und nicht zuletzt die Fremdenverkehrsentwicklung sind das Rückgrat der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt.

Der Schwerpunkt des Arbeitsplatzangebotes der Stadt Waren (Müritz), die sich als Wohn- und Erholungsstandort mit der Besonderheit der Lage am Müritz-Nationalpark und der Müritz, dem größten Binnensee Deutschlands, mit allen Möglichkeiten des Wassersports, aber auch eines besonderen Klimas für Urlaub, Erholung und Kur ausgerichtet hat, liegt, wie in den Jahren zuvor, weiterhin im Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen mit einem Anteil von 26 %. Dies entspricht 2.654 Arbeitsplätzen. Waren (Müritz) ist Standort für stationäre und ambulante Gesundheitsvorsorge, die unter anderem durch das MediClin Müritz-Klinikum (über 600 Mitarbeiter), der Klinik Amsee (ca. 150 Mitarbeiter), der Rehaklinik „AHG Klinik“ (ca. 130 Mitarbeiter) und dem Kurzentrum (ca. 95 Mitarbeiter) durchgeführt werden. Zu berücksichtigen sind weiterhin auch die Arbeitsplätze in den diversen Einrichtungen der ambulanten, teilstationären und stationären Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie Arzt- und Zahnarztpraxen, Kindertagesstätten, aber auch medizinische Versorgungszentren, Apotheken sowie nicht-ärztlichen Praxen die der medizinischen Versorgung beitragen. Der zweitgrößte Wirtschaftszweig ist das verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von 13,8 %, gefolgt von Handel bzw. Instandsetzung und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit 13,4 %.

10,3 % Anteil an Arbeitsplätzen fallen auf den Wirtschaftszweig Dienstleistung / Grundstücks-/Wohnungswesen. Das Gastgewerbe weist einen Anteil von 7,8 % auf.

Größere Wirtschaftsunternehmen der Stadt sind unter anderem die Mecklenburger Backstuben GmbH (ca. 580 Mitarbeiter), die AWO Müritz gGmbH (ca. 500 Mitarbeiter), das Mecklenburger Metallgusswerk (ca. 180 Mitarbeiter), die Smurfit Kappa - Wellpappenwerk Waren GmbH (ca. 180 Mitarbeiter), die Müritz-Milch GmbH (ca. 80 Mitarbeiter), die Stadtwerke Waren (Müritz) GmbH (ca. 80 Mitarbeiter) aber auch die Möwe Teigwaren GmbH (ca. 40 Mitarbeiter) sowie die Eggersmann GmbH (ca. 45 Mitarbeiter) mit Standort in Waren (Müritz).

Problematisch sind die geringfügig entlohnten Arbeitsplätze. Um die wirtschaftliche Entwicklung in Waren (Müritz) halten zu können, wird gut ausgebildetes Fachpersonal benötigt. Mit eigenem Potenzial der Stadt wird dies auch in Zukunft nicht möglich sein, so dass gut ausgebildetes Personal von außerhalb benötigt wird. Dieses steht jedoch nur zur Verfügung, wenn die Arbeitsplätze attraktiv sind, entsprechende Wohnkapazitäten, eine zielgruppenorientierte Infrastruktur sowie Freizeitangebote zur Verfügung stehen. Das gilt in hohem Maße auch für die eigene Bevölkerung. Stehen den gut ausgebildeten Jugendlichen keine attraktiven Berufschancen in der Stadt zur Verfügung, wird diese Zielgruppe arbeitsplatzbedingt abwandern. Entwicklungschancen bestehen im Bereich der Gesundheitswirtschaft und im Pflegebereich, der jetzt schon der größte Wirtschaftszweig in Waren (Müritz) ist.

Das „staatlich anerkannte Heilbad“ ist das touristische Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte, eine der Tourismusregionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Das Heilbad ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und in dem regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte als Tourismusschwerpunktraum

festgelegt. Dies bedeutet, dass hier der Tourismus- und Kurentwicklung besonderes Gewicht beigemessen wird.

Im Jahr 2022 beging die Stadt ihr 10-jähriges Jubiläum als Heilbad. Die Anerkennung erfolgt im Jahr 2012. Verschiedene Aktivitäten rund um das Thema des ortgebundenen Heilmittels, der „Warener Thermalsole“, Gesundheit und Wohlbefinden sowie ein Festakt begleiteten durch das Jubiläumsjahr.

Die bisherige Kur- und Tourismusedwicklung in Waren (Müritz) ist positiv. Diese wurde jedoch gehemmt, durch die bis in das Jahr 2022 andauernden Maßnahmen und Verordnung zur Covid-19-Pandemie. An Gästeankünften erlebte das Heilbad Waren (Müritz), bezogen auf die nicht durch die Pandemie beeinflussten Jahre, jährlich einen Anstieg und lag deutlich über der Entwicklung der Gästeankünfte vergleichbarer Regionen. Im Bereich der gewerblichen Beherbergung konnte die Stadt im Jahr 2022 mehr als 760.000 Übernachtungen verzeichnen.

Museen, wie das Stadtgeschichtliche Museum oder das Militärhistorische Museum, die Georgenkirche und die St. Marienkirche, der Schaugarten am Tiefwareensee, aber auch das historische Rathaus sowie das Haus des Gastes geben die Möglichkeit Kunst und Kultur zu erleben. Das als Natur-Erlebniszentrum bekannte MÜRITZEUM versteht sich als Schaufenster in den Müritz-Nationalpark und vermittelt multimedial die Region.

Die Warener Innenstadt lädt mit ihrem gemütlichen Ambiente und kleinen Läden zum Bummeln ein. Auf regelmäßigen regionalen und maritimen Märkten findet man Zeit zum Genießen regionaler Spezialitäten. Im Bürgersaal der Stadt fanden im Jahr 2022 öffentliche Veranstaltungen wie Theater, Comedy oder Musicals statt. Die Stadt bietet vielfältige Angebote für aktive Erlebnisse: Ob Charterboot oder Fahrgastschiffahrt, Segelboot, Kanu oder SUP-Board, Baden, Angeln, Surfen – es gibt fast keinen Wassersport, den man an der Müritz nicht betreiben kann. Feste und Veranstaltung wie die Kurkonzerte und Gesundheitsangebote im Kurpark, das Müritzfest, die Müritz-Sail aber auch das Open-Air Theater auf der Freilichtbühne prägten das Jahr 2022.

Durch die Nähe zum Müritz-Nationalpark und den wunderschönen Seen bietet Waren (Müritz) den perfekten Ausgangspunkt für Naturliebhaber, die gerne wandern oder Rad fahren. Der stark ausgeprägte Saisoncharakter birgt jedoch auch Probleme, insbesondere für die Sicherung einer ganzjährigen Beschäftigung und einer kontinuierlichen Wertschöpfung. In diesem Zusammenhang sind weitere saisonverlängernde Maßnahmen und Investitionen notwendig.

## 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 den Rat als gewähltes Organ wirksam werden zu lassen.

Das Beteiligungsmanagement beruht auf drei Säulen:

### 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.

## 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 Gremiensitzung,
- Schulung der Mandatsträger in rechtlichen, betriebswirtschaftlichen sowie
- branchenspezifischen Fragestellungen.

## 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 Waren (Müritz) hat die Erfüllung zahlreicher kommunaler Aufgaben auf Beteiligungen übertragen. Ein Blick auf das Leistungsspektrum zeigt die unmittelbare Bedeutung der Unternehmen für die Bevölkerung und die Privatwirtschaft Waren (Müritz). Die städtischen Beteiligungen leisten somit einen wesentlichen Beitrag für die hohe Lebensqualität in Waren (Müritz).

Das Beteiligungsmanagement der Stadt Waren (Müritz) ist im Amt für Finanzen im Sachgebiet Finanzmanagement angesiedelt. Hier koordiniert es die Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und den verbundenen Unternehmen hinsichtlich von Terminen und sonstigen Zuarbeiten. Es bereitet Beschlüsse für den Finanz- und Grundstücksausschuss vor und erstellt Zuarbeiten für amtsinterne Beratungen zu den Beteiligungen.

Das Beteiligungscontrolling der Stadt Waren (Müritz) befindet sich im Aufbau. Im Rahmen der Haushaltsplanung der Stadt werden sowohl die Jahresabschlüsse als auch die Wirtschaftspläne der Beteiligungen eingefordert, geprüft und anschließend freigegeben.

Das hausinterne Berichtswesen befindet sich 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 hier eine auch 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 der Stadt Waren (Müritz) nicht dargestellt werden.

## D. Überblick



## 1. Beteiligungen und Zweckverbände der Stadt Waren (Müritz) und deren Tochtergesellschaften\*

Wohnungswirtschaft	Energie- und Wasserversorgung
<b>Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH</b> Stammkapital: 1.789.521,58 € Beteiligungsquote: 100,0 %	<b>Stadtwerke Waren GmbH</b> Stammkapital: 6.000.000,00 € Beteiligungsquote: 100,0 %
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH, Waren (Müritz) 6.715,00 €	VUA-Software-Haus GmbH, Norderstedt 5.200,00 €
Genossenschaftsanteile Bürgersolargenossenschaft Waren (Müritz) eG, Waren (Müritz) 5.000,00 €	WV Energie AG, Bad Vilbel 787,39 €
	E.DIS AG, Fürstenwalde 30.082,60 €
	Energieeinkaufs- und handelsgesellschaft M-V GmbH, Teterow 31.140,00 €
	Kommunalwind Nord GmbH, Prenzlau 3.152.585,29 €
	Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH, Waren (Müritz) 7.500,00 €
	Genossenschaftsanteile Bürgersolargenossenschaft Waren (Müritz) eG, Waren (Müritz) 100.000,00 €
	Bürgerwindgenossenschaft Müritz eG, Waren (Müritz) 10.000,00 €
	<b>Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband</b> Stammkapital: 25.564,59 € Beteiligungsquote: 35,5 %
	Klärschlamm-Kooperation-Mecklenburg-Vorpommern, Rostock 2.643,55 €
Tourismus	
<b>Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH</b> Stammkapital: 100.000,00 € Beteiligungsquote: 100,0 %	
<b>Müritzzeum gGmbH</b> Stammkapital: 25.000,00 € Beteiligungsquote: 50,0 %	
Lebenshilfe und Soziales	
<b>Lebenshilfswerk Waren gGmbH</b> Stammkapital: 27.200,00 € Beteiligungsquote: 23,32 %	
<b>Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH</b> Stammkapital: 50.000,00 € Beteiligungsquote: 19,75 %	

\* Tochtergesellschaften werden in diesem Bericht erläutert, sobald die Gemeinde an ihnen indirekt mit maßgeblichem Einfluss beteiligt ist.

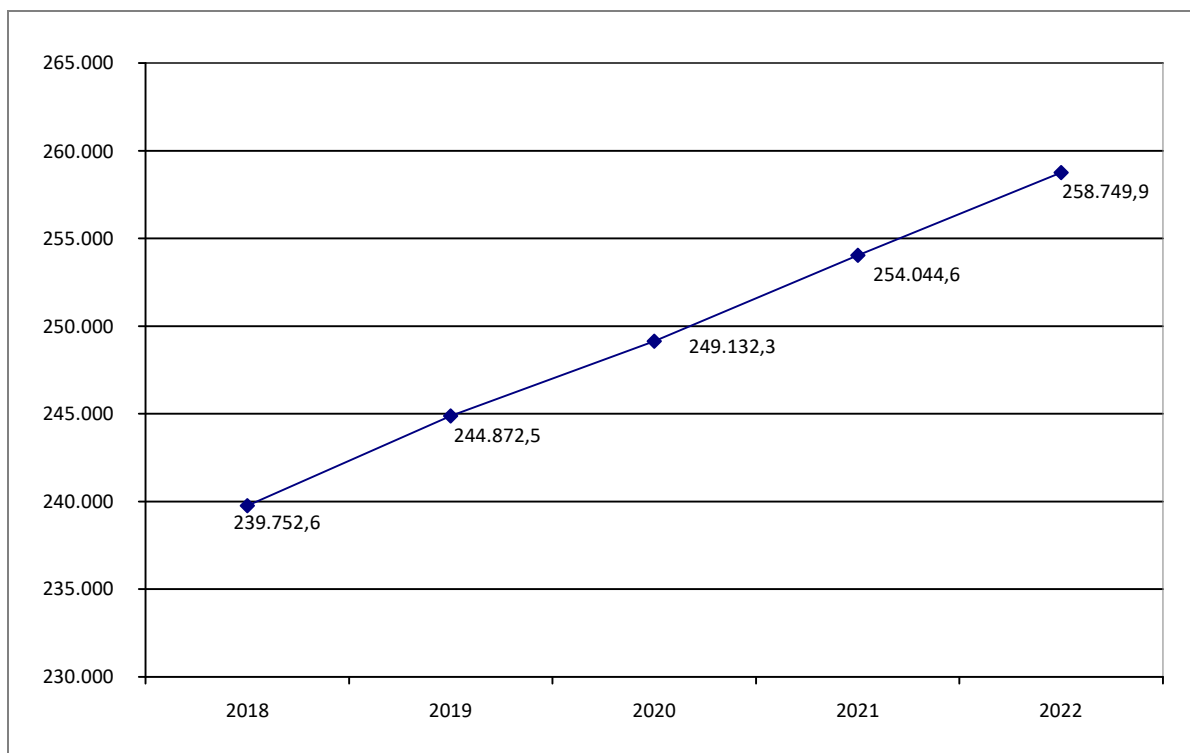
## 2. Eckdaten aus den Jahresabschlüssen 2018 - 2022

### 2.1. Bilanz 2018 - 2022

Tabelle: Entwicklung der Bilanzsumme 2018 - 2022

Gesellschaft	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	99.286,6	97.780,0	97.188,7	96.602,2	96.675,0
Stadtwerke Waren GmbH	44.186,7	45.377,4	46.275,4	49.209,0	51.724,2
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	7.810,1	7.984,6	8.183,9	8.445,2	8.440,0
Müritzeum gGmbH	1.041,3	1.114,6	1.376,7	1.355,7	1.332,8
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	15.872,3	16.490,1	18.533,0	19.491,3	20.277,9
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	4.916,8	4.635,0	4.541,8	4.579,4	4.605,8
Kommunalwind Nord GmbH	3.390,3	8.115,2	8.525,5	9.731,2	11.307,6
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	63.248,5	63.375,6	64.507,3	64.630,6	64.386,6
<b>Gesamt</b>	<b>239.752,6</b>	<b>244.872,5</b>	<b>249.132,3</b>	<b>254.044,6</b>	<b>258.749,9</b>

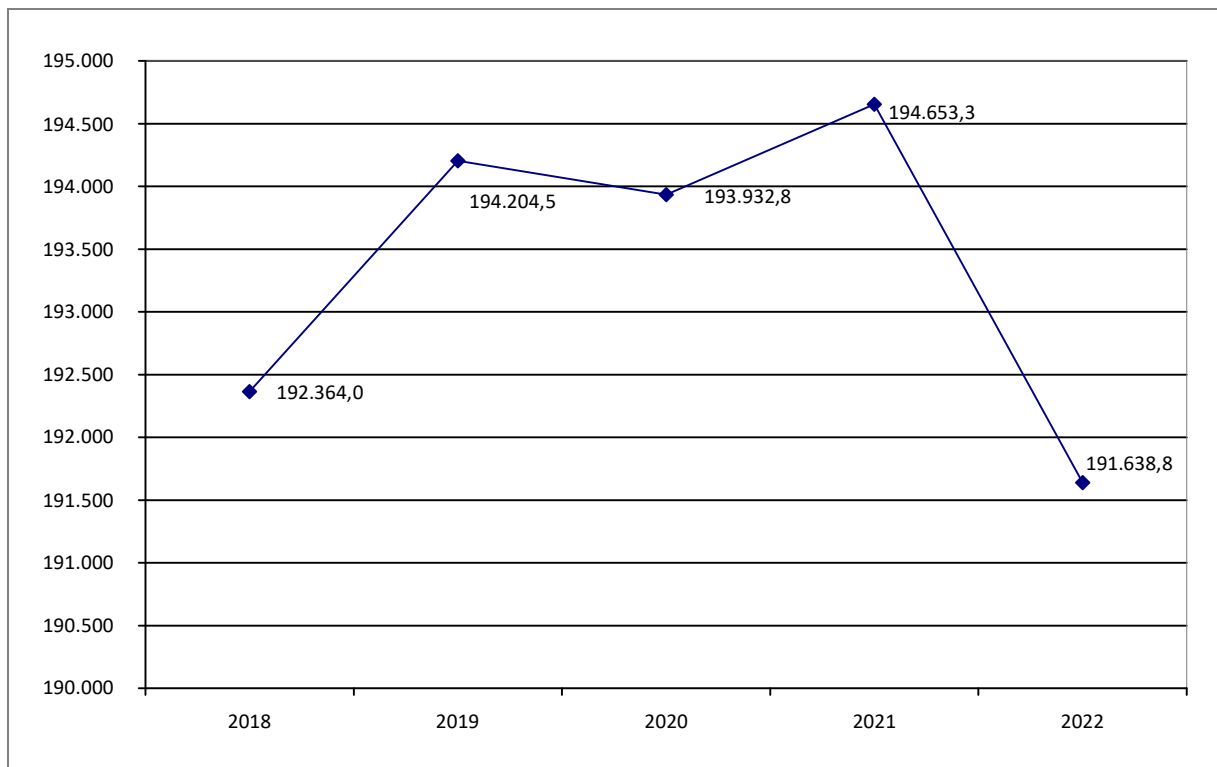
Diagramm: Einwicklung der Bilanzsumme gesamt 2018 – 2022 (in T€)



**Tabelle: Entwicklung des Anlagevermögens 2018 – 2022**

Gesellschaft	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	85.120,5	84.344,0	82.934,2	82.290,0	80.331,5
Stadtwerke Waren GmbH	30.171,8	30.000,7	30.465,5	31.117,2	31.801,1
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	5.803,7	5.616,4	5.510,6	5.338,6	5.240,3
Müritzeum gGmbH	244,3	221,3	245,9	214,0	239,9
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	10.324,9	10.306,5	11.768,4	13.659,8	13.479,3
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	3.521,9	3.128,9	2.871,3	2.661,6	2.475,3
Kommunalwind Nord GmbH	1.468,8	5.682,3	5.754,6	5.738,6	5.373,6
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	55.708,1	54.904,4	54.382,3	53.633,5	52.742,8
<b>Gesamt</b>	<b>192.364,0</b>	<b>194.204,5</b>	<b>193.932,8</b>	<b>194.653,3</b>	<b>191.638,8</b>

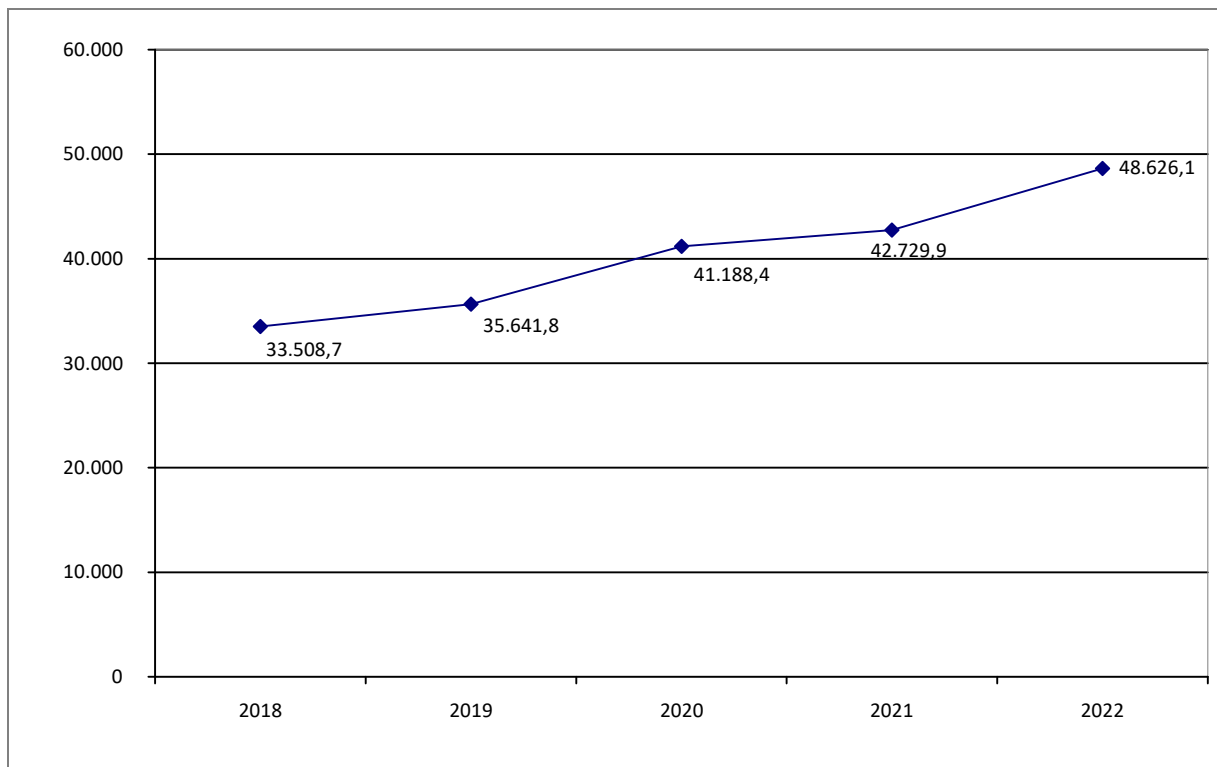
**Diagramm: Entwicklung des Anlagevermögens gesamt 2018 – 2022 (in T€)**



**Tabelle: Entwicklung der Flüssigen Mittel 2018 - 2022**

Gesellschaft	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	9.155,3	8.082,0	9.022,2	8.695,6	11.110,1
Stadtwerke Waren GmbH	8.059,6	8.956,0	9.722,3	10.312,9	9.806,8
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	1.876,4	2.210,0	2.569,5	2.932,5	3.073,9
Müritzeum gGmbH	724,5	822,6	1.007,8	841,0	1.003,3
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	4.544,8	5.035,0	5.781,2	4.805,1	5.661,1
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	1.102,0	1.272,5	1.465,9	1.683,2	1.830,6
Kommunalwind Nord GmbH	1.766,2	2.235,9	2.689,1	3.761,1	5.788,0
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	6.279,9	7.027,8	8.930,4	9.698,5	10.352,3
<b>Gesamt</b>	<b>33.508,7</b>	<b>35.641,8</b>	<b>41.188,4</b>	<b>42.729,9</b>	<b>48.626,1</b>

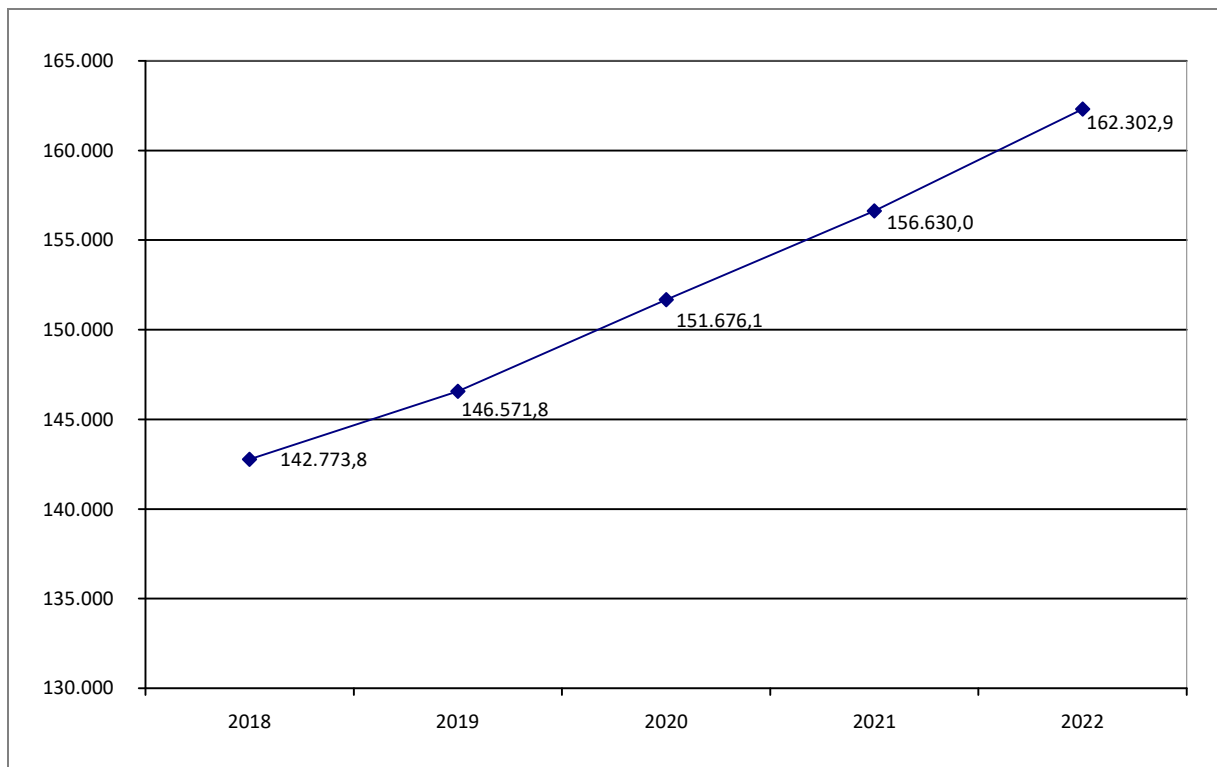
**Diagramm: Entwicklung der Flüssigen Mittel gesamt 2018 – 2022 (in T€)**



**Tabelle: Entwicklung des Eigenkapitals 2018 - 2022**

Gesellschaft	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	42.673,7	43.421,8	43.917,5	44.150,6	44.851,1
Stadtwerke Waren GmbH	34.177,0	35.504,8	36.404,8	37.604,3	39.115,8
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	6.584,7	7.008,3	7.530,3	7.974,1	8.240,4
Müritzeum gGmbH	347,5	356,9	487,0	392,7	392,7
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	12.261,5	12.945,7	13.951,1	14.930,7	15.896,6
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	1.746,9	1.788,2	1.914,1	2.119,4	2.278,4
Kommunalwind Nord GmbH	3.220,6	3.194,2	4.170,0	5.495,7	7.088,5
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	41.761,9	42.351,9	43.301,3	43.962,5	44.439,4
<b>Gesamt</b>	<b>142.773,8</b>	<b>146.571,8</b>	<b>151.676,1</b>	<b>156.630,0</b>	<b>162.302,9</b>

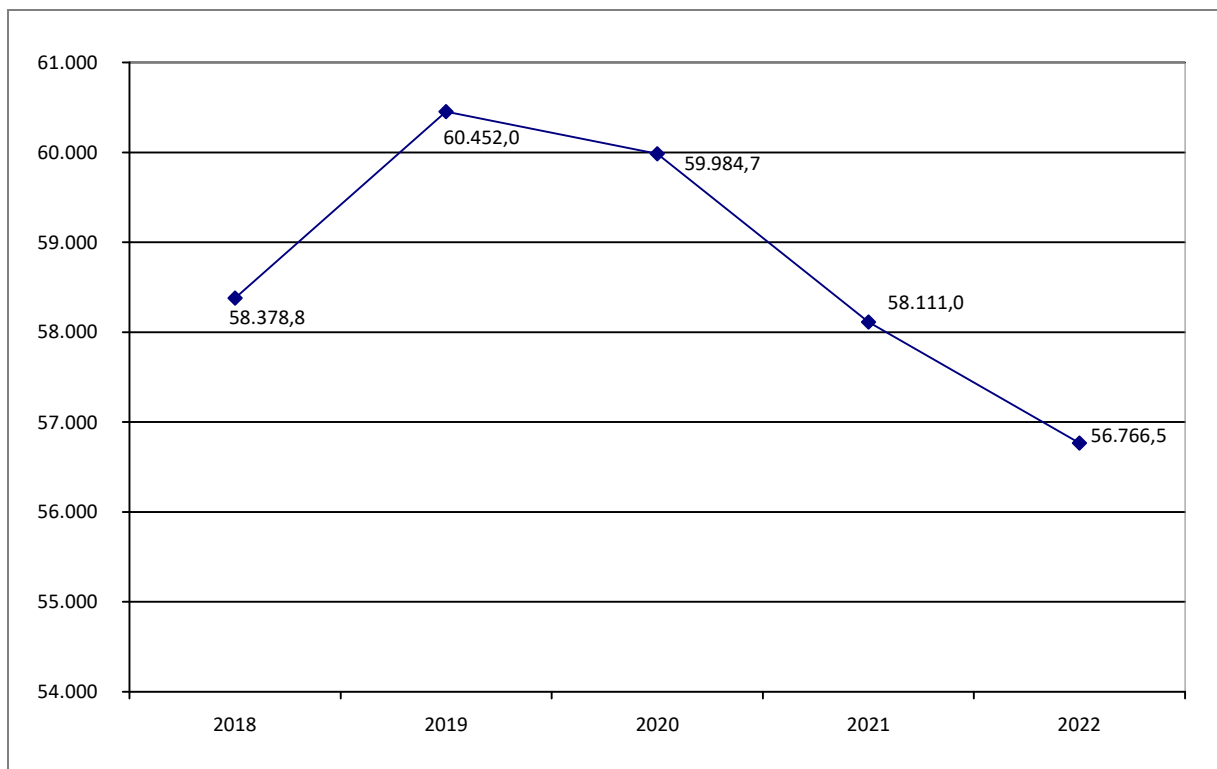
**Diagramm: Entwicklung des Eigenkapitals gesamt 2018 – 2022 (in T€)**



**Tabelle: Entwicklung der Verbindlichkeiten 2018 - 2022**

Gesellschaft	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	52.190,9	50.574,1	49.171,4	47.934,1	47.371,7
Stadtwerke Waren GmbH	2.855,8	2.630,6	2.400,5	2.478,1	2.693,7
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	1.033,5	807,4	526,1	376,1	148,6
Müritzeum gGmbH	40,6	48,0	189,1	203,2	126,1
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	725,8	750,0	1.961,4	1.830,4	1.643,8
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	627,5	545,4	487,8	427,1	388,6
Kommunalwind Nord GmbH	18,2	4.169,8	4.097,1	4.051,0	3.646,6
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	886,5	926,7	1.151,3	811,0	747,4
<b>Gesamt</b>	<b>58.378,8</b>	<b>60.452,0</b>	<b>59.984,7</b>	<b>58.111,0</b>	<b>56.766,5</b>

**Diagramm: Entwicklung der Verbindlichkeiten gesamt 2018 – 2022 (in T€)**

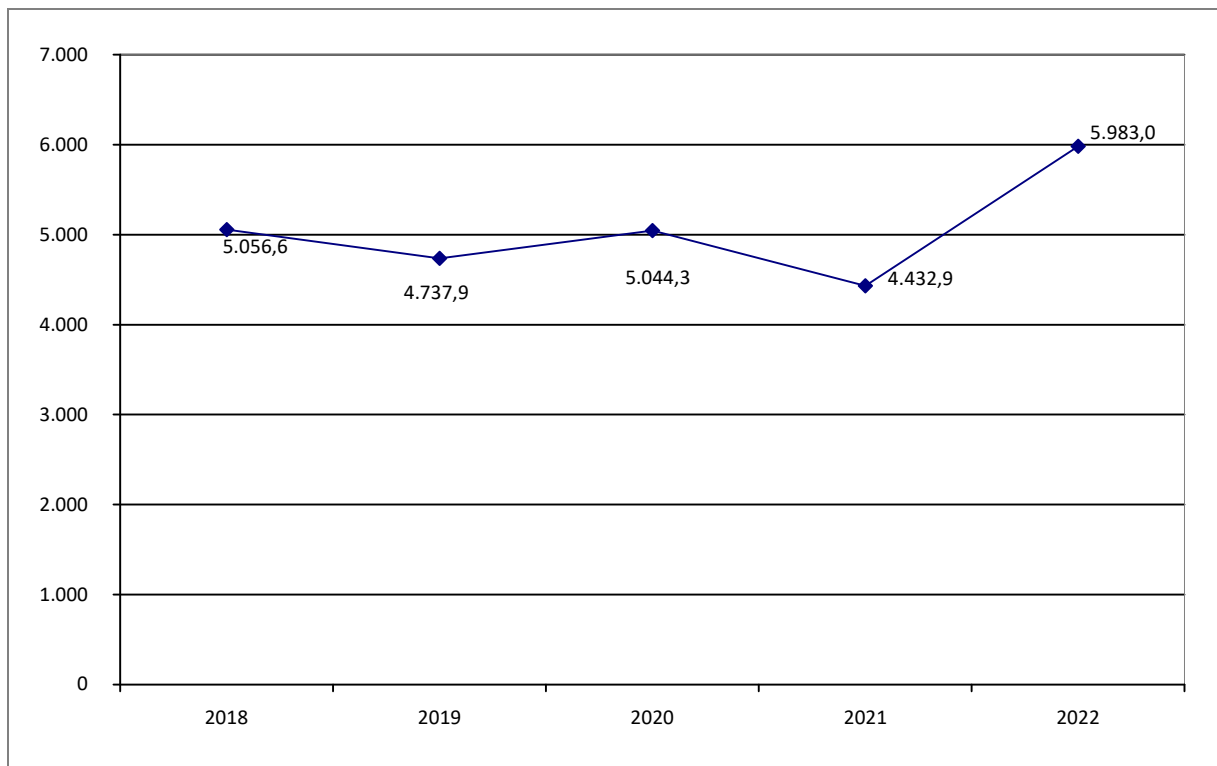


## 2.2. Gewinn- und Verlustrechnung 2018 – 2022

**Tabelle: Entwicklung des Jahresergebnisses 2018 - 2022**

Gesellschaft	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	1.142,2	928,0	675,7	413,1	1.250,5
Stadtwerke Waren GmbH	2.254,2	2.087,8	1.660,0	1.959,5	2.271,6
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	215,5	423,6	522,0	443,8	266,3
Müritzeum gGmbH	-108,7	9,4	130,1	-555,3	-
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	595,7	684,2	1.005,4	979,6	965,9
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	12,1	41,3	125,9	205,3	159,0
Kommunalwind Nord GmbH	7,6	-26,4	-24,2	325,7	592,8
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	938,0	590,0	949,4	661,2	476,9
<b>Gesamt</b>	<b>5.056,6</b>	<b>4.737,9</b>	<b>5.044,3</b>	<b>4.432,9</b>	<b>5.983,0</b>

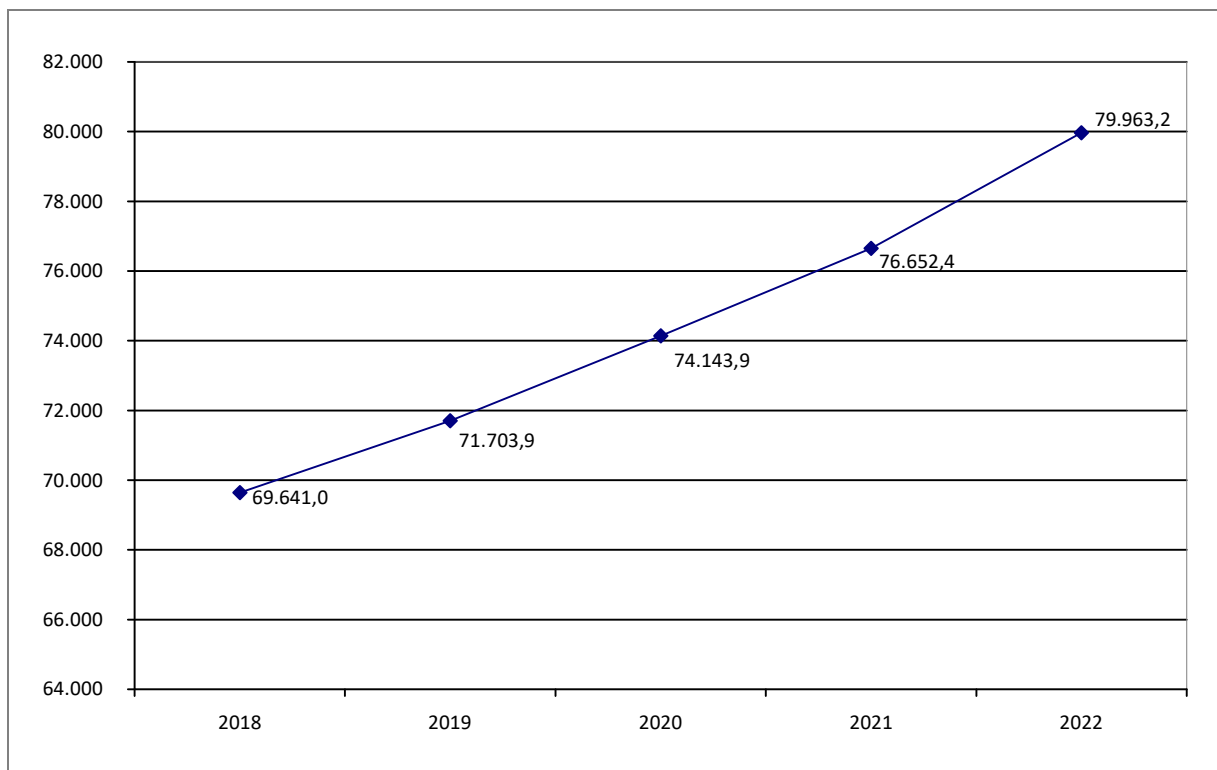
**Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2018 - 2022 in T€**



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

Gesellschaft	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	16.831,1	16.773,5	16.941,1	17.167,1	18.108,9
Stadtwerke Waren GmbH	26.769,8	27.729,3	29.377,2	31.233,8	30.861,9
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	2.359,3	2.728,6	2.857,6	2.746,2	3.399,0
Müritzeum gGmbH	1.339,3	1.512,4	1.269,4	997,0	1.513,0
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	12.241,7	13.246,5	13.520,6	14.001,3	14.982,3
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	2.469,2	2.209,8	1.831,1	1.856,6	2.006,6
Kommunalwind Nord GmbH	53,7	51,1	376,2	831,8	1.479,1
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	7.576,9	7.452,7	7.970,7	7.818,6	7.612,4
<b>Gesamt</b>	<b>69.641,0</b>	<b>71.703,9</b>	<b>74.143,9</b>	<b>76.652,4</b>	<b>79.963,2</b>

**Diagramm: Entwicklung der Umsatzerlöse gesamt 2018 – 2022 (in T€)**



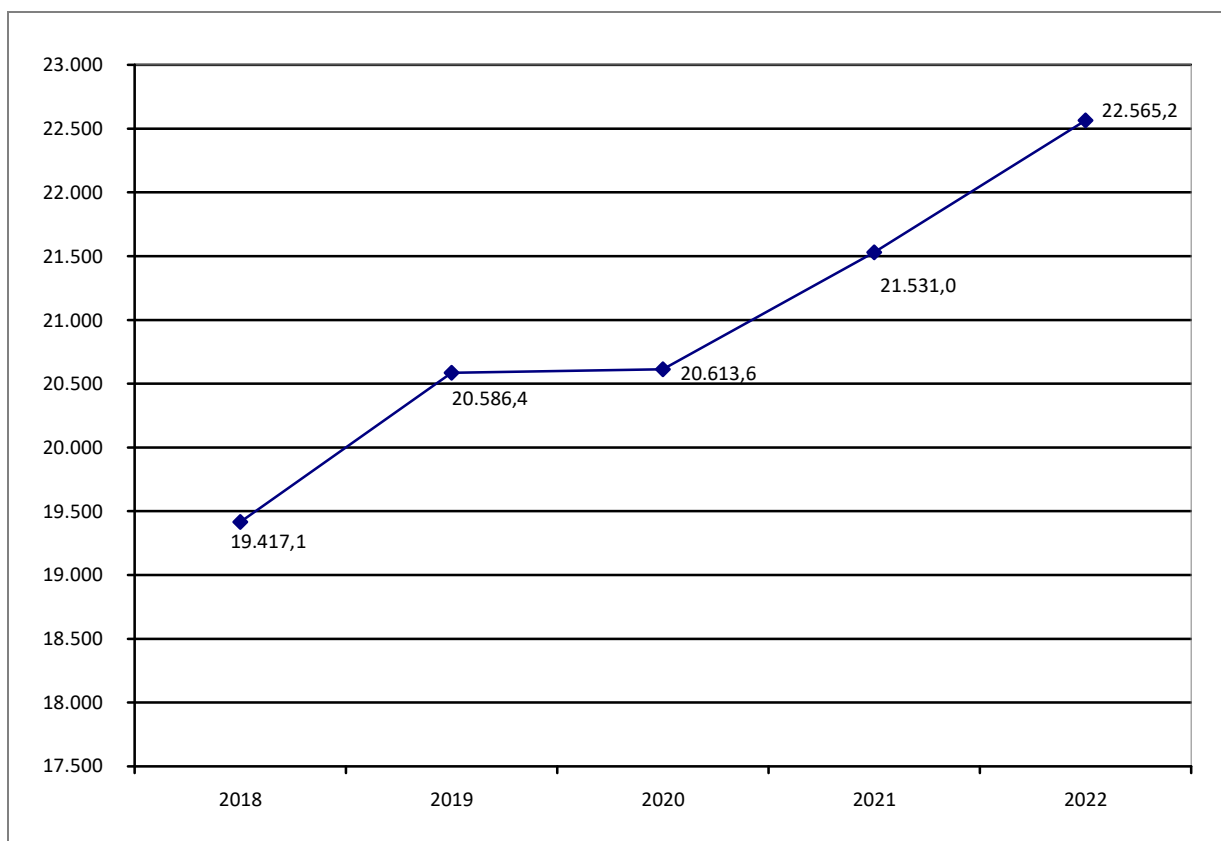


**Tabelle: Entwicklung des Personalaufwandes 2018 - 2022**

Gesellschaft	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	2.368,0	2.531,2	2.671,9	2.541,0	2.520,2
Stadtwerke Waren GmbH	4.914,6	5.016,8	5.203,0	5.435,5	5.498,2
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	716,9	972,9	999,4	1.044,6	1.255,0
Müritzeum gGmbH	766,8	844,2	646,6	951,5	1.183,8
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	8.994,8	9.778,5	9.850,5	10.372,9	10.861,6
Überregionales Ausbildungs-zentrum Waren gGmbH	1.656,0	1.442,8	1.242,2	1.127,1	1.209,7
Kommunalwind Nord GmbH *	-	-	-	58,4	36,7
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband *	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>19.417,1</b>	<b>20.586,4</b>	<b>20.613,6</b>	<b>21.531,0</b>	<b>22.565,2</b>

\* verfügt über kein eigenes Personal

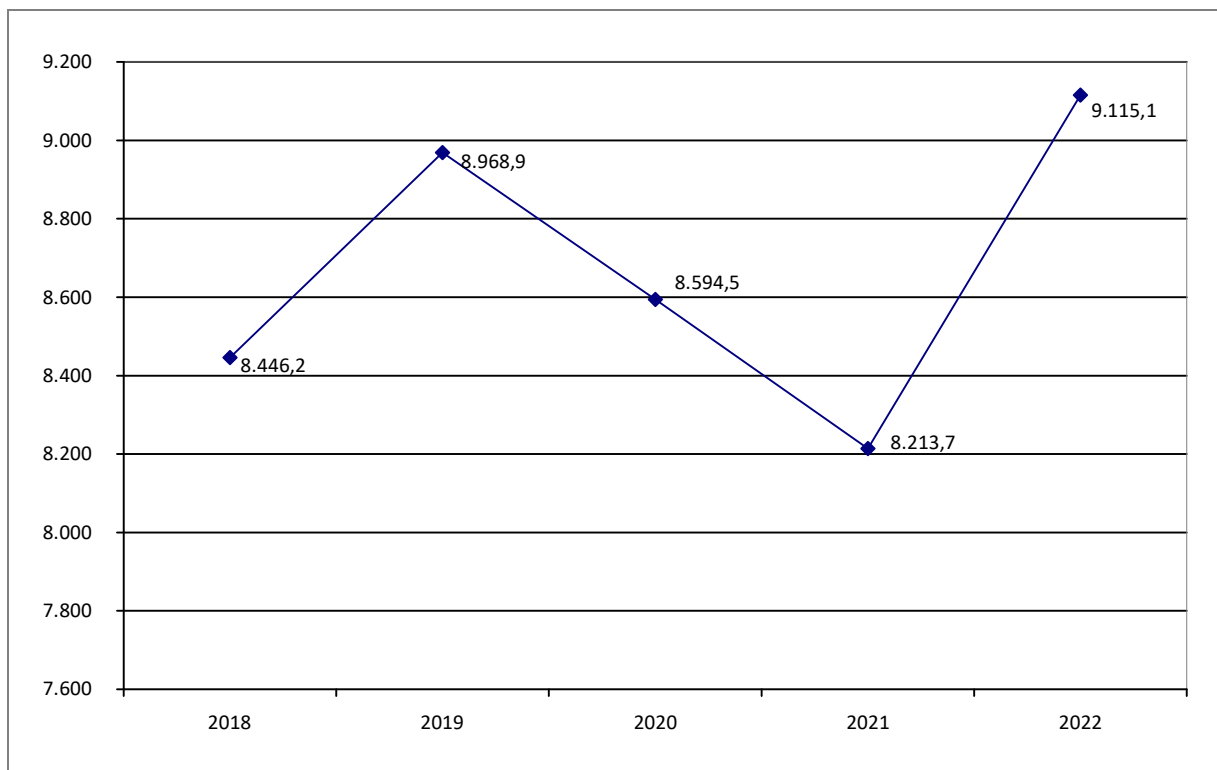
**Diagramm: Entwicklung des Personalaufwandes (in T€) gesamt 2018 – 2022**



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

Gesellschaft	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	2.475,7	2.902,5	2.383,2	2.237,6	2.820,4
Stadtwerke Waren GmbH	1.841,9	1.899,4	1.892,9	1.767,9	1.785,2
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	358,9	359,2	360,4	356,1	359,5
Müritzeum gGmbH	40,1	39,7	37,7	42,2	51,6
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	711,9	708,1	686,7	705,7	970,8
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	409,4	374,0	259,8	212,0	200,2
Kommunalwind Nord GmbH	21,2	27,5	291,8	334,0	334,2
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	2.587,1	2.658,5	2.682,0	2.558,2	2.593,2
<b>Gesamt</b>	<b>8.446,2</b>	<b>8.968,9</b>	<b>8.594,5</b>	<b>8.213,7</b>	<b>9.115,1</b>

**Diagramm: Entwicklung der Abschreibungen gesamt 2018 – 2022 (in T€)**

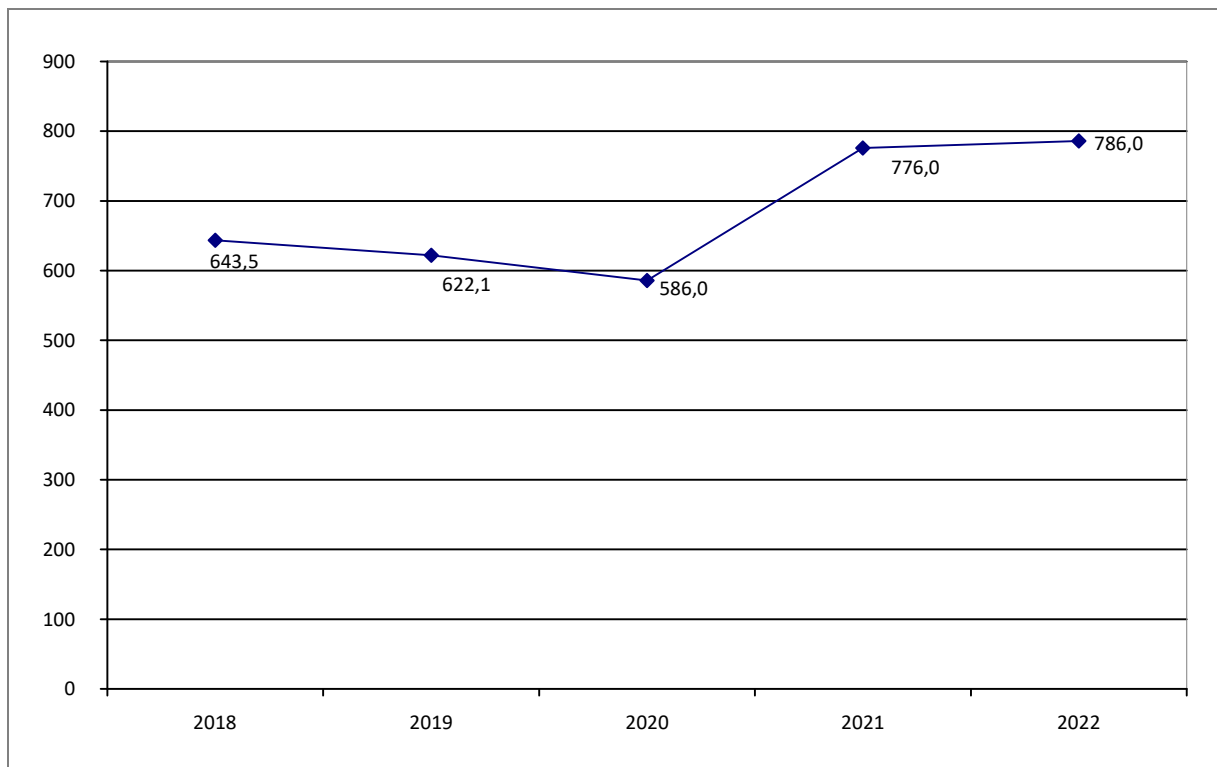


### 2.3. Entwicklung der Zahlungsströme 2018 - 2022

Tabelle: Entwicklung der Zuschüsse 2018 – 2022

Gesellschaft	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	-	-	-	-	-
Stadtwerke Waren GmbH	-	-	-	-	-
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	629,0	586,0	586,0	626,0	587,0
Müritzeum gGmbH	14,5	36,1	-	150,0	199,0
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	-	-	-	-	-
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	-	-	-	-	-
Kommunalwind Nord GmbH	-	-	-	-	-
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>643,5</b>	<b>622,1</b>	<b>586,0</b>	<b>776,0</b>	<b>786,0</b>

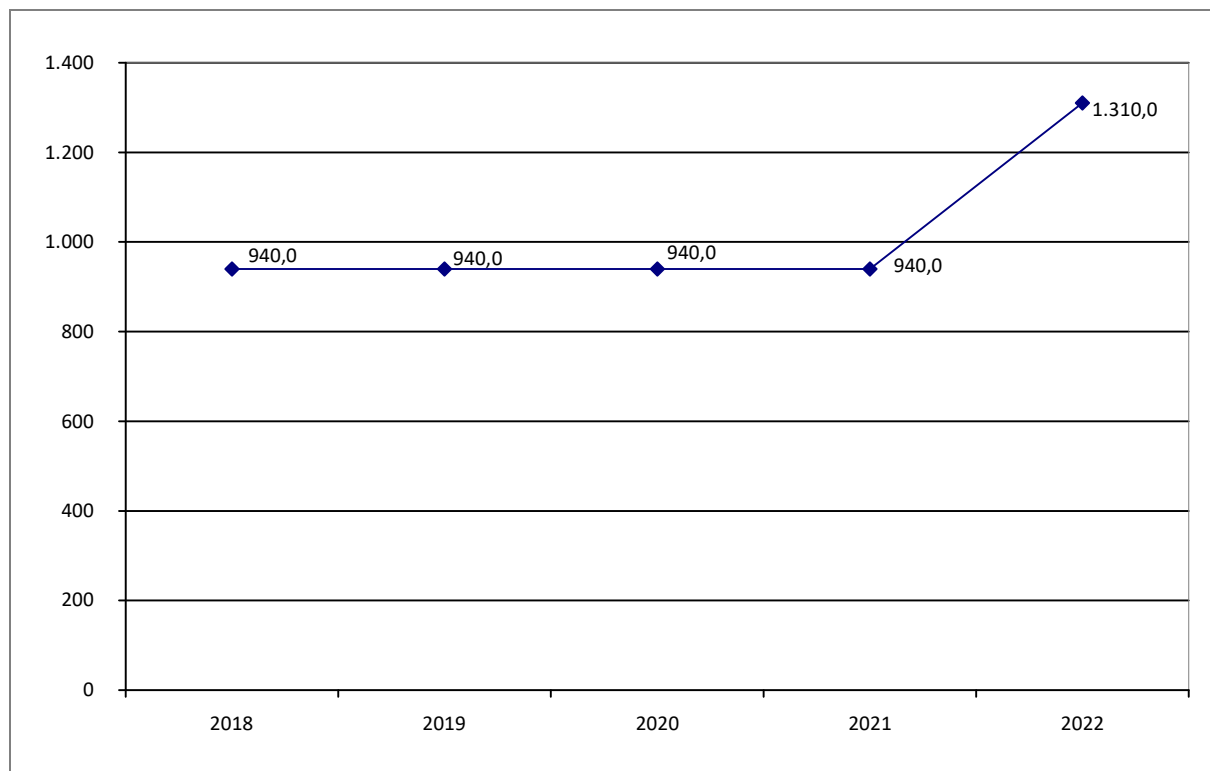
Diagramm: Entwicklung der Zuschüsse gesamt 2018 – 2022 (in T€)



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

Gesellschaft	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	180,0	180,0	180,0	180,0	550,0
Stadtwerke Waren GmbH	760,0	760,0	760,0	760,0	760,0
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	-	-	-	-	-
Müritzeum gGmbH	-	-	-	-	-
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	-	-	-	-	-
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	-	-	-	-	-
Kommunalwind Nord GmbH	-	-	-	-	-
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>940,0</b>	<b>940,0</b>	<b>940,0</b>	<b>940,0</b>	<b>1.310,0</b>

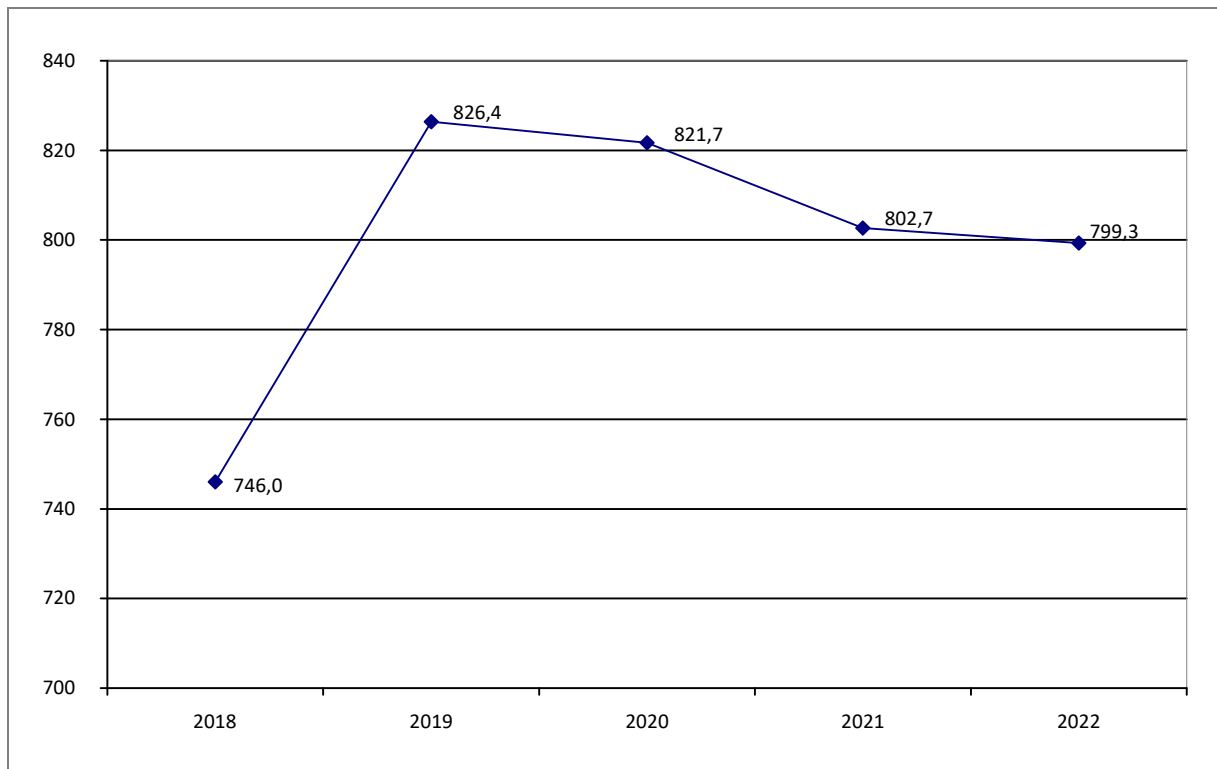
**Diagramm: Entwicklung der Dividenden gesamt 2018 – 2022 (in T€)**



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

Gesellschaft	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	-	-	-	-	-
Stadtwerke Waren GmbH	746,0	826,4	821,7	802,7	799,3
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	-	-	-	-	-
Müritzeum gGmbH	-	-	-	-	-
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	-	-	-	-	-
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	-	-	-	-	-
Kommunalwind Nord GmbH	-	-	-	-	-
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>746,0</b>	<b>826,4</b>	<b>821,7</b>	<b>802,7</b>	<b>799,3</b>

**Diagramm: Entwicklung der Konzessionsabgabe gesamt 2018 – 2022 (in T€)**



## **E. Die unmittelbaren Beteiligungsgesellschaften im Einzelnen**

# 1. Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH

## Kontaktdaten

Radenkämpen 22, 17192 Waren (Müritz)  
Telefon: 03991 61320  
info@wogewa-waren.de  
www.wogewa-waren.de



## Gründung

1990

## Unternehmensgegenstand

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem 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, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmungen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

## Geschäftsführung

Herr Eckhard Jäntsch  
(bis 30.06.2021)  
Frau Kristin Görlach  
(ab 01.07.2021)

## Gesellschafter

Stadt Waren (Müritz)

## Anteil am Stammkapital

100 % = 1.789.521,58 €

## Aufsichtsrat

9 Mitglieder  
lt. § 10 des  
Gesellschaftsvertrages

Herr René Drühl  
Frau Heidemarie Engelking  
(bis 20.01.2022)  
Frau Petra Espig  
(ab 20.01.2022)  
Frau Stefanie Gotzhein  
(bis 28.03.2023)  
Frau Dorothea Konrad  
(ab 28.03.2023)

Frau Kerstin Kordowski  
Frau Anne Kurth  
(ab 28.03.2023)  
Herr Frank Müller  
Herr Roland Preibisch  
Herr Ralf Spohr  
Herr Tobias Starkloff  
(bis 28.03.2023)  
Herr Ingo Warnke

## Beteiligungen

Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	6.715,00 €
Genossenschaftsanteile Bürgersolargenossenschaft Waren (Müritz) eG	5.000,00 €

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 der WOGEWA entnommen werden.

## Wichtige Verträge

Eine Zusammenstellung der bestehenden Vertragsverhältnisse befindet sich bei den Unterlagen der Gesellschaft. Wesentliche Veränderungen gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben. Die Verträge beinhalten keine außergewöhnlichen Vereinbarungen.

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

Produktkonto 612000.47300000 - Dividende WOGEWA  
Produktkonto 612000.56730000 - Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag auf Dividende  
Produktkonto 626000.10120000 - Stammkapital



## Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss 2022 wurde von der  
Dr. Schröder & Korth GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft  
Kalenske-Mauer-Straße 2  
17139 Malchin  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat 2018 - 2022 in T€

	2018	2019	2020	2021	2022
Geschäftsführung	145,6	137,5	122,3*	70,3**	129,0***
Aufsichtsrat	7,7	9,5	8,7	28,9	17,7

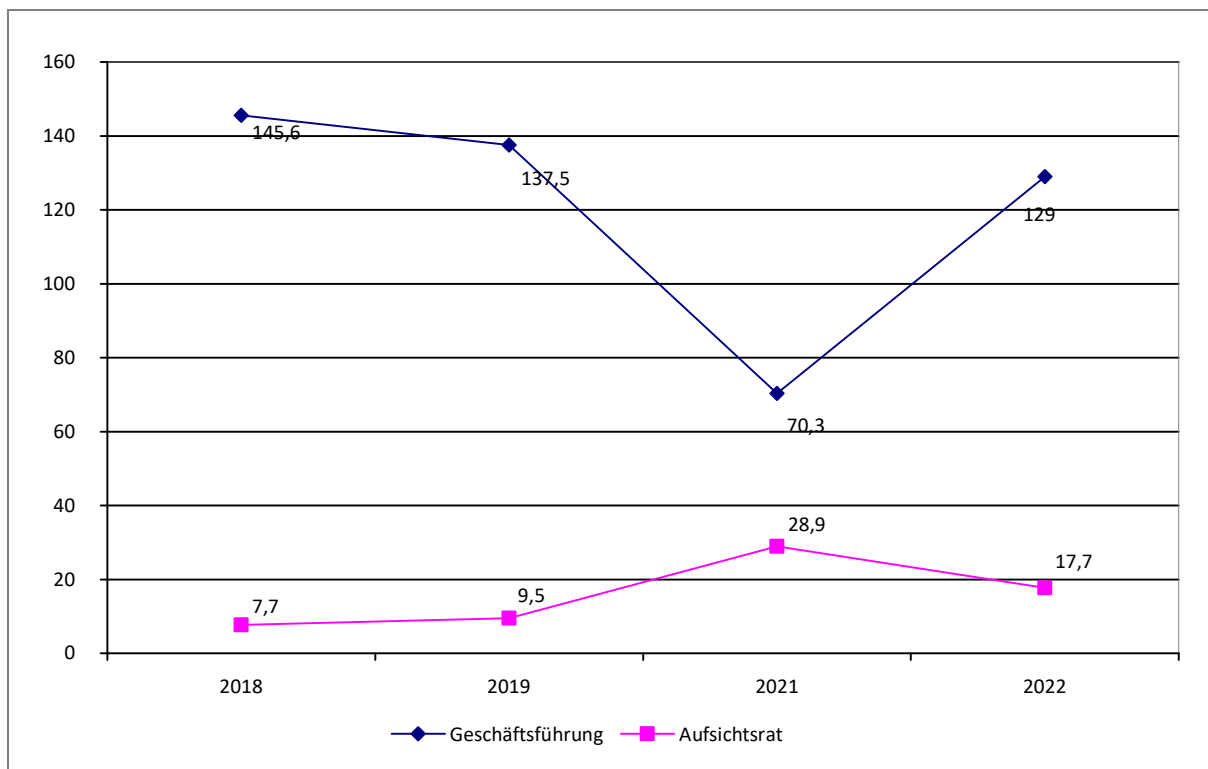
\* einschließlich von Leistungen für Hinterbliebene

\*\* 2,4 T€ entfallen auf Herrn Eckhard Jäntsch (Geschäftsführer bis 30.06.2021)

67,9 T€ entfallen auf Frau Kristin Görlach (Geschäftsführerin ab 01.07.2021)

\*\*\* inkl. Dienstfahrzeug zzgl. einer vereinbarten jährlichen Altersvorsorge i. H. v. 7 T€; Tantiemen wurden im Geschäftsjahr nicht gezahlt

## Diagramm: Entwicklung Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat 2018-2022(in T€)



Organmitgliedern wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt. Es besteht jedoch ein Arbeitgeberdarlehen (Ursprungsbetrag: 15,0 T€ mit Restvaluta zum Bilanzstichtag von 8,5 T€) zugunsten der Geschäftsführerin, dass vor der Bestellung als Geschäftsführerin gewährt wurde und entsprechend einer betrieblichen Vereinbarung mit 0,8 % p.a. verzinst wird

## Personalentwicklung 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Beschäftigte	38	39	42	45	39
Auszubildende	3	5	4	4	4

## Öffentlicher Zweck des Unternehmens

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 Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH stellt den Einwohnern der Stadt Waren (Müritz) 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: Leistungskennzahlen 2018 – 2022**

	2018	2019	2020	2021	2022
Durchschnittliche Wohnungsmiete (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	5,34	5,40	5,45	5,50	5,57
Betriebskosten – ohne Heizkosten (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	1,03	1,09	1,16	1,32	1,35
Instandhaltungskosten (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	2,15	2,67	2,44	2,83	2,34
Verwaltungskosten (€ je Wohneinheit)	457,22	458,00	452,0	469,0	494,0
Fluktuationsquote (%)	8,9	10,1	8,7	9,4	9,1
<b>Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes</b>					
Wohnräume (Anzahl)	3.349	3.385	3.385	3.382	3.381
Gewerbeobjekte (Anzahl)	28	28	29	28	29
Garagen (Anzahl)	62	62	66	68	69
Wohnräume (Anzahl)					
<b>Verwaltung von Hausbesitz Dritter / Wohnungseigentum</b>					
Wohnungen (Anzahl)	1.195	1.241	1.239	1.230	1.241
Gewerbeobjekte (Anzahl)	54	63	64	71	58

## Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der WOGEWA mbH in den Jahren 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende (€)	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	550.000,00

### Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2022

Im Jahr 2022 war die Entwicklung der WOGEWA Waren mbH durch die sich deutlich geänderten Rahmenbedingungen sowohl im Baugewerbe, als auch auf dem Finanzmarkt geprägt. Mit Beginn des Ukrainekrieges nahmen Material- und Lieferengpässe deutlich zu. Die rasant steigenden Verbraucherpreise, insbesondere im Energiesektor, konnte erst im Dezember mit der Soforthilfe leicht abgeschwächt werden, bleiben allerdings auch über den Jahreswechsel auf weiterhin hohem Niveau.

Trotz Rahmenvereinbarung für Reparaturpreise musste die WOGEWA in einigen Gewerken, u.a. Elektro, Heizung und Sanitär unterjährig Preiserhöhungen akzeptieren, um weiterhin über die personellen Ressourcen bei der Herrichtung von Leerwohnungen bzw. der laufenden Unterhaltung ihrer Bestände verfügen zu können.

Im Ergebnis stiegen in Teilbereichen die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung je Wohneinheit bzw. die Umsetzung von Baumaßnahmen verzögerte sich.

Ab dem II. Quartal 2022 stiegen die Zuwanderungszahlen aus der Ukraine, denen die WOGEWA durch pragmatische Lösungsansätze begegnen konnte und mehr als 25 Neuvermietungen p.a. direkt an ukrainische Bürger vornehmen konnte.

Die erst im Laufe des Jahres 2022 gelockerten Corona-Restriktionen beeinflussten die unternehmerische Entwicklung nicht, jedoch zeigt sich in der Arbeitswelt eine unumkehrbare Präferenz zur mobilen Arbeit und einer ausgewogenen Work-Life-Balance. Arbeitsspitzen müssen daher mit zusätzlichen Assistenzstellen kompensiert werden.

Mit einem Jahresüberschuss von 1.250 T€ ist das Geschäftsjahr 2022 trotz der sich stark verändernden Rahmenbedingungen gut verlaufen.

Die WOGEWA als bestandhaltendes Wohnungsunternehmen konnte mit ihrer Geschäftspolitik im Jahr 2022 dem Gesellschaftszweck vollumfänglich Rechnung tragen. Als kommunales Wohnungsunternehmen leistete sie einen wichtigen Beitrag zur gemeindlichen Aufgabe zur Unterbringung von Flüchtlingen. Zudem investierte die WOGEWA auch im Jahr 2022 in Maßnahmen zur bedarfsgerechten Wohnraumanpassung und zur städtebaulichen Entwicklung und konnte dabei auf das regionale Handwerk setzen.

Folgende Vorgänge bestimmten den Geschäftsverlauf und die Geschäftstätigkeit in 2022:

Im Rahmen einer komplexen Strangsanierung wurden 74 Wohnungen in der H.-Beimler-Str. 11-15 saniert. Eine weitere Strangsanierung in der Papenbergstr. 40 und 41 a,b,c erfolgte in 48 Wohnungen. Die umfassende Sanierung der Mozartstr. 25 als Überhang aus 2021 konnte im Juni 2022 abgeschlossen werden. In der Specker Str. 11 entstand durch Dachgeschossausbau eine moderne Wohnung, der Anbau der Balkone zur Erhöhung des Wohnwertes konnte bis zum Jahresende jedoch nicht abgeschlossen werden.

Zur Bestandserweiterung setzt die WOGEWA Waren mbH trotz gestiegener Neubaukosten auf dieses Segment und hat im Jahr 2022 den Bauantrag für den Neubau eines Wohn- und Gewerbeobjektes mit 25 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten zu den Kirchtannen eingereicht. Entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen sollen 21 der 25 Wohnungen als öffentlich geförderte, belegungsgebundene Wohnungen geschaffen werden, um Mietern mit geringem und mittlerem Einkommen einen Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Hierfür sollen Mittel aus dem Wohnungsbauförderprogramm des Landes MV, Wohnungsbau Sozial beantragt werden.

Aufgrund der sehr hohen Volatilität in der Klimaschutzgesetzgebung und damit einhergehenden Veränderungen in der Klimaschutzförderung konnten bis zum Jahresende 2022 geplante Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung nicht in dem gewünschten Umfang realisiert werden. Bereits am 18.01.2022 hat die WOGEWA den Prüfungsdienst des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. mit der Erstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz auf Basis der Verbrauchswerte 2021 beauftragt. Bis zur Aufstellung der Bilanz am 31.03.2023 lag noch kein abschließender Bericht für das Unternehmen vor.

Zum Bilanzstichtag betrug die Anzahl der leerstehenden Wohnungen 106 und blieb damit gegenüber dem Vorjahr (108 Einheiten) stabil.

Unverändert befinden sich acht Wohnungen in einem Abrissobjekt; weitere 13 Wohnungen werden aufgrund anstehender Sanierungsarbeiten nicht vermietet.

Der Leerstand und das Kündigungsverhalten werden weiterhin von einem Generationenwechsel in der Mieterschaft geprägt. Die Kündigungsgründe spiegeln den demografischen Wandel in der Stadt Waren (Müritz) deutlich wider. Von den 309 im Jahr 2022 eingegangenen Kündigungen sind allein 112 (36 %) bedingt aufgrund Todesfalls, Umzug in ein Pflegeheim oder in eine altersgerechte Wohnung eingereicht worden. Mit dieser Tendenz ist auch in den kommenden Jahren zu rechnen. 76 der Mieter sind aus Waren weggezogen und haben daher ihre Kündigung eingereicht. 54 Mieter und somit mehr als 17 % der Mieter sind innerhalb des Bestandes der WOGEWA umgezogen. Mit diesen Mieterwechseln geht ein unverändert hoher Herrichtungsbedarf bei den freigezogenen Wohnungen, insbesondere bei beendeten Langzeit-Mietverträgen einher.

Da sich im Jahr 2021 die Kündigungen aufgrund altersbedingter Gründe insbesondere im Wohngebiet Alte Westsiedlung häuften, wurde bereits Ende 2021 die Notwendigkeit erkannt, eine gesonderte Strategie zur Herrichtung dieser Wohnungen im Jahr 2022 zu entwickeln. Die Beliebtheit dieses Wohnstandortes wurde nochmals durch eine Wohnzufriedenheitsanalyse belegt. Um nunmehr die Wohnungen bedarfsgerecht und nachhaltig auf den heutigen Stand der Technik zu heben, wurden Vorbereitungen zur umfassenden Herrichtung des Objektes Rübeler Chaussee 2/4, wie Mieterinformation und Freizug der noch belegten Wohnungen getroffen. Zum Bilanzstichtag standen in diesem Objekt 10 Wohnungen leer.

Ende März 2023 beträgt die Anzahl leerstehender Wohnungen insgesamt 119.

Wie in den Vorjahren, gehen wir aber weiterhin von einer stabilen Nachfrage nach insbesondere bezahlbaren Wohnungen aus und legen aus diesem Grund den Fokus auf die Schaffung von belegungsgebundenen Wohnungen.

Die WOGEWA bietet Wohnraummieten zwischen 4,60 €/m<sup>2</sup> und 16,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche an; die durchschnittliche Kaltmiete je m<sup>2</sup> zum Ende des Geschäftsjahres 2022 betrug 5,59 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,52 €/m<sup>2</sup>).

Im laufenden Geschäftsjahr erfolgte hinsichtlich der Kosten der Unterkunft keine Anpassung durch den Landkreis. Die als angemessen eingestuften Transferleistungen lassen zunehmend weniger Spielraum bei der Gestaltung von Neuvertragsmieten, auch vor dem Hintergrund der stark angestiegenen Inflationsrate und den hierbei überdurchschnittlich gestiegenen Energiepreisen. Staatliche Einmalhilfen, wie bspw. der Heizkostenzuschuss können die Preissteigerung nicht kompensieren.

Die Fluktuationsquote mit 9,1 % hat sich geringfügig gegenüber dem Vorjahr (9,4 %) verbessert.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt rd. 5,4 Mio. € (Vorjahr 6,5 €) für die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes der WOGEWA ausgegeben.

Planmäßig wurden im Jahr 2022 für die Modernisierung bzw. Instandsetzung der Gebäude

- |                              |          |
|------------------------------|----------|
| - Papenbergstr. 40/ 41 a,b,c | 874 T€   |
| - Hans-Beimler-Straße 11-15  | 1.455 T€ |

aufgewandt.

Maßnahmen zur Instandsetzung leerstehender Wohnungen kosteten insgesamt 1.688 T€ (Vorjahr: 1.734 T€), die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen inklusive der Kosten für den Bereitschaftsdienst der Reparaturfirmen 778 T€ (Vorjahr 870 T€).

Bei den Investitionen kam es wiederholt zu Verzögerungen bzw. es wurden geplante Investitionen verworfen. Der Ankauf des Grundstücks Zu den Kirchtannen erfolgte mit Verzögerung im Jahr 2022, hingegen konnte der Erwerb der Liegenschaft Specker Str. 5 bis zum Jahresende nicht realisiert werden.

Da für die Liegenschaft Witzlebenstraße 65 kein potentieller Mieter gefunden werden konnte und auch Verkaufsbemühungen bis zum Bilanzstichtag erfolglos blieben, wurde das Objekt auf den Erinnerungswert abgeschrieben.

Die realisierten Investitionen von insgesamt 1,194 Mio. € (ohne Zuschüsse) umfassen

- Fertigstellung der Altbausanierung Mozartstr. 25 (Überhang aus dem Vorjahr)	496 T€
- Anbau Personenaufzüge Bgm.-Schlaaff-Str. 10-13 (Überhang)	66 T€
- Specker Str. 11 Dachgeschossausbau und Anbau Balkone (zum Jahresende nicht fertiggestellt)	138 T€

Es wurden zur Finanzierung der Maßnahmen keine Fremdkapitaldarlehen aufgenommen, als Überhang aus dem Vorjahr wurde nach Abrechnung durch das Landesförderinstitut ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von 998 T€ valutiert.

Für den Anbau der Personenaufzüge in der Bgm.-Schlaaff-Str. 10-13 wurde nach Prüfung und Abrechnung ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von 237,6 T€ ausgezahlt (nach Abzug Kosten T€ 234,0). Bei Tilgungsleistungen von rund 2,307 Mio. € hat sich das Kreditportfolio der WOGewa erneut verringert.

Die WOGewa Waren mbH hat im Rahmen eines Antrags an das Land Mecklenburg-Vorpommern auf Erlass von Altschulden einen zweckgebundenen Teilbetrag von 200 T€ erhalten.

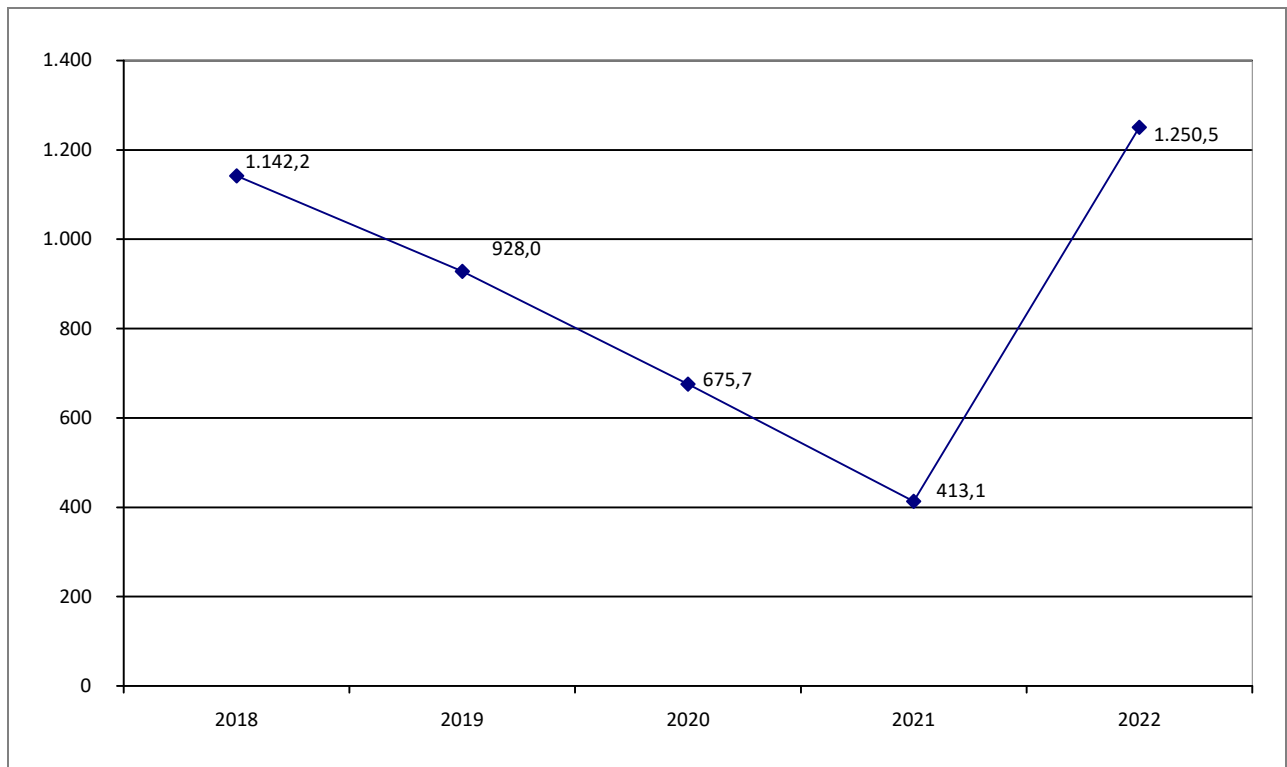
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind mit 17.513 T€ zum Vorjahr (16.677 T€) erneut angestiegen. Die Erhöhungen resultieren im Wesentlichen aus einem Anstieg der Umsatzerlöse aus der Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten sowie der Erhebung höherer Neuvertragsmieten bei Anmietung, Mieterhöhungen infolge Modernisierung einschließlich der Vollausswirkung von Vorjahresmieterhöhungen.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuung sind mit 436 T€ im Vergleich zum Vorjahr (363 T€) erneut angestiegen. Hier wirken sich die Anpassungen der Verwaltergebühren, einschließlich der Vorjahreserhöhungen, ergebnisverbessernd aus. Zum 31.12.2022 verwaltete die WOGewa insgesamt 1.306 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten für fremde Eigentümer (Vorjahr 1.301). Die Nachfrage nach Verwaltungsleistungen für Fremdeigentümer ist nach wie vor sehr hoch.

## Ertragslage

Die WOGewa hat im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von 1.250 T€ erzielt.

Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2018 - 2022 (in T€)



Das Betriebsergebnis 2022 hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht. Die Veränderung wurde dabei maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst. Die Veränderung betrug 1.421 T€, wobei der deutliche Anstieg partiell durch Sondereffekte bedingt ist. Dies betrifft insbesondere die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Instandhaltungsaufwendungen und starken Veränderungen im Bereich der Heiz- und Betriebskosten sowie der zeitlich versetzten Umlagenabrechnung. Darüber hinaus konnten die Mieten im Vergleich vermehrt angepasst werden und Leerstandsverluste in 2022 verringert werden.

Das Betreuungsergebnis beinhaltet die Erlöse aus der Verwaltungsgebühren sowie Nebenleistungen in Form von Hauswarteleistungen. Das Ergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. Dies ist insbesondere durch eine über den Gesamtbestand realisierte Erhöhung der Verwaltergebühren, beginnend in 2021, bedingt.

Die Sparte Bau- und sonstige Tätigkeiten zeigt das Ergebnis von Hauswarteleistungen für Dritte und von Verkäufen im Umlaufvermögen sowie aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. Die Ergebnisveränderung resultiert hauptsächlich aus realisierten Erlössteigerungen.

Das Finanzergebnis trägt im Geschäftsjahr 2022 weiterhin nicht maßgeblich zum positiven Jahresergebnis bei. Im Vergleich zum Vorjahr konnte das Ergebnis jedoch durch den unterjährigen Wegfall der Negativzinsen für Guthaben auf Girokonten sowie dem Anstieg der Guthabenzinsen ab dem dritten Quartal 2022 verbessert werden.

Das Neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 762 T€ deutlich vermindert. Die Veränderung resultiert dabei maßgeblich aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf zwei Objekte in Höhe von 584 T€. Des Weiteren fielen weiterhin Aufwendungen im Zusammenhang mit der Anpassung der passiven latenten Steuern (346 T€) an.

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr 2022 insbesondere vor dem Hintergrund der Verknappung von Bau- und Dienstleistungsressourcen sowie der dynamischen Preisentwicklung auf der Beschaffungsseite insgesamt zufriedenstellend.

**Tabelle: Zusammensetzung des Jahresüberschusses nach Betriebssparten 2020-2022 (in T€)**

	2021	2022
Hausbewirtschaftung	563	1.984
Betreuungstätigkeit	-225	-102
Bau- und sonstige Tätigkeiten	-34	-13
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>304</b>	<b>1.869</b>
Finanzergebnis	-9	25
Neutrales Ergebnis einschließlich Verkaufstätigkeit Anlagevermögen	118	644
	<b>413</b>	<b>1.250</b>

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt nur geringfügig erhöht. Die Vermögensseite ist branchentypisch weiterhin durch einen hohen Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen charakterisiert. Die Deckung des Vermögens erfolgt durch einen hohen Eigenkapitalanteil und im Übrigen durch langfristige Fremdmittel. Neben dem Grundstücksbestand werden im längerfristig gebundenen Vermögen insbesondere Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände mit einer voraussichtlichen Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sowie Bausparguthaben im Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen erfasst. Der Verringerung des langfristigen Vermögens steht ein nahezu gleich hoher Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte gegenüber. Im Anlagevermögen stehen den Nettoinvestitionen von knapp 0,9 Mio. € Restbuchwertabgänge von rd. 0,1 Mio. € und Abschreibungen in Höhe 2,8 von Mio. € (davon außerplanmäßige Abschreibungen von rd. 0,6 Mio.€) gegenüber. Dem Abbau des längerfristig gebundenen Vermögens steht ein stichtagsbezogener Anstieg des kurzfristig gebundenen Vermögens, insbesondere des Bestandes an flüssigen Mitteln gegenüber. Auf der Passivseite beruht die Veränderung insbesondere auf der weiteren Entschuldung im Bereich Darlehen. Dem Abbau von Fremdkapital steht eine weitere Erhöhung des Eigenkapitals gegenüber, die aus dem erzielten Jahresüberschuss abzüglich der im Geschäftsjahr vorgenommenen Ausschüttung an die Stadt Waren resultiert. Das kurzfristige Fremdkapital hat sich durch deutlich gestiegene erhaltene Anzahlungen insgesamt stichtagsbezogen erhöht. Insgesamt zeigt die Bilanz eine stabile Vermögenslage.

### Ausblick

Der Wirtschaftsplan 2023 sieht für das kommende Geschäftsjahr erneut einen moderaten Anstieg der Umsatzerlöse aus Vermietung – auch bei Annahme höherer Leerstandsausfälle – im Kerngeschäft der WOGewa vor. Gründe für höhere Sollmieten sind Mietanpassungen bei Neuvermietung bzw. aufgrund Einzelmodernisierungen im Bestand. Für größere Investitions- und Modernisierungsvorhaben werden frühestens zum Jahresende moderate Mietsteigerungen generiert, deren Vollausswirkung erst im Jahr 2024 im Ergebnis niederschlägt. Die WOGewa erwartet für das Geschäftsjahr 2023 einen weiterhin für den Vermieter entspannten Wohnungsmarkt und gehen von einer guten Nachfrage, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum aus. Der Baubeginn des bereits im Jahr 2022 geplanten Neubauobjektes auf dem Grundstück Zu den Kirchtannen ist für das 2. Halbjahr 2023 geplant. Mit dem Neubau wird das Portfolio um 21 geförderte, belegungsgebundene Wohnungen, vier frei finanzierte Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten erweitert. Damit wird sowohl das Angebot an bezahlbarem Wohnraum erweitert als auch die Infrastruktur im Wohngebiet Papenberg gestärkt. Mit dem Ankauf Liegenschaft Specker Str. 5 erweitert die WOGewa ihre Bestände um ein Wohnhaus und ein Vorratsgrundstück in attraktiver Lage der Stadt Waren (Müritz) in unmittelbarer Nähe des

Feisnecksees und schafft so die Voraussetzung für die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Wohnungsbestandes.

Im Investitionsbereich werden für Neubau und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes rd. 3,671 Mio. € für folgende Bauvorhaben in 2023 verwendet:

- Beginn Neubau Zu den Kirchtannen	2,105 Mio. €
- Überhang Anbau Balkone Specker Str. 11	56 T€
- Komplettsanierung Röbeler Chaussee 2/ 4	750 T€
- Teilsanierung Bahnhofstr. 14	260 T€
- Maßnahmen in den Außenanlagen (Fahrradstellplätze/ Müllplätze)	200 T€
- Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien Photovoltaikanlagen	300 T€

Zur Finanzierung der Vorhaben wurden zinslose Förderdarlehen beim Landesförderinstitut beantragt. Auflage der Förderung ist die Schaffung von belegungsgebundenem Wohnraum und Vermietung an Wohnungsuchende mit Wohnberechtigungsschein. Dies eröffnet für Personen mit mittleren und niedrigen Einkommen den Zugang zum Wohnungsmarkt. Die WOGEWA schafft somit im Sinne des Gesellschaftszweckes Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung.

Um die Qualität im Bestand zu halten, wurde in Anbetracht der gestiegenen Baukosten erneut das Budget für die laufende Instandhaltung auf 1,2 Mio. € (Vorjahr: 0,7 Mio. €) und die Herrichtung von Leerwohnungen auf 2,3 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €) erhöht.

Umfassende Strangsanierungsarbeiten erfolgen in der Strelitzer Str. 85-93 und 105-113 mit je 1,1 Mio. €.

Aufgrund der gestiegenen Baukosten und des Herrichtungsumfanges sind für die Herrichtung von leerstehenden Wohnungen 1,8 Mio. € vorgesehen, für die laufende Instandhaltung ohne Kosten für den Bereitschaftsdienst ca. 700 T€.

Bei Tilgungsleistungen in Höhe von rd. 2,4 Mio. € wird der Darlehensbestand der WOGEWA sich weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen.

Vor dem Hintergrund der, teilweise gesetzlich vorgeschriebenen, gestiegenen Ansprüche an Mieterinformation, wie bspw. die unterjährliche Verbrauchsinformation, wird die WOGEWA nach Einführung des neuen ERP-Systems die Einführung eines Mieterinformationsportals anstreben, ebenso werden Standard-Prozesse, wie die Wohnungsübergabe oder Endabnahme bzw.

Schadensbearbeitung digitalisiert und mobilisiert. Die technischen Voraussetzungen für die Hardware werden beginnend ab 2023 geschaffen.

Ausgehend von der bisherigen erfolgreichen Unternehmensstrategie als bestandshaltendes Unternehmen mit einer ausgewogenen Vermietungs-, Instandhaltungs- und Investitionsstrategie gehen wir davon aus, dass auch künftig stabile wirtschaftliche Ergebnisse erzielt werden. In unserer Ende 2022 aufgestellten Wirtschaftsplanung bis 2026 sind Jahresergebnisse von mindestens 0,646 Mio. € geplant. Grundlage hierfür sind kontinuierliche und angemessene Steigerungen im Bereich der Umsatzerlöse sowie eine budgetierte Instandhaltungspolitik. Ausweislich unserer mittelfristigen Planungen wird der Finanzmittelfonds der WOGEWA bis zum Jahr 2026 - auch bei Annahme gleichbleibender Einnahmen und bei Erwartung steigender Bewirtschaftungskosten für die Werterhaltung des Wohnungsbestandes aufgrund des geplanten Neubauvorhabens auf 3,602 Mio. € sinken. Für den Erhalt des Wohnungsbestandes stehen über den gesamten Planungszeitraum ausreichend Eigenmittel zur Verfügung.

Um auch für künftige Investitionen in den Bestand, insbesondere zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Einsparziele auf dem Weg zur Klimaneutralität über ausreichend Eigenmittel zu verfügen, sieht die Wirtschaftsplanung ab 2024 nach vorübergehender Erhöhung der Ausschüttungsquote wieder eine moderate, der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens entsprechende Gewinnausschüttung an den Gesellschafter vor.

Unter dem Gesichtspunkt, die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, sind große Anstrengungen bei der Sanierung des Gebäudebestandes erforderlich. Der Fokus ist auf die Senkung des Gesamtenergieverbrauches bei den Bestandsgebäuden einschließlich der Dekarbonisierung



gerichtet. Es wird eine besondere Herausforderung der nächsten Jahre, bei der Sanierung des Gebäudebestandes die Haustechnik und Energieversorgung auf klimafreundliche Technologie umzurüsten und diese Maßnahmen zudem wirtschaftlich abzubilden.

Ausgehend von den 2022 und sich auch Anfang 2023 veränderten Rahmenbedingungen, wie der anhaltenden hohen Inflation, der vollständigen Neuausrichtung der staatlichen Förderung des Wohnungsbausektors, der aktuellen Klimaschutzgesetzgebung sowie der deutlich gestiegenen Zinsen am Kapitalmarkt, werden wir unsere Investitionsstrategie auch vor dem Hintergrund der kommunalen Transformationsplanung zur Energieversorgung neu ausrichten.

Dies bedingt eine Anpassung der Finanzierungsstrategie und damit verbunden eine Anpassung der angestrebten Ausschüttungen an die Stadt Waren (Müritz).

Die eingeleiteten Maßnahmen sichern jederzeit die Zahlungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit zur nachhaltigen Erfüllung des Gesellschaftszweckes.

Die Stärke unseres Kerngeschäftes ist begründet durch Struktur und Vielfalt des Wohnungsangebotes und die gute Qualität der Bestände.

Die WOGewa weist in allen Stadtteilen Warens ein attraktives Wohnungsangebot auf. Zudem hat sie durch kontinuierlichen An- und Einbau von Personenaufzügen sowie Maßnahmen zur Wohnraumanpassung knapp 20% ihres Wohnungsportfolios barrierearm und damit zukunftsgerecht umgebaut.

Die WOGewa hat in den letzten Jahren die Bemühungen um das soziale Gefüge in ihrer Mieterstruktur kontinuierlich ausgebaut. Auch im Geschäftsjahr 2022 waren drei hauptamtliche und zwei nebenamtliche Mitarbeiterinnen mit allen Aspekten der Mieterbetreuung (ohne Mahn- und Klagewesen) beschäftigt. Diese Bemühungen spiegeln sich in überwiegend stabilen Nachbarschaften in den Wohnungsbeständen wider. „Soziale Brennpunkte“ in den Quartieren werden vermieden und unterstützen somit die Nachfrage nach Wohnraum nahezu im gesamten Portfolio der WOGewa Waren mbH.

Eine weiterhin sehr hohe Nachfrage verzeichnet die WOGewa für ihre altersgerechten Wohnanlagen mit Betreuungsangebot.

Im Rahmen der Investitions- und Modernisierungsstrategie wurde der energetische Aspekt bei allen Baumaßnahmen seit Mitte der 90er Jahre berücksichtigt, insbesondere in den letzten 5-10 Jahren wurden Energieeinsparpotentiale durch geringinvestive Maßnahmen zur Überwachung und Steuerung der Heizsysteme gehoben.

Mit Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie durch Nutzung von Solarthermie und dem Einsatz einer Wärmepumpe wurde der Dekarbonisierungspfad bereits in früheren Jahren eingeleitet.

Auch der Fuhrpark des Unternehmens wird kontinuierlich auf E-Mobilität umgerüstet. Einen gesellschaftlichen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion leistet die WOGewa mit ihren 2 eigenen Photovoltaikanlagen und den Anteilen an der Bürgersolargenossenschaft.

Mit Hilfe der CO<sub>2</sub>-Bilanz erfolgt eine Portfolioanalyse entsprechend der energetischen Potenziale, um hieraus eine Sanierungsstrategie mit dem Ziel der nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungsbestände zu erarbeiten.

Mit ihrer Aus- und Weiterbildungsstrategie sichert sich die WOGewa eigene Fachkräfte. Durch die im Jahr 2023 anstehende Digitalisierung kann die WOGewa ihre Prozesse effizienter gestalten und durch Verschlinkung Kapazitäten freisetzen bzw. neu organisieren. Mit der Einführung eines Dokumentenmanagementsystems, voraussichtlich zum 01.01.2024 wird die Voraussetzung für ein papierloses Büro geschaffen.

Im Rahmen der Digitalisierung schafft die WOGewa erste wichtige Akzente, um als moderner Arbeitgeber auf dem Fachkräftemarkt konkurrenzfähig zu bleiben.

---

## Risiken

Die WOGewa Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH verfolgt entsprechend des Gesellschaftszweckes eine, im Sinne des Gesellschafters, der Stadt Waren (Müritz) nachhaltige, risikoaverse Geschäftspolitik. Hierbei werden insbesondere die Aspekte der nachhaltigen

Unternehmensentwicklung in allen relevanten Bereichen nicht erst ab dem Geschäftsjahr 2022 betrachtet und finden bei der Betrachtung der Risiken und Chancen entsprechende Berücksichtigung. Auf eine separate Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde verzichtet.

Instrumente im Rahmen des Risikomanagements sind im Wesentlichen das Controlling und eine regelmäßige interne Berichterstattung, die insbesondere das Vermietungsgeschäft als Kernbereich, die Unternehmensfinanzierung sowie die laufende Liquidität beinhaltet.

Anhand von definierten Kennzahlen erfolgt die Berichterstattung anlässlich monatlicher Beratungen der Geschäftsführung sowie regelmäßig stattfindender Aufsichtsratssitzungen.

Aufgrund einer Vielzahl neuer Risiken, der Diversität und Verflechtungen einzelner Risiken sowie der dynamischen Entwicklung von Gesetzgebung, Preisen und Märkten erfolgt im Jahr 2022 die Fortschreibung des Risikomanagementsystems der WOGEWA Waren mbH. Zum Bilanzstichtag liegt für das 3. Quartal ein erster überarbeiteter Risikobericht vor, der jedoch in Einzelbereichen zu modifizieren ist.

Neben den branchenüblichen Risikobereichen, wie ein starker Anstieg der Mietausfälle, der Leerstände oder eine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus, wurden die Risikobereiche deutlich differenzierter bewertet. Hinzu kommen Risiken, die sich aus Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen und finanzmarktpolitischen Situation ergeben. Hierzu zählen insbesondere die steigenden Baukosten sowie die gestiegenen Zinsen. Aufgrund der Komplexität der Risikobereiche und der seit 2021 neu eingeführten Hierarchieebenen in den Sachgebieten wurde die Risikoverantwortung auf die Fachbereiche neu definiert.

Die Organisationsstruktur mit klaren Verantwortlichkeiten in den jeweiligen Teams und bei den Führungskräften ist ein zentrales Element der Risikobeherrschung. Aus diesem Grund werden die „gelebten“ Standardprozesse sowie die Organisations- und Arbeitsanweisungen im Rahmen der im Jahr 2023 stattfindenden ERP-Umstellung (Umstellung zum 1.1.2024) analysiert und im Zuge der weiteren Digitalisierung den jeweiligen Gegebenheiten angepasst, um künftig mehr Effizienz und vor allem Prozesssicherheit, insbesondere vor dem Hintergrund einer höheren Mitarbeiterfluktuation zu gewinnen.

Für die branchenspezifischen Risiken hat die WOGEWA Schwellenwerte definiert, bei deren Erreichen 50 % der Mieteinnahmen für Zins- und Tilgungsleistungen ausgegeben werden müssten. Von diesen Schwellenwerten ist die Gesellschaft aktuell weit entfernt.

Unser gesamter Darlehensbestand basiert auf langfristigen Zinsbindungen bzw. resultiert aus Förderprogrammen des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Der Anteil des Kapitaldienstes mit rd. 24 % an der Kaltmiete ist als sehr gut und in der Unternehmensbranche als unterdurchschnittlich zu betrachten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht angewendet.

Dem Zinsänderungsrisiko sieht sich die WOGEWA wie folgt gegenüber. Risiken hinsichtlich der Abhängigkeit von einzelnen Kreditgebern bestehen aufgrund der von uns angestrebten Diversifizierung nicht. Entsprechend unserer Finanzierungsgrundsätze haben wir konsequent mögliche Zinsänderungsrisiken durch rechtzeitige Prolongationsvereinbarungen mit den Kreditgebern sowie Zinsfestschreibungen bis zum Tilgungsende minimiert. Für die Ablösung eines Kreditportfolios im Jahr 2026 in Höhe von rd. 1,7 Mio.€ kann die WOGEWA Waren mbH auf zuteilungsreife, zinsgünstige Bauspardarlehen zurückgreifen. Das derzeitige hohe Zinsniveau am Kapitalmarkt birgt daher mittelfristig für die WOGEWA bis 2030 kein nennenswertes Risiko. Für künftig anstehende Prolongationen nach 2030 ist jedoch davon auszugehen, dass auslaufende Kredite zu einem deutlich höheren Fremdkapitalzins verfügbar sind. Aufgrund der Höhe der Restschuld für den Zeitraum 2030-2035 handelt es sich auch in diesem Fall um ein kalkulierbares Risiko. Zum Bilanzstichtag liegt der durchschnittliche Fremdkapitalzins mit rund 1,9 % deutlich unter den aktuellen Kapitalmarktzinsen und ist ein Ergebnis langfristiger Risikovorsorge.

Hinsichtlich der günstig eingeworbenen Fremdkapitalmittel des Landesförderinstitutes Mecklenburg-Vorpommern besteht aufgrund der Vertragskonditionen bei anhaltender Zinssteigerung grundsätzlich das Risiko einer Zinsanhebung durch den Kreditgeber. Ausgehend von der bisherigen Verfahrensweise in früheren Hochzinsphasen gehen wir jedoch davon aus, dass auch künftig keine Zinserhöhungen vorgenommen werden.

Aufgrund des hohen Zinsniveaus werden gegenwärtig nur zinslose Darlehen des Landes Mecklenburg-Vorpommern für Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen aufgenommen. Der Gesamtfinanzierungsbedarf wird durch Eigenmittel kompensiert. Hier nutzt die WOGewa zudem kurzfristige Termingeldanlagen, um Zinserträge zu generieren.

Die Kapitaldienstfähigkeit des Unternehmens sowie die Liquiditätsentwicklung werden laufend überwacht.

Hinsichtlich des Leerstandes besteht aktuell nur ein geringes Risiko. Es besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage an Wohnungen. Dieser Nachfrage können wir nur verzögert begegnen, da sowohl die Handwerkerkapazitäten als auch das zur Verfügung stehende Budget zur Herrichtung von Leerwohnungen begrenzt sind. Der vermietungsbedingte Leerstand zum 31.12.2022 betrug 1,2 % und liegt damit deutlich unter der branchentypischen Fluktuationsreserve.

Dem Risiko von Mietausfällen wird durch ein aktives Forderungsmanagement begegnet.

Der bereits im Vorjahr beobachtete drastische Anstieg der Energiepreise hielt verstärkt durch die Folgen des Ukrainekriegs im Jahr 2022 an. Die Gefahr ansteigender Mietschulden einzelner Mietergruppen, wie Einpersonenhaushalte ist gegeben. Zum Jahresende zeichnete sich bereits ein leichter Anstieg der Mietforderungen ab. Drohenden hohen Nachzahlungen aus der Heizkostenabrechnung 2022 und fortfolgend 2023 wurde durch eine ca. 70%tige Anpassung der Vorauszahlung zum 1.11.2022 begegnet. Nach Vorliegen der Jahresrechnungen der Energieversorger für das Abrechnungsjahr 2022 mit stark rückläufigen Verbräuchen und dem Erlass des Dezemberabschlags für Gas und Fernwärme zeichnet sich jedoch eine Auszahlung hoher Guthaben ab, für das die WOGewa entsprechend Liquidität vorhalten muss. Sofern sich die Rahmenbedingungen, wie anhaltende hohe Inflation fortsetzen, ist weiterhin von einem Anstieg der Mietschulden auszugehen. Bei einer Mietausfallquote von 2,7 % der Jahressollmiete ist die WOGewa von einer Bestandsgefährdung jedoch weit entfernt.

Im Rahmen des überarbeiteten Risikoberichtes wurden neben den allgemeinen Konjunktur-, Wirtschafts- und Inflationsrisiken, weitere mittelschwere Risiken für die WOGewa identifiziert:

- Erreichung der CO<sub>2</sub>- Einsparziele im Gebäudesektor
- Fehlende Lieferanten- und Dienstleistungskapazitäten
- Auftreten weiterer unvorhergesehener Ereignisse

Um diesen Risiken zu begegnen, sind folgende Maßnahmen der Risikovorsorge bzw. -minderung getroffen worden.

Im Jahr 2022 wurde die Datenerfassung zur Erstellung der CO<sub>2</sub>-Bilanz vorgenommen. Nach Vorliegen der Ist-Analyse, voraussichtlich Ende des 2. Quartals 2023 ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Ziel ist die Hebung des durchschnittlichen Gebäudeenergiestandards über den Bestand.

Für die Abwendung von Kapazitäts- und Kostenrisiken bei laufenden Instandhaltungen greift die WOGewa vor allem auf regionale und langjährig bekannte Unternehmen aus Handwerk und Bauindustrie zurück und bindet die Firmen im Rahmen turnusmäßiger Rahmenvereinbarungen für Reparaturpreise. In einzelnen Gewerken waren jedoch Kostenaufschläge durch gestiegene Materialpreise unabwendbar. Zudem stehen in einzelnen Hauptgewerken aufgrund des sich zuspitzenden Fachkräftemangels nur noch begrenzte Handwerkerkapazitäten zur Verfügung.

Für Modernisierungs- bzw. Investitionsmaßnahmen besteht hingegen das Kostenrisiko sowie ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor ist neben der kommunalen Wärmeplanung in der Stadt auch ein unternehmenseigener Transformationsplan Wärme

unabdingbar. Es sind vor dem Hintergrund der aktuell geplanten Gesetzgebung Maßnahmen erforderlich, um die Abhängigkeit vom Energieträger Gas zu mildern. Hierzu hat das Unternehmen im Bestand alle Gasheizungen aufgenommen und Prioritäten bzw. Strategien für die einzelnen Objekte abgeleitet. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Aufgrund des Quartierscharakters einzelner größerer Bestände, wie im Stadtteil Waren West, Alte Westsiedlung oder auf dem Papenberg sind Energieversorgungsstrategien als Quartierslösung zu entwickeln.

Den strukturell auftretenden Fachkräftemangel begegnet die WOGEWA weiterhin durch Ausbildung und Umschulung. Leider können gut ausgebildete Mitarbeiter aufgrund fehlender unbefristeter Stellenangebote (befristete Angebote aufgrund Elternzeitvertretung) nicht gehalten werden. Aber auch langzeitangestellte Mitarbeiter mit Berufserfahrung orientieren sich neu und wandern in andere Regionen ab. Die sich abzeichnende höhere Fluktuation erfordert einen hohen Aufwand an Einarbeitung, Schulung sowie Teambildenden Maßnahmen. Zudem wird hierdurch nochmals die Notwendigkeit zur Schaffung klar definierter Prozessstrukturen und –aufgaben begründet. Insbesondere unsere Abteilung Technik wird aufgrund ihrer Altersstruktur in wenigen Jahren eine andere personelle Zusammensetzung aufweisen. Hier zeichnen sich auf dem Arbeitsmarkt verstärkt Schwierigkeiten ab, geeignete Fachkräfte gewinnen zu können. Dieser Fachkräftebedarf kann allerdings nicht durch Ausbildung im eigenen Hause kompensiert werden und erfordert demnach eine rechtzeitige Akquise, mit der voraussichtlich Mitte des Jahres 2023 begonnen werden muss. Zudem haben sich die Aufgabenbereiche im Bereich der Technik vor dem Hintergrund der angestrebten Klimaneutralität deutlich gewandelt, so dass davon auszugehen ist, dass diese Kompetenzen durch Weiterbildung geschaffen werden müssen.

Vor dem Hintergrund der Risikobeherrschung durch das Personal wurde im Jahr 2022 eine Security Awareness Kampagne zur Schulung der Mitarbeiter im Umgang mit Cyberkriminalität begonnen. In den ersten Testszenarien wurde eine nur geringe Anfälligkeit durch inszenierte Cyberangriffe festgestellt, die Sensibilisierung war zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen und wird mit Schulungsmaßnahmen in 2023 fortgesetzt. Ebenso wurden eine IT-Sicherheitsprüfung zur Identifikation von Schwachstellen in der IT-Sicherheitslandschaft des Unternehmens durchgeführt und Maßnahmen aufgezeigt. Investitionen in Hard- und Software sind dringend ab dem Jahr 2023 einzuplanen und zu realisieren. Die Gesellschaft beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Wesentliche Risiken aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind zum Bilanzstichtag nicht erkennbar.

Bilanz der Jahre 2018 - 2022 in T€

Aktiva					
	2018	2019	2020	2021	2022
<b>A. Anlagevermögen</b>	85.120,5	84.344,0	82.934,2	82.290,0	80.331,5
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	4.078,7	4.223,8	4.288,9	4.917,1	4.588,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	817,7	1.008,3	802,2	574,6	512,3
Flüssige Mittel	9.155,3	8.081,9	9.022,2	8.695,6	11.110,1
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	114,3	122,0	141,2	125,0	133,1
	<b>99.286,6</b>	<b>97.780,0</b>	<b>97.188,7</b>	<b>96.602,2</b>	<b>96.675,0</b>
Treuhandguthaben	6.469,5	6.446,5	6.371,9	6.919,1	7.592,1
Passiva					
	2018	2019	2020	2021	2022
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	1.789,5	1.789,5	1.789,5	1.789,5	1.789,5
Kapitalrücklage	2.543,6	2.543,6	2.543,6	2.543,6	2.543,6
Gewinnrücklage	23.038,8	24.280,2	24.568,6	24.873,9	24.941,4
Sonderrücklagen	14.350,4	14.350,4	14.350,4	14.350,4	14.350,4
Gewinnvortrag	816,2	951,4	458,0	665,3	593,1
Einstellung in Gewinnrücklage	456,2	-591,4	-98,0	-305,3	-
Ausschüttungen	-180,0	-180,0	-180,0	-180,0	-550,0
Jahresüberschuss	1.142,2	928,0	675,7	413,1	1.250,5
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-370,8	-650,0	-190,4	-	-67,5
	<b>42.673,7</b>	<b>43.421,8</b>	<b>43.917,5</b>	<b>44.150,6</b>	<b>44.851,1</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulagen</b>	857,4	829,5	801,7	773,8	746,0
<b>C. Rückstellungen</b>	1.843,1	834,5	986,4	1.278,2	781,9
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	52.190,9	50.574,1	49.171,4	47.934,1	47.371,7
<b>E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten und passiv latente Steuern</b>	1.721,4	2.120,1	2.311,7	2.465,5	2.924,2
	<b>99.286,6</b>	<b>97.780,0</b>	<b>97.188,7</b>	<b>96.602,2</b>	<b>96.675,0</b>
Treuhandguthaben	6.469,5	6.446,5	6.371,9	6.919,1	7.592,1

**Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2018 – 2022 in T€**

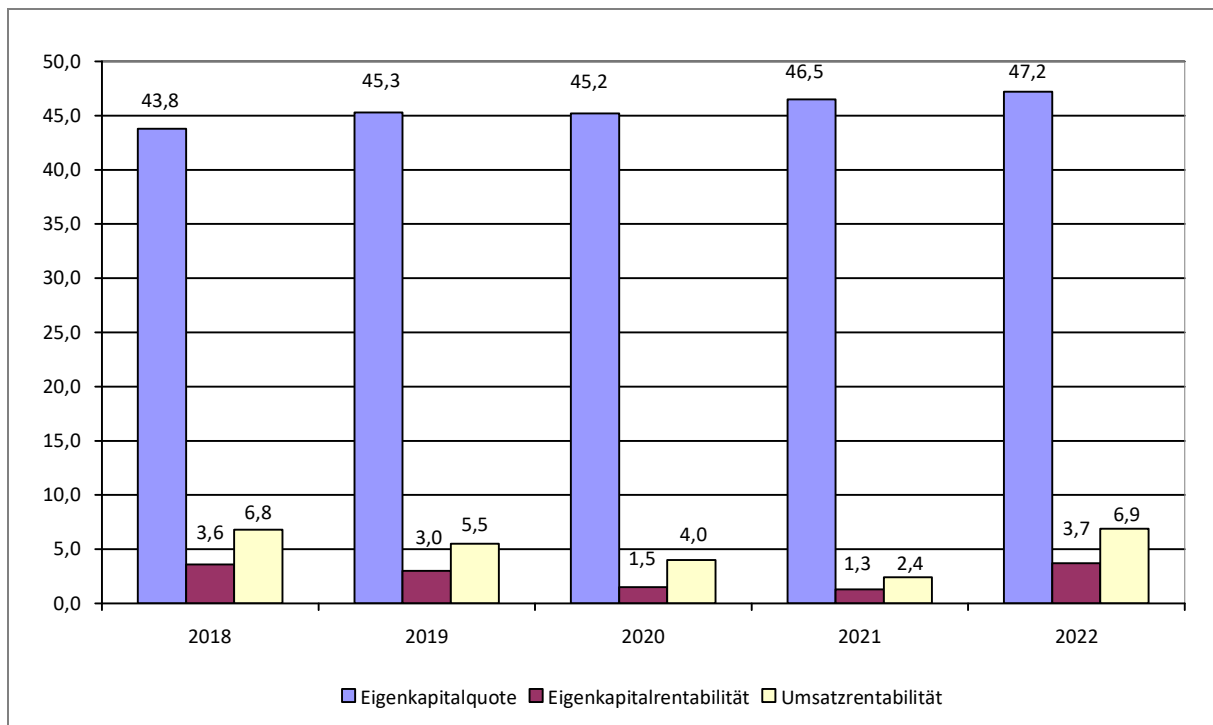
	2018	2019	2020	2021	2022
1. Umsatzerlöse	16.831,1	16.773,5	16.941,1	17.167,1	18.108,9
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	116,4	145,1	65,2	628,1	329,0
3. Aktivierte Eigenleistungen	63,6	36,3	-	-	-
4. Sonstige betriebliche Erträge	378,1	1.945,2	583,5	581,0	833,8
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.558,5	9.979,7	9.639,5	11.005,1	9.551,2
6. Personalaufwand	2.368,0	2.531,2	2.671,9	2.541,0	2.520,2
7. Abschreibungen	2.475,7	2.902,5	2.383,2	2.237,6	2.820,4
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	935,0	956,7	819,5	898,6	993,0
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15,3	29,0	17,5	12,5	39,3
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	982,0	930,4	882,2	838,9	791,1
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	445,2	404,3	232,8	152,9	426,7
12. Sonstige Steuern	264,9	296,2	302,2	301,6	299,8
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>1.142,2</b>	<b>928,0</b>	<b>675,7</b>	<b>413,1</b>	<b>1.250,5</b>
14. Gewinnvortrag	816,2	951,4	458,0	665,3	593,1
15. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	370,8	650,0	190,4	-	67,5
16. Einstellung in die Gewinnrücklage	456,2	591,4	98,0	305,3	-
17. Ausschüttungen	180,0	180,0	180,0	180,0	550,0
18. Bilanzgewinn	951,4	458,0	665,3	593,1	1.226,1

## Bilanz- und sonstige Kennzahlen 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
1. Eigenkapitalquote (in %)	43,8	45,3	46,0	46,5	47,2
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	3,6	3,0	2,0	1,3	3,7
3. Umsatzrentabilität (in %)	6,8	5,5	4,0	2,4	6,9
4. Liquidität 1. Grades (in %)	140,7	157,1	178,4	77,0	97,0
5. Liquidität 2. Grades (in %)	172,3	203,5	222,1	81,0	100,0
6. Liquidität 3. Grades (in %)	327,4	410,5	434,2	132,0	146,0
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	5.202	3.193	3.906	3.368	5.842
7.2. aus Investitionstätigkeit	-3.467	-3.123	-754	-1.379	1.056
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	-2.626	-1.178	-2.245	-2.350	2.406

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

### Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2018 - 2022 (in %)



Im Berichtszeitraum reichten die laufenden Betriebseinnahmen aus, die laufenden Betriebsausgaben zu decken.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit ergibt sich als Saldo aus den Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen, den Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen, den Auszahlungen in Bausparverträge und den Zinserträgen. Die Investitionstätigkeit und die Finanzierungstätigkeit konnte im Berichtsjahr vollständig aus dem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit finanziert werden. Die Gesellschaft konnte alle finanziellen Verpflichtungen aus eigenen Mitteln jederzeit fristgerecht erfüllen.

## **2. Stadtwerke Waren GmbH**



## Kontaktdaten

Ernst-Alban-Straße 2, 17192 Waren (Müritz)  
Telefon: 03991 1850  
info@stadtwerke-waren.de  
www.stadtwerke-waren.de



## Gründung

1991

## Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung des Stadtgebietes Waren (Müritz) und des Umlandes der Stadt Waren (Müritz) mit Strom, Gas, Fernwärme und Wasser sowie die Abwasserentsorgung einschließlich Errichtung, Erwerb und Betrieb hierzu erforderlicher Anlagen.

## Geschäftsführung

Herr Michael Hübner

## Gesellschafter

Stadt Waren (Müritz)

## Anteil am Stammkapital

100 % = 6.000.000,00 €  
3.148.800,00 € von der Stadt Waren (Müritz) eingebrachtes Stammkapital  
2.851.200,00 € aus Gesellschaftsmitteln –  
Umwandlung von Gewinnrücklagen

## Aufsichtsrat

9 Mitglieder  
lt. § 9 des  
Gesellschaftsvertrages

Herr Wolfgang Dreier  
(07.09.2022)  
Herr René Drühl  
Herr Rainer Espig  
Herr Ike Hagemann  
Herr Christian Holz

Herr Dr. Gunter Lüdde  
Frau Marika Wolter-Breitfeld  
Herr Erwin Reschke  
Herr Ralf Schütze  
Herr Toni Wachholz  
(ab 07.09.2022)

## Beteiligungen

VUA-Software-Haus GmbH, Norderstedt	5.200,00 €
WV Energie AG, Bad Vilbel	787,39 €
E.DIS AG, Fürstenwalde	30.082,60 €
Energieeinkaufs- und -handelsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Teterow	31.140,00 €
Kommunalwind Nord GmbH, Prenzlau	3.152.585,29 €
Überregionales Ausbildungszentrum Waren mbH, Waren (Müritz)	7.500,00 €
Bürgersolargenossenschaft Waren (Müritz) eG, Waren (Müritz)	100.000,00 €
Bürgerwindgenossenschaft Müritz eG, Waren (Müritz)	10.000,00 €

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 der Stadtwerke Waren GmbH entnommen werden.

## Wichtige Verträge

**Konzessionsvertrag** mit der Stadt Waren (Müritz) zur Durchleitung und Versorgung mit Strom, Gas und Wasser im Stadtgebiet Waren (Müritz)

**Betriebsführungsvertrag** mit dem Müritz- Wasser-/Abwasserzweckverband

**Betriebsführungsvertrag** mit der Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH

**Vertrag über die Wartung und Instandhaltung der öffentlichen Straßenbeleuchtung** der Stadt Waren (Müritz)

**Gaslieferungs- & Stromlieferungsverträge** mit der Uniper Energy Sales GmbH

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

Produktkonto 540000.46250000 - Konzessionsabgabe  
Produktkonto 626000.47300000 - Dividende  
Produktkonto 626000.56730000 - Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag auf Dividende  
Produktkonto 626000.10120000 - Stammkapital und Kapitalrücklage

## Abschlussprüfer

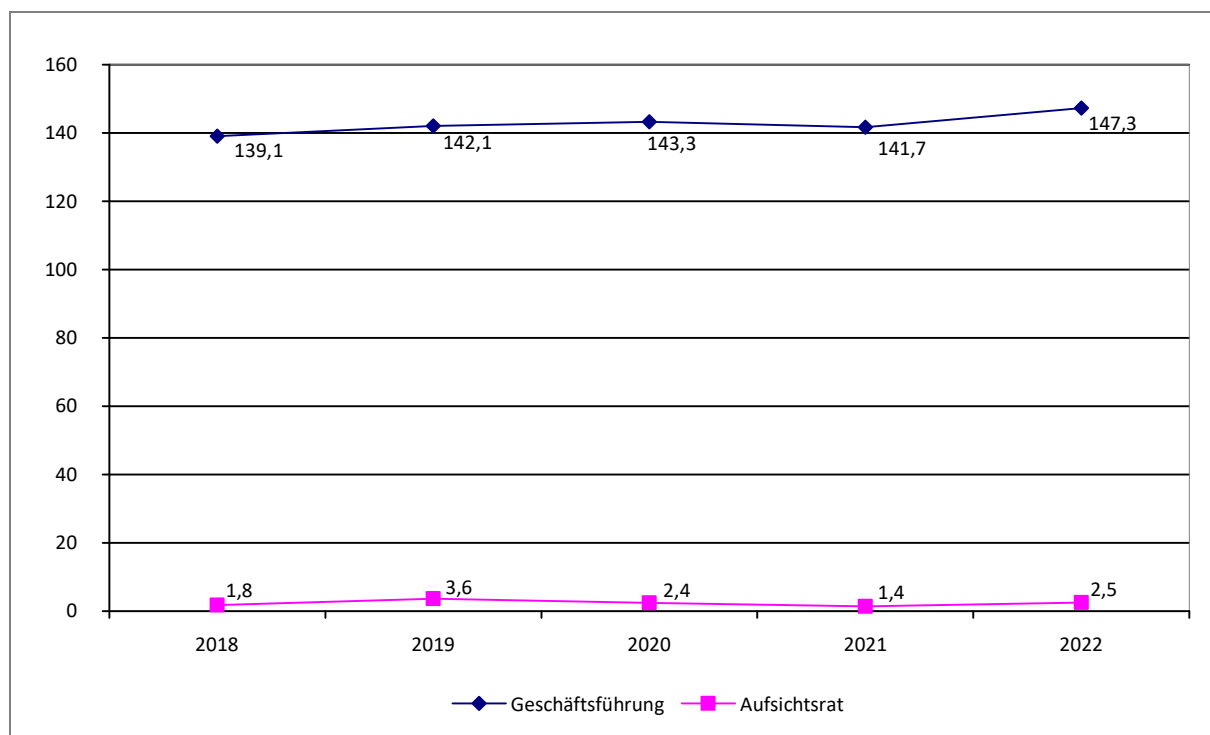
Der Jahresabschluss 2022 wurde von der  
BRB Revision und Beratung oHG  
Wirtschaftsprüfungs- und  
Steuerberatungsgesellschaft  
Wismarsche Straße 182  
19053 Schwerin  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat 2018- 2022 in T€

	2018	2019	2020	2021	2022
Geschäftsführung	139,1	142,1	143,3	141,7	147,3*
Aufsichtsrat	1,8	3,6	2,4	1,4	2,5

\* Mit enthalten ist die Vergütung für die Geschäftsführertätigkeit für die Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH und den Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband

Diagramm: Entwicklung Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat 2018-2022(in T€)



## Personalentwicklung

	2018	2019	2020	2021	2022
Beschäftigte	81	81	84	84	85
Auszubildende	1	1	3	3	4

## Erfüllung des öffentlichen Zwecks

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.

Die wirtschaftliche Betätigung in den Bereichen Strom-, Gas- und Wärmeversorgung dient auch bei Betätigung außerhalb des Gemeindegebietes als öffentlicher Zweck. Im § 2 Abs. 2 der KV M-V heißt es, das zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises u. a. die Versorgung der Bevölkerung mit Energie, insbesondere erneuerbarer Art, und mit Wasser, die Abwasserbeseitigung und -reinigung gehört. Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt die Einwohner des Stadtgebietes der Stadt Waren (Müritz) und des Umlandes mit Strom, Gas, Fernwärme und Wasser. Weiter übernimmt sie die Abwasserbeseitigung. Ebenso ist die Gesellschaft an der Kommunalwind Nord GmbH beteiligt; einem Unternehmen, welches sich mit der Stromerzeugung aus Wind und anderen erneuerbaren Energien befasst. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist durch diese Leistungserbringungen gegeben.

**Tabelle: Leistungskennzahlen 2018 - 2022**

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Stromversorgung</b>					
Kunden gesamt	14.900	15.000	15.200	15.100	15.100
Durch Fremdanbieter versorgte Kunden	1.202	1.220	1.312	1.341	1.127
Eingespeiste Strommenge (Mio. kWh)	105,068	100,693	98,231	99,361	99,970
Verkaufsmenge (Mio. kWh)	100,020	95,870	93,398	94,354	95,448
<b>Gasversorgung</b>					
Kunden gesamt	4.100	4.100	4.200	4.150	4.200
Durch Fremdanbieter versorgte Kunden	781	810	830	854	547
Eingespeiste Gasmenge (Mio. kWh)	248,137	240,203	232,189	259,806	230,624
Verkaufsmenge (Mio. kWh)	199,049	194,267	190,382	212,616	184,908
<b>Fernwärmeversorgung / Geothermie</b>					
Verkaufte Fernwärme (Mio. kWh)	28,478	26,934	26,578	30,017	26,125
In Geothermie erzeugte Wärmemenge (Mio. kWh)	2,542	1,865	1,790	1,337	0,120
<b>Wasserversorgung</b>					
Verkaufsmenge (Mio. m <sup>3</sup> )	1,885	1,819	1,847	1,797	1,806
Trinkwasserverbrauchspreis (€/m <sup>3</sup> )	1,10	1,25	1,25	1,25	1,25

## Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Stadtwerke Waren GmbH in den Jahren 2017 - 2022 in T€

	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende (€)	760,0	760,0	760,0	760,0	760,0
Konzessionsabgabe	746,0	826,4	821,7	802,7	799,3

## Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2022

Die Stadtwerke Waren GmbH (im Folgenden auch Stadtwerke oder Unternehmen genannt) ist ein kommunales städtisches Versorgungsunternehmen und wurde im Jahre 1991 gegründet. Anteilseigner ist mit 100 % die Stadt Waren (Müritz). Die Stadtwerke betreiben eigene Versorgungsnetze für Strom, Gas, Wärme und Wasser. Das Versorgungsgebiet umfasst die Stadt Waren (Müritz), einschließlich der Ortsteile mit einer Fläche von 158 km<sup>2</sup>, mit 21.439 Einwohnern (Stand 30.11.2022, Veröffentlichung im Warener Wochenblatt Nr. 23/2022). Darüber hinaus ist das Unternehmen Betriebsführungsgesellschaft und stellt die Geschäftsführung für den Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband und für die Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH. Weiterhin betätigen sich die Stadtwerke auch als Dienstleister im kommunalen Bereich (z.B. Straßenbeleuchtung)

### Stromversorgung

Die in das Netz der Stadtwerke Waren GmbH insgesamt eingespeiste Strommenge lag im Berichtsjahr mit 99,970 Mio. kWh auf Vorjahresniveau (Vorjahr 99,361 Mio. kWh; +0,6 %). Darin enthalten ist eine Menge in Höhe von 17,907 Mio. kWh (Vorjahr 13,017 Mio. kWh), die dezentral durch EEG- und KWK Anlagen in unser Netz eingespeist wurde. Auf solare Strahlungsenergie entfällt eine Menge von 10,119 Mio. kWh (Vorjahr 7,231 Mio. kWh) und auf KWK-Anlagen 7,788 Mio. kWh (Vorjahr 5,786 Mio. kWh). Durch die zwei betriebseigenen KWK-Anlagen (BHKW Waren West und Papenberg) wurden 6,438 Mio. kWh (Vorjahr 3,784 Mio. kWh) eingespeist. Die eingespeisten EEG-Mengen wurden in das vorgelagerte Netz geliefert. Der erzeugte KWK-Strom wurde an eigene Kunden verkauft.

Die Verkaufsmenge des eigenen Handels und das Handelsvolumen der fremdversorgten Kunden im Netzgebiet der Stadtwerke Waren GmbH stieg um 1,2 % von 94,354 Mio. kWh im Vorjahr auf 95,448 Mio. kWh in 2022.

Im Jahr 2022 wurden ca. 1.127 Kunden (Vorjahr ca. 1.341 Kunden), der insgesamt ca. 15.100 Kunden im Netzgebiet der Stadtwerke Waren GmbH durch Fremdanbieter versorgt. Der Mengenanteil, der von Wettbewerbern belieferten Kunden, erhöhte sich von 55,137 Mio. kWh (58,4 %) im Vorjahr auf 55,996 Mio. kWh (58,7 %) im Berichtsjahr. Hierbei entfällt der weitaus größte Anteil auf fremdversorgte Großkunden. Durch den Vertrieb der Stadtwerke Waren GmbH wurden im Geschäftsjahr 2022 41,3 % (Vorjahr 41,6 %) der Kunden mit einer Menge von 39,452 Mio. kWh (Vorjahr 39,217 Mio. kWh) beliefert.

Um den wettbewerbsbedingten Verlust von Kunden zu kompensieren, bietet die Stadtwerke Waren GmbH bereits seit dem Jahr 2010 Haushaltskunden im naheliegenden Umland die Versorgung mit Strom (Müritzstrom-Land) an. Im Jahr 2022 belieferten die Stadtwerke Waren ca. 3.174 Kunden mit Strom mit einer Menge von insgesamt 9,850 Mio. kWh (Vorjahr ca. 2.815 Kunden mit 7,695 Mio. kWh).

Die Strompreise in der Grundversorgung und für die Sonderverträge wurden zum 01.01.2022 und zum 01.07.2022 gesenkt. Bezugskostensteigerungen sowie die Absenkung der EEG-Umlage, die den weitaus größeren Anteil ausmachte und damit zu einem Preissenkungspotenzial führte, wurden an die Kunden weitergegeben.

### Gasversorgung

Die insgesamt in unser Gasnetz eingespeiste Gasmenge verringerte sich im Berichtsjahr auf 230,624 Mio. kWh (Vorjahr 259,806 Mio. kWh; - 11,2 %). Das Sparverhalten der Kunden durch die angespannte Situation auf dem Gasmarkt sowie die milde Witterung verursachte diesen Mengenrückgang.

Die im Netzgebiet abgesetzte Gasmenge (eigener Vertrieb und fremde Händler) verringerte sich um 13,0 % auf 184,908 Mio. kWh (Vorjahr 212,616 Mio. kWh).

Auf den Eigenverbrauch entfällt eine Gasmenge von 48,451 Mio. kWh (Vorjahr 47,981 Mio. kWh), die vorrangig in den Heizhäusern für die Erzeugung von Fernwärme benötigt wurde.

Die fremdbelieferte Kundenanzahl im Netzgebiet der Stadtwerke Waren GmbH verringerte sich im Geschäftsjahr 2022 erstmals wieder gegenüber den Vorjahren auf ca. 547 Kunden

(Vorjahr ca. 854 Kunden) von ca. 4.200 Kunden mit einer Menge von 93,823 Mio. kWh und 50,7 % (Vorjahr 113,347 Mio. kWh und 53,3 %). Der Vertrieb der Stadtwerke lieferte Erdgas an 49,3 % (Vorjahr 46,7 %) der Kunden mit einer Menge von 91,086 Mio. kWh (Vorjahr 99,269 Mio. kWh).

Seit Juli 2012 bietet die Stadtwerke Waren GmbH den Haushaltskunden im Umland die Versorgung mit Erdgas (Müritzgas-Land) an. Ca. 5757 Kunden wurden im Berichtsjahr durch die Stadtwerke Waren mit Erdgas beliefert mit einer Menge von 10,456 Mio. kWh (Vorjahr ca. 437 Kunden mit 9,239 Mio. kWh).

Die Erdgaspreise für alle Kundengruppen wurden durch gestiegene Beschaffungskosten und die Einführung der neuen Gasumlagen (Gasspeicherumlage, Bilanzierungsumlage) ab dem 01.10.2022 zum gleichen Zeitpunkt erhöht.

### Fernwärmeversorgung/Geothermie

Die Wärme wird in vier Heizwerken vorrangig mit Erdgas erzeugt. Die Menge der verkauften Fernwärme ist ebenfalls aus Einsparungen der Kunden und der milden Witterung im Berichtsjahr auf 26,125 Mio. kWh (Vorjahr 30,017 Mio. kWh) um 13,0 % gesunken.

Die in der Geothermie erzeugte Wärmemenge im direkten Wärmeaustausch sank von 1,337 Mio. kWh im Vorjahr auf 0,120 Mio. kWh im Berichtsjahr um -91,0 %. Ursache hierfür waren Stillstandzeiten durch umfangreiche Reparaturarbeiten, die sich durch Materiallieferschwierigkeiten verzögerten.

Aufgrund erhöhter Beschaffungskosten für Erdgas erfolgte eine Erhöhung der Fernwärmepreise ebenfalls zum 01.10.2022.

### Wasserversorgung

Die Stadtwerke verfügen über umfassende Trinkwasserressourcen im Grundwasser, die eine sehr gute Qualität aufweisen. In den beiden Wasserwerken der Stadtwerke in Warenschhof und an der Feisneck wird weit weniger Trinkwasser gefördert als durch Grundwasserneubildung entsteht. Damit wird nicht nur der eigene Bedarf für unsere Kunden im Stadtgebiet gedeckt, sondern darüber hinaus wurde ein bedeutender Anteil an Trinkwasser (359 Tm<sup>3</sup>; Vorjahr 345 Tm<sup>3</sup>) in das Gebiet des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes geliefert.

Die Wasserverkaufsmenge lag mit 1,806 Mio. m<sup>3</sup> auf Vorjahresniveau mit 1,797 Mio. m<sup>3</sup> (+0,5 %).

Nachdem zum 01.01.2019 der Wasserpreis, d.h. der Verbrauchspreis von 1,10 €/m<sup>3</sup> netto (seit 1993) auf 1,25 €/m<sup>3</sup> netto erhöht wurde, erfolgten keine weiteren Preisanpassungen mehr. Für Abnahmemengen über 5.000 m<sup>3</sup> pro Jahr und Zähler werden Sonderkonditionen gewährt.

### **Ertragslage**

Das Sparverhalten der Kunden sowie die milde Witterung verursachte einen Mengenrückgang von 13 % in der Gas- und Wärmeversorgung. Trotz der Mengenverringerung erhöhten sich in der Gasversorgung die Erlöse gegenüber dem Vorjahr durch den Zuwachs von Standardlastprofilkunden und einer vorgenommenen Preiserhöhung zum 01.10.2022 durch die Weitergabe gestiegener

Beschaffungskosten und der neu in Kraft getretenen Gasumlagen sowie höhere Erlöse aus der Mehr-Minderungen-Abrechnung.

In der Stromversorgung sanken die Erlöse korrespondierend zu den Beschaffungskosten durch die Reduzierung der EEG-Umlage bei einem vergleichbaren Mengenaufkommen im Vergleich zum Vorjahr. In den übrigen Unternehmensbereichen liegen die Erlöse auf dem Vorjahresniveau.

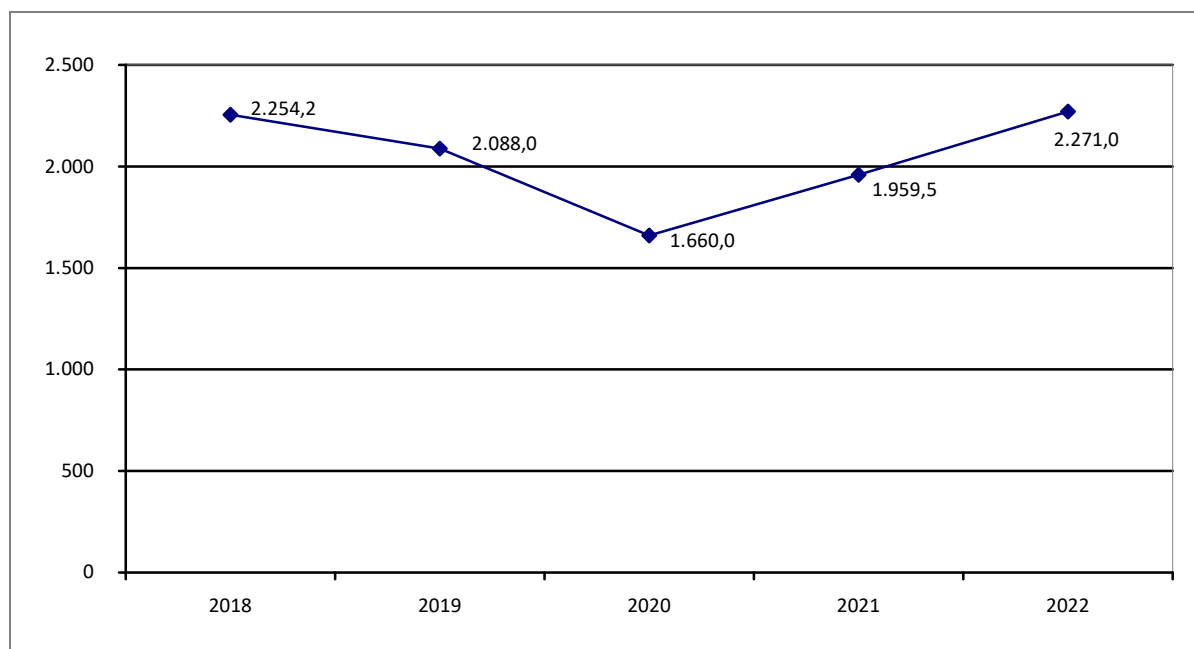
Die Materialaufwendungen beliefen sich auf 16.316 T€ und machen bezogen auf die Summe der gesamten Erlöse und Erträge (Basisgröße) 55,0 % (Vorjahr 58,2 %) aus. Sie betreffen im Wesentlichen die Beschaffungskosten für Strom- und Gas, das Wassernutzungsentgelt, den Materialeinkauf für den Netzbetrieb sowie Aufwendungen für Wartung, Instandhaltung und Reparatur der Versorgungsnetzte und -anlagen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Absenkung der EEG-Umlage zum 01.01.2022 und zum 01.07.2022 zurückzuführen.

Die Abschreibungen und der Personalaufwand veränderten sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig. Der Personalaufwand betrug in Relation zu der Basisgröße 18,5 % (Vorjahr 18,2 %). Der Anteil der Abschreibungen blieb mit 6,0 % (Vorjahr 5,9 %) nahezu konstant.

Der sonstige betriebliche Aufwand belief sich im Geschäftsjahr auf 2.789 T€. Der Anstieg von 360 T€ ist vor allem auf die Zuführung zur Rückstellung für Rekultivierung (Geothermie) zurückzuführen. Infolge eines höheren zu versteuernden Einkommens liegen die Steuern vom Einkommen und Ertrag mit 967 T€ um 104 T€ über dem Wert des Vorjahres.

Der Jahresüberschuss beträgt 2.271 T€ gegenüber 1.959 T€ im Vorjahr und erreicht damit einen Anteil von 7,7 % (Vorjahr 6,6 %) bezogen auf die Summe der gesamten Erlöse und Erträge. Nach satzungsgemäßer Einstellung von 598 T€ in die Gewinnrücklagen ergibt sich für 2022 ein Bilanzgewinn von 1.673 T€ (Vorjahr 1.357 T€).

**Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2018 - 2022 (in T€)**



### Vermögens- und Finanzlage

Zum 31. Dezember 2022 erhöhte sich die Bilanzsumme der Stadtwerke Waren GmbH um 2.515 T€ auf 51.724 T€. Das gesamte Anlagevermögen betrug 31.801 T€ (Vorjahr 31.117 T€) und macht 61,5 % (Vorjahr 63,2 %) der Bilanzsumme aus.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 1.512 T€ auf 39.116 T€ (Vorjahr 36.604 T€) und deckt 75,6 % (Vorjahr 76,4 %) der Bilanzsumme. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse beträgt 6.424 T€ (Vorjahr 6.381 T€). Das Anlagevermögen ist somit zu 100 % durch das langfristige Eigen- und

Fremdkapital gedeckt. Die Rückstellungen in Höhe von 3.489 T€ (Vorjahr 2.743 T€) betreffen im Wesentlichen die Rekultivierung der Geothermie, die Bilanzierung der CO<sub>2</sub>-Zertifikate sowie Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres erhöhten sich um 216 T€ auf 2.694 T€ im Vergleich zum Vorjahr mit 2.478 T€.  
Der Finanzbedarf konnte auch in 2022 aus dem Cash Flow der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Die Zahlungsfähigkeit der Stadtwerke Waren GmbH war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

---

## Ausblick

Für das Wirtschaftsjahr 2023 erwarten die Stadtwerke Waren GmbH auf der Grundlage des bestätigten Wirtschaftsplans ein Ergebnis in Höhe von 1.240 T€. Für Investitionen in das Anlagevermögen ist ein Betrag von 2.190 T€ eingestellt. Die Finanzierung erfolgt ausschließlich aus eigenen Finanzmitteln ohne Aufnahme von Krediten. Schwerpunkte sind die Erweiterung sowie die schrittweise Erneuerung und Modernisierung der Versorgungsanlagen und Netze in der Strom-, Gas-, Wärme- und Wasserversorgung. Unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Energiekrise und der staatlich ergriffenen Maßnahmen durch die Verabschiedung verschiedener Gesetze in 2022 (Osterpaket, Soforthilfe, Preisbremsen) um die steigenden Energiepreise für Haushalte und Unternehmen abzufedern, wird eingeschätzt, dass das Planergebnis für 2023 erreichbar ist. Prognosen für die Folgejahre sind aktuell schwer abschätzbar und mit großen Unsicherheiten behaftet. Nach wie vor bestimmt der weitere Verlauf der Energiekrise, politische Ziele wie die Abkehr von der Atomkraft und dem Einsatz fossiler Brennstoffe zur Energieerzeugung sowie die Geschwindigkeit des weiteren Ausbaus der Erneuerbaren Energien eine entscheidende Rolle für die Versorgungssicherheit und Preisentwicklung.

Versorgungssicherheit, Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit sind die wichtigsten und auch zukünftigen Zielsetzungen der Stadtwerke Waren. Als örtlicher Verteilnetzbetreiber mit den Sparten Strom, Gas, Wasser und Wärme konzentrieren wir uns nach wie vor auf unser Netz- bzw. Stadtgebiet von Waren (Müritz). Darüber hinaus versorgen wir mit zunehmendem Erfolg Kunden im Umland von Waren (Müritz) und gleichen dadurch Kundenverluste im Stadtgebiet im Segment der Strom-Haushaltskunden mehr als aus. In der Gasversorgung gestaltet sich das schwieriger, da nicht alle Umlandgemeinden mit Erdgas erschlossen sind. Die örtliche Nähe zu den Kunden sowohl in der Stadt Waren (Müritz) als auch zu dem naheliegenden Umland sowie die persönliche Erreichbarkeit gewinnt gerade in der derzeit angespannten Situation infolge der Energiekrise zunehmend an Bedeutung. Durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine steht die gesamte Branche in den nächsten Jahren vor großen Herausforderungen. Fest steht, dass es eine Rückkehr in die Energiewelt vor dem Ukraine-Krieg nicht geben wird. Dramatische Preissprünge auf den Energiemärkten und extrem volatile Beschaffungspreise belasten den Einkauf und die Endpreise der Kunden. Mittelfristig gehen wir davon aus, dass das Preisniveau für Energie hoch bleiben wird, auch wenn kurzzeitig die Börsenpreise sinken. Ein deutlicher Anstieg unserer Beschaffungspreise für Strom und Erdgas gegenüber den Vorjahren ist bereits ab dem Jahr 2023 zu verzeichnen. Es bestehen daher grundsätzlich Risiken auf der Absatzseite, die eine kontinuierliche Beobachtung des Marktes und Wettbewerbsumfeldes erfordern. Die Risiken, die sich daraus für die weitere Entwicklung ergeben sind derzeit nicht verlässlich quantifizierbar. Eventuelle Betriebsschließungen, drohende Insolvenzen und zunehmende Forderungsausfälle sind nicht auszuschließen.

Um die Klimaneutralität bis zum Jahre 2045 umzusetzen, braucht es mehr Tempo bei den erneuerbaren Energien. Aber auch der Netzausbau muss weiter vorangetrieben werden, um die erzeugte Strommenge zu den Verbrauchern zu führen. Ebenfalls muss in die Verteilnetze investiert werden, um einen Hochlauf der Elektro-Mobilität nicht zu behindern. Das Gleiche gilt für Wärmepumpen. Um diese enormen Investitionen vorausschauend miteinander abzustimmen, bedarf es einer Ausbaustrategie. Diese soll mit der kommunalen Wärmeplanung erfolgen. Damit soll eine Investitionssicherheit für die Infrastrukturvorhaben und den Anlagenbau gegeben werden. Diese außerordentlichen Aufwendungen müssen durch den Gesetzgeber geschützt werden. In der

Bevölkerung muss eine Akzeptanz und umsetzbare Regeln geschaffen werden. Weiterhin ist es wichtig, die Technologieoffenheit zu bewahren und einen tragfähigen Rahmen für den weiteren Betrieb der Gasnetze zu finden.

Der Betrieb der Verteilernetze, vor allem im Strombereich, wird sich ebenfalls grundlegend ändern, da diese gleichzeitig als „Einsammelnetze“ fungieren müssen. Um solch ein Netz sicher betreiben zu können, ist die Sichtbarkeit und Steuerbarkeit bis in die Niederspannungsstränge notwendig. Durch den Rollout von Stromzähler, die miteinander vernetzt werden sollen, kann dieses möglich sein. Inwieweit dynamische Stromtarife dazu beitragen können, wird das Verbrauchsverhalten der Kunden zeigen. Da dieser Netzausbau alternativlos ist, müssen die Rahmenbedingungen für die Finanzierung des anstehenden Ausbaus ausreichend sein, um den Anreiz einer schnellen Umsetzung zu gewähren. Neben einer Beteiligung an der Bürgersolargenossenschaft Waren (Müritz) eG und an der Bürgerwindgenossenschaft Waren (Müritz) eG bauen wir das gemeinsame Tochterunternehmen mit der Stadtwerke Prenzlau GmbH, die Kommunalwind Nord GmbH, kontinuierlich weiter aus. Dieses Unternehmen soll schrittweise durch eigene Windkraftanlagen und Solaranlagen entwickelt werden, die gegenwärtig in dem Gebiet in und um Prenzlau geplant und schrittweise realisiert sind. Auch in Waren (Müritz) hat man erkannt, dass die Energiewende mit vor Ort erfolgen muss. So bestehen bereits Verhandlungen mit der Stadt Waren (Müritz) kommunale Flächen für die Nutzung für erneuerbare Energien bereitzustellen.

Die Geothermie ist klimafreundlich und hier in Waren (Müritz) lokal verfügbar. Aufgrund der geopolitischen Lage und der explodierenden Rohstoffpreise an der Börse, wird die sehr kostenintensive aber CO<sub>2</sub>-neutrale Nutzung der Erdwärme lukrativer. Die Förderbeiträge des Bundes bzw. des Landes zielen zwar in die richtige Richtung, sind aber längst nicht ausreichend. Die Erfahrung aus der von uns seit 1991 betriebenen Doublette zeigt aber auch das hohe Ausfallrisiko, welches konventionell abgesichert werden muss. Die Energiewende ist hauptsächlich eine Wärmewende und bedingt die Nutzung der Geothermie.

Die Gasverteilernetze werden noch über viele Jahre ein wesentlicher Bestandteil in unserem Energiemix sein, sowohl zur Spitzenlastabsicherung bei Wärmepumpen oder Kraftwerken, aber auch als Ausfallreserve bei Erdwärmennutzung. Für die Verteilung von Wasserstoff oder Biomethan muss das Netz weiter in Betrieb gehalten werden und notfalls auch erweitert. Daher ist die Zukunft der Gasinfrastruktur ein weitreichendes Thema. Viele Stadtwerke stehen vor der Hausforderung, die Stilllegung oder Umwidmung der Netze stemmen zu müssen. Zugleich müssen alternative Wärmelösungen entwickelt werden, die enorme Investitionen erfordern. Auf den Bereich Gas entfällt bei den Stadtwerken Waren über die Hälfte des Ergebnisses. Diese Ertragssäule ist für das Unternehmen und im Hinblick auf die Ausschüttungspolitik von entscheidender Bedeutung. Wenn es nicht gelingt, dieses Geschäftsfeld zu substituieren, wird sich die wirtschaftliche Lage grundlegend ändern.

Für das Wirtschaftsjahr 2023 erwarten die Stadtwerke Waren GmbH auf der Grundlage des bestätigten Wirtschaftsplans ein Ergebnis in Höhe von 1.240 T€. Für Investitionen in das Anlagevermögen ist ein Betrag von 2.190 T€ eingestellt. Die Finanzierung erfolgt ausschließlich aus eigenen Finanzmitteln ohne Aufnahme von Krediten. Schwerpunkte sind die Erweiterung sowie die schrittweise Erneuerung und Modernisierung der Versorgungsanlagen und Netze in der Strom-, Gas-, Wärme- und Wasserversorgung. Unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Energiekrise und der staatlich ergriffenen Maßnahmen durch die Verabschiedung verschiedener Gesetze in 2022 (Osterpaket, Soforthilfe, Preisbremsen) um die steigenden Energiepreise für Haushalte und Unternehmen abzufedern, wird eingeschätzt, dass das Planergebnis für 2023 erreichbar ist. Prognosen für die Folgejahre sind aktuell schwer abschätzbar und mit großen Unsicherheiten behaftet. Nach wie vor bestimmt der weitere Verlauf der Energiekrise, politische Ziele wie die Abkehr von der Atomkraft und dem Einsatz fossiler Brennstoffe zur Energieerzeugung sowie die Geschwindigkeit des weiteren Ausbaus der Erneuerbaren Energien eine entscheidende Rolle für die Versorgungssicherheit und Preisentwicklung.

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



## Risiken

Die Sicherung des Unternehmenszieles der zuverlässigen und stabilen Versorgung unserer Kunden mit Strom, Gas, Wasser und Wärme verlangt moderne Technologien sowie eine Versorgungsbasis auf hohem Niveau. Die Erreichung dieses Zieles erfordert die Erkennung und Bewertung von Risiken und die Durchführung von Maßnahmen, die negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit verhindern bzw. bei ihrem Eintritt mindern. Zu diesem Zweck bedienen sich die Stadtwerke dem Risikomanagement-System, das die Selbstkontrolle sowie das Verantwortungsbewusstsein der Mitarbeiter für Risiken erhöht. Die Grundprinzipien, Kontrollstandards, personelle Zuständigkeiten, Funktionen und Abläufe des Risikomanagements wurden von der Geschäftsführung festgelegt und sind in einem Dokument, welches entsprechend den aktuellen Anforderungen ergänzt bzw. aktualisiert wird, zusammengefasst.

Bilanz der Jahre 2018 - 2022 in T€

Aktiva					
	2018	2019	2020	2021	2022
<b>A. Anlagevermögen</b>	30.171,8	30.000,7	30.465,5	31.117,2	31.801,1
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	497,8	555,8	520,4	1.245,2	1.543,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.429,8	5.817,9	5.535,6	6.471,2	8.533,3
Flüssige Mittel	8.059,6	8.956,0	9.722,3	10.312,9	9.806,8
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	25,3	44,4	29,3	61,3	38,3
<b>D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gem. DMBilG</b>	2,5	2,4	2,3	1,2	1,1
	<b>44.186,7</b>	<b>45.377,4</b>	<b>46.275,4</b>	<b>49.209,0</b>	<b>51.724,2</b>
Passiva					
	2018	2019	2020	2021	2022
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	6.000,0	6.000,0	6.000,0	6.000,0	6.000,0
Kapitalrücklage	8.806,4	8.806,4	8.806,4	8.806,4	8.806,4
Gewinnrücklagen	17.720,5	19.214,4	20.541,3	21.440,9	22.636,0
Bilanzgewinn	1.650,2	1.484,0	1.057,1	1.356,9	1.673,4
	<b>34.177,0</b>	<b>35.504,8</b>	<b>36.404,8</b>	<b>37.604,3</b>	<b>39.115,8</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	5.218,7	5.599,1	6.230,9	6.380,8	6.423,8
<b>C. Empfangene Ertragszuschüsse</b>	254,9	115,0	37,1	-	-
<b>D. Rückstellungen</b>	1.677,9	1.525,6	1.199,9	2.743,8	3.488,9
<b>E. Verbindlichkeiten</b>	2.855,8	2.630,6	2.400,5	2.478,1	2.693,7
<b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2,3	2,3	2,3	2,0	2,0
	<b>44.186,7</b>	<b>45.377,4</b>	<b>46.275,4</b>	<b>49.209,0</b>	<b>51.724,2</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2018 - 2022 in T€**

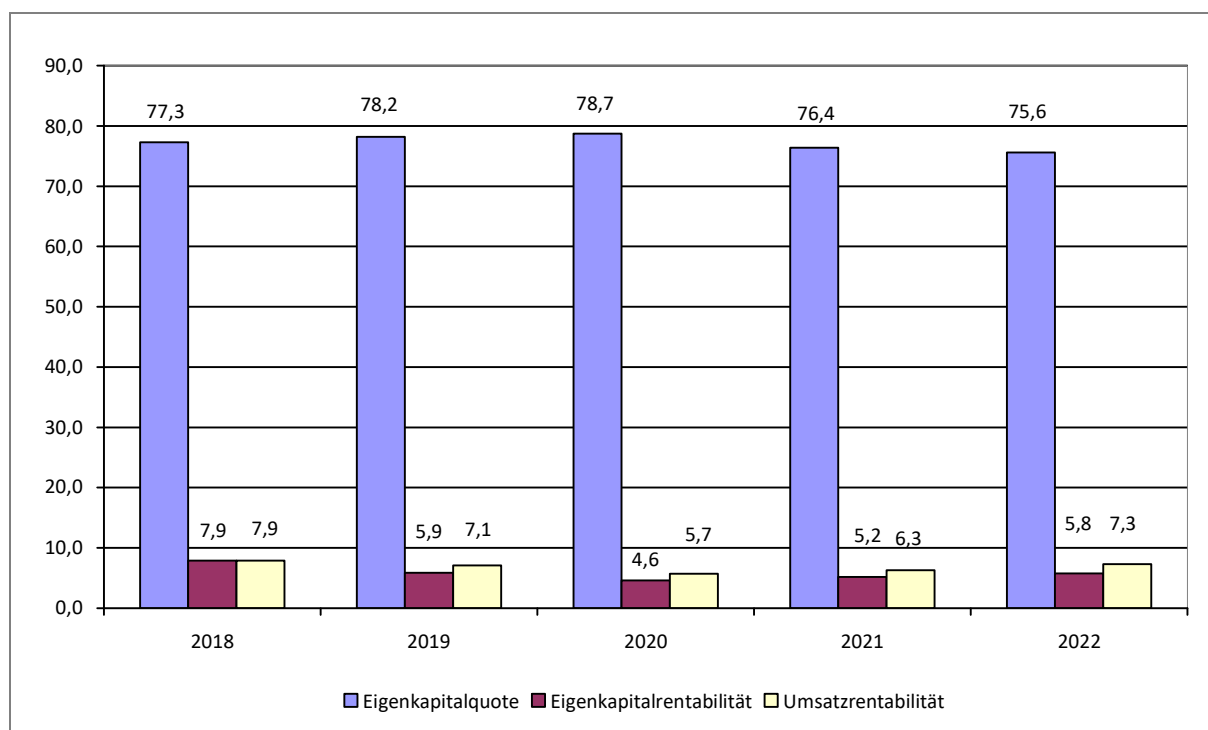
	2018	2019	2020	2021	2022
1. Umsatzerlöse	28.471,9	29.445,0	29.377,2	31.233,8	30.861,9
2. Stromsteuer	869,2	912,5	887,3	912,1	903,3
3. Erdgassteuer	832,9	808,1	771,0	868,5	831,2
4. Andere aktivierte Eigenleistungen	105,6	61,9	60,3	49,1	102,7
5. Sonstige betriebliche Erträge	404,0	343,3	436,7	366,3	414,0
6. Materialaufwand	15.440,2	16.191,1	16.539,5	17.384,1	16.316,1
7. Personalaufwand	4.914,6	5.016,8	5.203,0	5.435,5	5.498,2
8. Abschreibungen	1.841,9	1.899,4	1.892,9	1.767,9	1.785,2
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.809,4	2.223,0	2.170,5	2.429,7	2.789,4
10. Erträge aus Beteiligungen	14,7	13,9	14,3	14,1	14,3
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,3	1,0	0,1	2,4	0,8
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	33,6	27,0	4,4	18,9	5,0
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	830,5	678,6	733,9	863,1	967,4
14. Sonstige Steuern	36,2	25,7	25,8	26,3	26,3
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>2.254,2</b>	<b>2.087,8</b>	<b>1.660,0</b>	<b>1.959,5</b>	<b>2.271,6</b>
16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen	604,1	603,8	602,9	602,6	598,2
17. Bilanzgewinn	1.650,2	1.484,0	1.057,1	1.356,9	1.674,4

## Bilanz- und sonstige Kennzahlen

	2018	2019	2020	2021	2022
1. Eigenkapitalquote (in %)	77,3	78,2	78,7	76,4	75,6
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	6,6	5,9	4,6	5,2	5,8
3. Umsatzrentabilität (in %)	7,9	7,1	5,7	6,3	7,3
4. Liquidität 1. Grades (in %)	282,2	340,5	405,1	210,0	364,1
5. Liquidität 2. Grades (in %)	472,3	561,6	635,6	341,8	680,8
6. Liquidität 3. Grades (in %)	489,7	582,7	657,3	367,2	738,1
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	4.294	2.712	2.972	3.311	2.394
7.2. aus Investitionstätigkeit	-1.880	-1.056	-1.446	-1.960	-2.140
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	-760	-760	-760	-760	-760

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

**Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2018 - 2022 (in %)**



Die **Liquiditätsrechnung** zeigt zum Bilanzstichtag 31.12.2022 eine Liquidität 1. Grades von 364,1 % (Vorjahr 210,0 %). Sie liegt damit deutlich über dem geforderten Wert von 10 % bis 30 %.

Die Liquidität 2. Grades beträgt 680,8 % (Vorjahr 341,8 %). Damit zeigt die Liquiditätsrechnung auf, dass die kurzfristigen Verbindlichkeiten vollständig durch flüssige Mittel, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände gedeckt sind.

Die Liquidität 3. Grades beträgt 738,1 % (Vorjahr 367,2 %). Die wirtschaftlichen Verhältnisse geben keinen Anlass zur Beanstandung. Das Unternehmen wirtschaftet auf der Basis stabiler Verhältnisse. Die Zahlungsfähigkeit der Stadtwerke Waren GmbH war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Der **Cashflow** zeigt auf, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht ausreichte, um die Investitionstätigkeit und die Finanzierungstätigkeit zu sichern. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich eine Abnahme des Finanzmittelfonds um 506 T€.

### **3. Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH**

## Kontaktdaten

Zum Amtsbrink 9, 17192 Waren (Müritz)  
Telefon: 03991 18290  
info@waren-tourismus.de  
www.waren-tourismus.de



Waren (Müritz) Kur-  
und Tourismus GmbH

## Gründung

1998

## Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist im Rahmen seiner kommunalen Aufgabenstellung der Aufbau, die Unterhaltung und die Weiterentwicklung einer Kur- und Tourismusinfrastruktur in der Stadt Waren (Müritz). Die Gesellschaft ist berechtigt Einrichtungen der Kur- und Tourismusinfrastruktur zu erwerben, zu errichten und zu betreiben, soweit der öffentliche Zweck im Sinn der Kommunalverfassung M-V dies rechtfertigt. Hierzu gehört insbesondere der Bürgersaal. Zu den Aufgaben der Gesellschaft gehört auch die Koordination, Organisation und Realisation von touristischen Werbemaßnahmen und öffentlichen Veranstaltungen in der Stadt Waren (Müritz) sowie deren inhaltliche und terminliche Abstimmung in der Müritz-Region. Die Gesellschaft ist darüber hinaus zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck gefördert wird. Hierzu zählt insbesondere die Vermittlung von Kur- und Tourismusleistungen in der Stadt Waren (Müritz). Zur Erfüllung ihrer Aufgaben kann sich die Gesellschaft anderer Unternehmen bedienen sowie Interessengemeinschaften eingehen. Darüber hinaus ist die Gesellschaft berechtigt sich an kommunalen Gesellschaften der Stadt Waren (Müritz), die einem öffentlichen Zweck dienen, zu beteiligen.

## Geschäftsführung

Herr Michael Hübner

## Gesellschafter

Stadt Waren (Müritz)

## Anteil am Stammkapital

100 % = 100.000,00 €

## Aufsichtsrat\*

9 Mitglieder  
lt. § 9 des  
Gesellschaftsvertrages

Herr Sven Breuer  
Herr Stefan Dahmann  
Herr Olaf Gaulke  
Frau Sandra Kallisch-Puchelt  
Herr Matthias Kühn

Herr Sebastian Paetsch  
Herr Heiko Seifert  
Frau Christiane Scherfig  
Herr Toni Wachholz

## Beteiligungen

keine

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 der Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH entnommen werden.

## Wichtige Verträge

**Betriebsführungsvertrag** mit der Stadtwerke Waren GmbH  
**Nutzungsvertrag** mit der Stadt Waren (Müritz) für das „Haus des Gastes“  
**Aufgabenübertragungsvertrag** mit der Stadt Waren (Müritz) für das „Haus des Gastes“  
**Aufgabenübertragungsvertrag** mit der Stadt Waren (Müritz) für die Waren (Müritz)-Information  
**Dienstleistungsvertrag** mit der Stadt Waren (Müritz) für das Stadtgeschichtliche Museum  
**Darlehensvertrag** mit der KfW Bankengruppe  
**Darlehensvertrag** mit der Deutschen Bank AG

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

Produktkonto 575020.54120000 - Zuschuss Leistungen WMI, HdG und Personalkostenzuschuss Museum  
Produktkonto 626000.54120000 - Zuschuss Bürgersaal  
Produktkonto 626000.10120000 - Stammkapital

## Abschlussprüfer

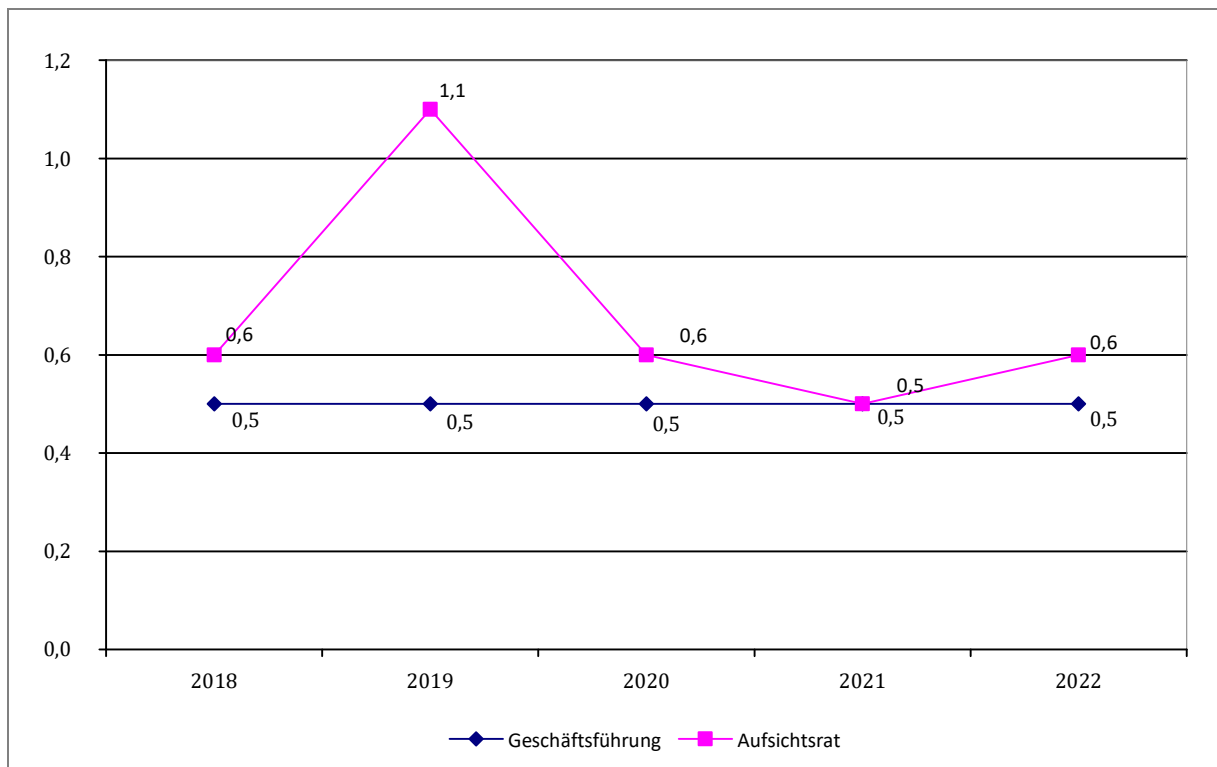
Der Jahresabschluss 2022 wurde von der  
BRB Revision und Beratung oHG  
Wirtschaftsprüfungs- und  
Steuerberatungsgesellschaft  
Wismarsche Straße 182  
19053 Schwerin  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat 2018 - 2022 in T€

	2018	2019	2020	2021	2022
Geschäftsführung*	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Aufsichtsrat	0,6	1,1	0,6	0,5	0,6

\* im Rahmen des abgeschlossenen Betriebsführungsvertrages zwischen der Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH und der Stadtwerke Waren GmbH ist geregelt, dass die Geschäftsführung eine Aufwandsentschädigung von monatlich 511,29 € erhält.

**Diagramm: Entwicklung Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat (in T€)**





## Personalentwicklung 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Beschäftigte	24	27	30	31	31
Auszubildende	2	2	1	2	2

## Erfüllung des öffentlichen Zwecks

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, das zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises u. a. die Entwicklung der Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie des kulturellen Lebens gehört. Das Betätigungsfeld der Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH umfasst die Waren (Müritz)-Information mit Betreibung des Haus des Gastes, das Bürgerzentrum mit der Betreibung des Bürgersaales und die Vermietung von Gewerbeeinheiten sowie den Campingplatz Ecktannen. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist durch diese Leistungserbringung gegeben.

## Tabelle: Leistungskennzahlen 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Waren (Müritz)-Information</b>					
Ferienunterkünfte (Zimmervermittlung)	444	444	394	348	341
gelisteten Hotels (Vermittlung)	50	50	50	48	48
<b>Veranstaltungen</b>					
Veranstaltungen insgesamt	64	60	26	27	45
a.) Davon im Bürgersaal / Konferenzraum	44	42	16	12	31
verkauften Karten	11.897	11.951	3.247	2.876	6.294
Sitzplätze Bürgersaal (Konzertbestuhlung)	468	468	468	468	468
Sitzplätze in den Bürgerstuben ca.	60	60	60	60	60
b.) Davon im Haus des Gastes (ohne Dia Vorträge)	20	18	10	15	14
verkauften Karten	651	971	313	488	387
<b>Campingplatz Ecktannen</b>					
Stellplätze	450	450	450	450	450
Besucher ca.	31.896	33.503	29.472	26.516	32.186

## Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH in den Jahren 2018 - 2022 in T€

	2018	2019	2020	2021	2022
Zuschuss WMI *	120,0	150,0	150,0	150,0	150,0
Zuschuss HdG	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Zuschuss Bürgersaal	400,0	300,0	300,0	300,0	-
Personalkostenzuschuss Museum	9,0	36,0	36,0	76,0	84,0
Sachkostenpauschale Museum	-	-	-	-	3,0

\* Ab 2019 entfällt der Zuschuss für die Waren (Müritz) - Information und wurde durch einen Aufgabenübertragungsvertrag ersetzt.

## Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2022

Die Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH (im Folgenden auch KT, Gesellschaft oder Unternehmen genannt) ist eine 100-%ige Eigengesellschaft der Stadt Waren (Müritz). Gegenstand des Unternehmens ist der Aufbau, die Unterhaltung und die Weiterentwicklung einer Kur- und Tourismusinfrastruktur in der Stadt Waren (Müritz). Zu den Aufgaben gehören auch die Koordination, Organisation und Realisierung von touristischen Werbemaßnahmen und öffentlichen Veranstaltungen und insbesondere die Vermittlung von Kur- und Tourismusleistungen. Das Betätigungsfeld der KT umfasst die Waren (Müritz) – Information mit Betreuung des Haus des Gastes, das Bürgerzentrum mit der Betreuung des Bürgersaales und der Vermietung von Gewerbeeinheiten sowie den Campingplatz Ecktannen.

Seit der Gründung des Unternehmens im Jahr 1998 ist die Stadtwerke Waren GmbH mit der kaufmännischen Betriebsführung beauftragt. Die Geschäftsführung wird seit Juni 2000 ebenfalls durch die Stadtwerke Waren GmbH gestellt.

### Waren (Müritz) - Information

Die Waren (Müritz) – Information (WMI) als wichtigste Anlaufstelle für die Gäste der Stadt und für Einheimische zählte im Jahr 2022 ca. 87.600 Gäste gegenüber ca. 65.800 Gäste im Vorjahr. Von dem Niveau von 2019 vor der Pandemie mit ca. 125.800 Gästen ist man noch weit entfernt.

Neben der Gästeinformation, der Vermittlung von Unterkünften, dem Verkauf von Rad- und Wanderkarten sowie Souvenirartikeln werden weitere touristische Dienstleistungen angeboten. So sind öffentliche Stadtführungen und die geführten Radtouren in den Müritz Nationalpark ein besonderes Angebot. Die Klassifizierung der privaten Ferienunterkünfte nach den Kriterien des Deutschen Tourismusverbandes wurde im Berichtsjahr weiter umgesetzt. Alle Quartiere haben die Möglichkeit sich auf freiwilliger Basis einstufen zu lassen. Im Jahr 2022 wurden 19 Unterkünfte (Vorjahr 209) neu bewertet. Mit der Anbindung online buchbarer Unterkünfte an das Portal booking.com wurde eine weitere Möglichkeit für unsere Vermieter zur professionellen Vermarktung ihrer Quartiere geschaffen.

Der Ticketverkauf in der WMI für Veranstaltungen unterschiedlichster Art sowohl für den Bürgersaal als auch für Events in der Region, aber auch über die Landesgrenzen hinaus, konnte sich im Berichtsjahr etwas erholen. Wurden vor der Pandemie knapp 21.000 Tickets in der Waren (Müritz) - Information verkauft, so belief sich die Anzahl im Jahr 2022 auf 15.293 (Vorjahr 8.255) verkaufte Tickets.

Wichtigstes Marketinginstrument ist das Gastgeberverzeichnis „Müritz plus“, das unter unserer Federführung als Gemeinschaftswerk der Orte Malchow, Röbel/Müritz, Plau am See, Rechlin und Waren (Müritz) bereits das zehnte Jahr aufgelegt wurde, mit dem Ziel, die Region der Oberseen in der Mecklenburgischen Seenplatte noch besser zu vermarkten. Hier nimmt insbesondere die Kooperation mit den beteiligten Orten einen wichtigen Stellenwert ein. Für Familien mit Kindern wurde ein neues Produkt entwickelt, die Familien-Rallye. Hier werden Familien mit verschiedenen Fragen kindgerecht in die Orte der Müritz plus- Kooperation gelenkt. Kooperation mit den beteiligten Orten einen wichtigen Stellenwert ein.

### **Bürgerzentrum**

Der Bereich Bürgerzentrum umfasst die eigenständige Betreuung des Bürgersaals und die Vermietung der im Teileigentum befindlichen Gewerbeeinheiten. Bei den Vermietungseinheiten handelt es sich um das Kino und 15 weitere Läden bzw. Büros, die an Freiberufler und Gewerbetreibende vermietet werden. Die Arztpraxis wurde nach dem Leerstand (vom 01.01.2021 bis 30.09.2022) umfangreich saniert und konnte ab Oktober 2022 wieder langfristig vermietet werden. Der Bürgersaal wird für selbst organisierte Veranstaltungen genutzt und auch an fremde Veranstalter vermietet. Im Berichtsjahr fanden hier 102 Veranstaltungen (Vorjahr 116) statt. Hiervon entfallen 31 Events (Vorjahr 12) auf eigene Veranstaltungen, bei denen 6.294 Karten (Vorjahr 2.876 Karten) verkauft wurden. Bis Ostern war der Veranstaltungsbetrieb pandemiebedingt noch sehr stark eingeschränkt. Im Januar 2022 war die Durchführung von Veranstaltungen noch komplett untersagt. Im Februar und März traten zwar erste Lockerungen in Kraft, jedoch waren die Auflagen so hoch, dass ein wirtschaftlicher Veranstaltungsbetrieb nicht darstellbar war. Erst nach der vollständigen Aufhebung der Coronamaßnahmen im 2. Quartal 2022 wurde der Veranstaltungsbetrieb wieder aufgenommen, jedoch mit zunächst großer Zurückhaltung der Besucher. Die Veranstaltungskartenverkäufe verlaufen mäßig bis zäh und nehmen erst kurze Zeit vor dem Veranstaltungstermin zu. Um die Risiken abzumildern wurde die Einmietung von fremden Veranstaltern weiter forciert. Die gastronomische Versorgung zu den Veranstaltungen wurde durch vertragliche Vereinbarungen mit externen Cateringunternehmen gewährleistet.

### **Campingplatz Ecktannen**

Die Gästezahlen auf dem Campingplatz Ecktannen haben im Berichtsjahr in etwa das Niveau vor Ausbruch der Corona-Pandemie erreicht. Ca. 32.200 Camper, davon 54 Dauercamper, (Vorjahr ca. 26.500 Camper; davon 54 Dauercamper, 2019: 33.500 Camper; davon 55 Dauercamper) besuchten den Campingplatz, der Anfang des Jahres erneut mit dem camping.info Award 2022 ausgezeichnet wurde. In einem Ranking mit 228.000 Bewertungen belegte der Platz den 6. Rang und verbesserte sich damit noch einmal gegenüber dem Vorjahr mit Rang 9 unter den Top 10 der 100 besten Campingplätzen Europas. Die Umsatzerlöse stiegen im Berichtsjahr auf ein Rekordniveau von 2.236 T€ und fielen damit um 474 T€ höher aus als im Vorjahr mit 1.762 T€ und überboten zudem das Jahr 2019 mit 1.630 T€. Um die Attraktivität des Campingplatzes weiter zu erhalten und auszubauen wurde im Berichtsjahr weiter in die Infrastruktur und in die Ausstattung investiert. Als größte Einzelmaßnahme ist der Ersatzneubau eines in die Jahre gekommenen Sanitärgebäudes in den Jahren 2023 und 2024 geplant. Wie auch in den Vorjahren wurde das Bistro mit angeschlossenem Minimarkt und die Minigolfanlage sowie die „Waldschänke“ an eine ortsansässige Gewerbetreibende verpachtet.

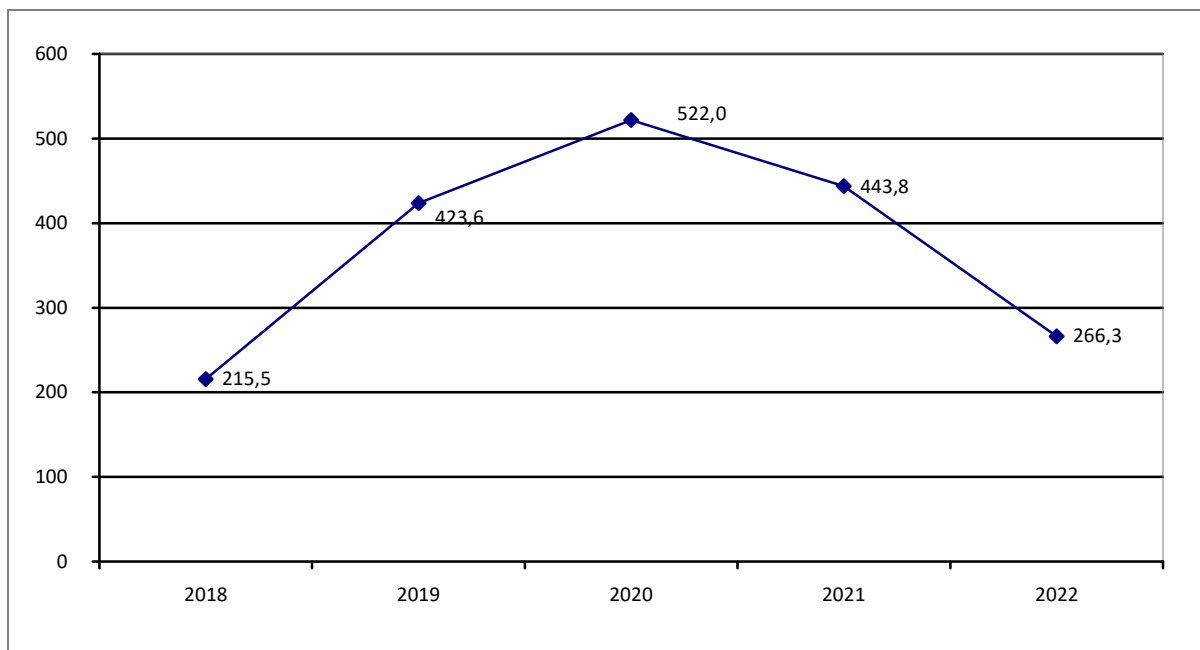
### Ertragslage

Die Umsatzerlöse des Berichtsjahres liegen mit 3.399 T€ um 653 T€ über denen des Vorjahres in Höhe von 2.746 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen den Zuschuss der Gesellschafterin für die Finanzierung des Bürgersaales in Höhe von 250 T€ (Vorjahr 300 T€).

Der Personalaufwand erhöhte sich insgesamt von 1.045 T€ auf 1.255 T€ (Vorjahr gemindert durch Kurzarbeit). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 519 T€ auf 1.502 T€ insbesondere durch gestiegene Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung an Gebäuden, Reinigung und Werbung. Die Abschreibungen blieben mit 360 T€ auf dem Vorjahresniveau. Das Finanzergebnis verbesserte sich von -23 T€ im Vorjahr auf 9 T€ im Berichtsjahr. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 266 T€ (Vorjahr 444 T€) ab. Wesentlich beeinflusst wurde das Ergebnis durch den Zuschuss der Gesellschafterin, der Stadt Waren (Müritz), für die Finanzierung des Bürgersaales in Höhe von insgesamt 250 T€ (Vorjahr 300 T€). Dieser wurde letztmalig gewährt, da der Kredit im Berichtsjahr planmäßig getilgt wurde.

### Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2018 - 2022 (in T€)



### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme verringerte sich zum 31. Dezember 2022 von 8.445 T€ im Vorjahr auf 8.440 T€ im Berichtsjahr um 5 T€. Das Anlagevermögen beträgt 5.240 T€ (Vorjahr 5.339 T€) und macht 62,1 % (Vorjahr 63,2 %) der Bilanzsumme aus. Das Eigenkapital erhöhte sich um 266 T€ auf 8.240 T€ (Vorjahr 7.974 T€). Die Eigenkapitalquote (Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) beträgt 97,6 % (Vorjahr 94,4 %). Das Anlagevermögen ist somit zu 100 % durch das langfristige Eigen- und Fremdkapital gedeckt. Die Rückstellungen in Höhe von 42 T€ (Vorjahr 94 T€) betreffen im Wesentlichen Drohverlustrückstellungen.

## Ausblick

Für das Jahr 2023 wird an den Prognosen des Wirtschaftsplanes festgehalten. Es wird ein Ergebnis von 9 T€ erwartet. Investitionen sind in Höhe von 335 T€ geplant, die durch Eigenmittel finanziert werden. Schwerpunkt ist der Beginn des Ersatzneubaus eines Sanitärgebäudes und der weitere Ausbau der Infrastruktur (Wegebau, WLAN, Strom und Wasser) auf dem Campingplatz Ecktannen. Die Auswirkungen der Energiekrise auf die Unternehmenstätigkeit wurden bei der Prognose der Planzahlen für 2023 berücksichtigt.

Prognosen für die Folgejahre sind aktuell schwer abschätzbar, insbesondere bei den Energiepreisen, den Steigerungen im Dienstleistungsgewerbe sowie die weitere Entwicklung der Inflation. Die damit einhergehenden Veränderungen werden unweigerlich auch unsere Dienstleistungsangebote und Preise beeinflussen.

Die Entwicklung und der Ausbau der Geschäftsbereiche des Unternehmens orientieren sich an den wirtschaftlichen Möglichkeiten und den äußeren sowie von der Gesellschafterin vorgegebenen Rahmenbedingungen. Bei den Betätigungen der Gesellschaft im Tourismusbereich mit einem sehr saisonalen und wechselhaften Markt gilt es auch zukünftig, immer unternehmerisch zwischen Risiken und Erfolgsaussichten abzuwägen. Unser Ziel ist es, in den einzelnen Bereichen des Unternehmens wirtschaftlich zu arbeiten und mögliche Synergien noch besser zu nutzen. Dabei sehen wir uns als modernes kommunales Dienstleistungsunternehmen für unsere Stadt, für unsere Bürger und für unsere Gäste.

An der engen Zusammenarbeit der Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH mit der Stadtwerke Waren GmbH auf der Grundlage des Betriebsführungsvertrages soll weiter festgehalten werden. Nicht nur die kaufmännische Betriebsführung und die Stellung der Geschäftsführung durch die Stadtwerke Waren GmbH sondern auch die technische Unterstützung im Gebäudemanagement (Campingplatz, Bürgerzentrum, Haus des Gastes) bringen Vorteile und Synergien.

Während der Pandemie hat die Wohnmobil- und Campingbranche einen Aufschwung erfahren, den wir für uns nutzen wollen. Unter Berücksichtigung der Anregungen und Wünsche der Camper und Gäste wird in den kommenden Jahren weiter in die Infrastruktur des Campingplatzes investiert, mit dem Ziel die Qualität und den guten Standard des Platzes insgesamt zu sichern und zu erhalten. Zufriedene Gäste und damit positives Feedback auf Social-Media-Kanälen wirken sich ebenfalls positiv auf die Ertragslage aus.

Die Waren (Müritz)-Information mit dem Haus des Gastes und der Betreuung des stadtgeschichtlichen Museums konzentriert sich darauf, das touristische Dienstleistungsangebot in Waren (Müritz) und in der Region „Müritz plus“ weiter zu entwickeln und auszubauen. Die Zusammenarbeit mit Partnern der Tourismusbranche gewinnt auch im Hinblick der voranschreitenden Digitalisierung (z. B. Onlinebuchungsmöglichkeiten) zunehmend an Bedeutung. Für den Veranstaltungsbereich hoffen wir mittelfristig wieder zur gewohnten Kontinuität zurück zu kehren. Nach 2 Jahren Pandemie steigt zwar das Bedürfnis der Menschen nach Kultur wieder, wird jedoch durch die zunehmende Inflation und spürbaren Preissteigerungen in sämtlichen Bereichen gedämpft.

Mit der vollständigen Tilgung des Darlehens für die Finanzierung des Bürgersaales im Juli 2022 bestehen keine Kreditverbindlichkeiten mehr. Lediglich der Zins-Swap hat noch eine Laufzeit bis Juli 2024 und bewegt sich in einem überschaubaren Rahmen in einer Größenordnung von ca. 27 T€ für 2023 und ca. 8 T€ für 2024.

Derzeit nicht absehbar ist der weitere Verlauf der Preissteigerungen verursacht durch den Ukraine-Krieg und die zunehmende Inflation.

## Risiken

Das Finanz- und Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, die finanzielle Stabilität der Gesellschaft zu sichern und somit die Sicherung des Unternehmenswertes und der Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten.

Es bestehen keine bestandsgefährdenden Risiken.

## Bilanz der Jahre 2018 - 2022 in T€

Aktiva					
	2018	2019	2020	2021	2022
<b>A. Anlagevermögen</b>	5.803,7	5.616,4	5.510,6	5.338,6	5.240,3
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	28,4	30,3	30,9	29,0	30,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	96,0	119,1	70,9	142,6	91,8
Schecks, Kassenbestand	1.876,4	2.210,0	2.569,5	2.932,5	3.073,9
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	5,5	8,9	1,9	2,3	3,9
	<b>7.810,1</b>	<b>7.984,6</b>	<b>8.183,9</b>	<b>8.445,2</b>	<b>8.440,0</b>
Passiva					
	2018	2019	2020	2021	2022
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Kapitalrücklage	1.484,8	1.484,8	1.484,8	1.484,8	1.484,8
Gewinnrücklagen	3.222,7	3.538,2	3.961,8	4.483,8	4.927,6
Gewinnvortrag	1.461,8	1.461,8	1.461,8	1.461,8	1.461,8
Jahresüberschuss	215,5	423,6	522,0	443,8	266,3
	<b>6.584,7</b>	<b>7.008,3</b>	<b>7.530,3</b>	<b>7.974,1</b>	<b>8.240,4</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	180,6	155,5	126,8	94,2	41,7
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	1.033,5	807,4	526,1	376,1	148,6
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	11,3	13,5	0,7	0,7	9,3
	<b>7.810,1</b>	<b>7.984,6</b>	<b>8.183,9</b>	<b>8.445,2</b>	<b>8.440,0</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2018 - 2022 in T€

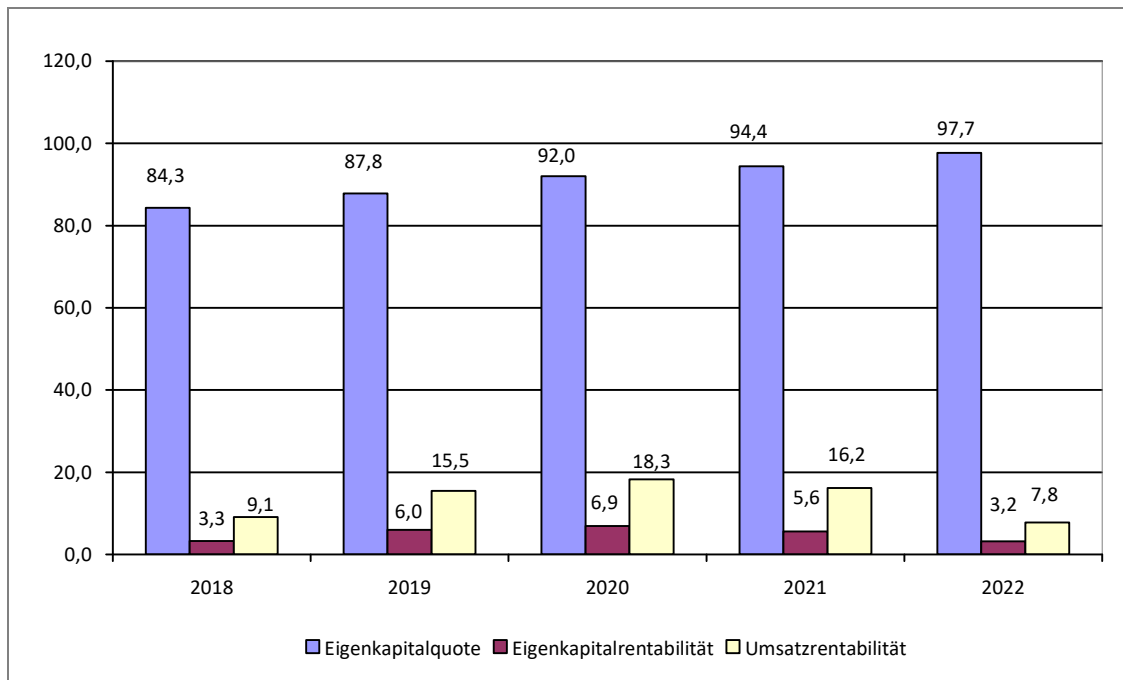
	2018	2019	2020	2021	2022
1. Umsatzerlöse	2.359,3	2.728,6	2.857,6	2.746,2	3.399,0
2. Sonstige betriebliche Erträge	523,3	319,4	303,7	302,9	275,3
3. Materialaufwand	438,3	228,8	184,7	188,7	291,1
4. Personalaufwand	716,9	972,9	999,4	1.044,6	1.255,0
5. Abschreibungen	358,9	359,2	360,4	356,1	359,5
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.058,9	996,0	1.034,5	982,7	1.501,5
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36,8	36,0	27,1	37,1	51,9
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	112,3	93,6	77,7	60,4	42,8
10. Sonstige Steuern	18,8	9,7	9,8	9,9	10,1
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<b>215,5</b>	<b>423,6</b>	<b>522,0</b>	<b>443,8</b>	<b>266,3</b>

### Bilanz- und sonstige Kennzahlen 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
1. Eigenkapitalquote (in %)	84,3	87,8	92,0	94,4	97,7
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	3,3	6,0	6,9	5,6	3,2
3. Umsatzrentabilität (in %)	9,1	15,5	18,3	16,2	7,8
4. Liquidität 1. Grades (in %)	410,5	504,6	805,3	779,8	2.120,0
5. Liquidität 2. Grades (in %)	432,8	531,7	827,6	817,8	2.183,4
6. Liquidität 3. Grades (in %)	439,2	523,1	708,5	696,0	1.639,0
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	102	458	574	495	414
7.2. aus Investitionstätigkeit	-219	-136	-228	-146	-279
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	227	12	13	15	6

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

**Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2018 - 2022 (in %)**



Zum 31. Dezember 2022 beträgt die **Liquidität 1. Grades** 2.120,0 %. Das kurzfristige Fremdkapital ist vollständig durch flüssige Mittel gedeckt. Nach Einzug der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände kommt es zu einer Liquidität 2. Grades i. H. v. 2.183,4 %. Unter Einbeziehung der offenen Forderungen ergibt sich eine Liquidität 3. Grades von 1.639,0 %.

Die Zahlungsfähigkeit der Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Der **Cashflow** zeigt auf, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichte, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu decken. Unter Einbeziehung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit erhöht sich der Finanzmittelfonds zum 31.12.2022 um 141 T€.



## 4. Müritzeum gGmbH



## Kontaktdaten

Zur Steinmole 1, 17192 Waren (Müritz)  
Telefon: 03991 633680  
info@mueritzeum.de  
www.mueritzeum.de

## Gründung

2006  
Gesellschaft nahm 2007 ihre operative  
Geschäftstätigkeit auf

## Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist die Förderung kultureller Zwecke, die Förderung der Volksbildung sowie des Natur- und Umweltschutzes. In diesem Zusammenhang stehen im Vordergrund der Schutz und die Pflege der landwirtschaftlichen Eigenarten des Müritz Nationalparks und der anderen Schutzgebiete der Mecklenburgischen Seenplatte sowie die Entwicklung und Erhaltung der nationalparkgerechten Infrastruktur.

## Geschäftsführung

Herr Dr. Matthias Küster

## Gesellschafter

Stadt Waren (Müritz)  
Landkreis Mecklenburgische  
Seenplatte

## Anteil am Stammkapital

50 % = 12.500,00 €  
50 % = 12.500,00 €  
25.000,00 €

## Aufsichtsrat\*

8 Mitglieder  
lt. § 10 des  
Gesellschaftsvertrages

Herr Sven Breuer  
Herr Eckhart Jäntsch  
Herr Roland Krimmling  
Herr Frank Müller

Frau Kathleen Reetz  
Frau Elke Schoenfelder  
Herr Andreas Sprick  
Frau Dagmar Wilisch

## Beteiligungen

keine

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 der Müritzeum gGmbH entnommen werden.

## Wichtige Verträge

**Betreibervertrag** zwischen dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und der Müritzeum gGmbH  
**Nutzungsvertrag** über Grund und Boden Flur 8 Flst. 60/5 Gemarkung Waren (Plastik Naturschutzleule)  
**Nutzungsvertrag** über Grund und Boden Flur 8 Flst. 65/7 und Teilfläche auf 65/3 Gemarkung Waren (Aquarium und Aufzuchtstation)  
**Gewerberaummietvertrag** mit der Fischerei Müritz-Plau zur Errichtung eines Restaurants  
**Zuwendungsbescheid** des LFI zur Erweiterung und Modernisierung des Müritzeums

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

Produktkonto 626000.01300000 – Zuschuss zum Bau Sonnenschutzanlage, zur Erweiterung und Modernisierung Müritzeum Waren, zum Neubau und zur Neueinrichtung der Fischgaststätte „Fischers Küche“ im Müritzeum Waren  
Produktkonto 626000.11120000 - Stammkapital  
Produktkonto 626000.44220000 - Rückerstattung des Zuschusses zum Verlustausgleich (ab dem HH-Jahr 2021)  
Produktkonto 626000.54120000 - Zuschuss zum Verlustausgleich (ab dem HH-Jahr 2020)

## Abschlussprüfer

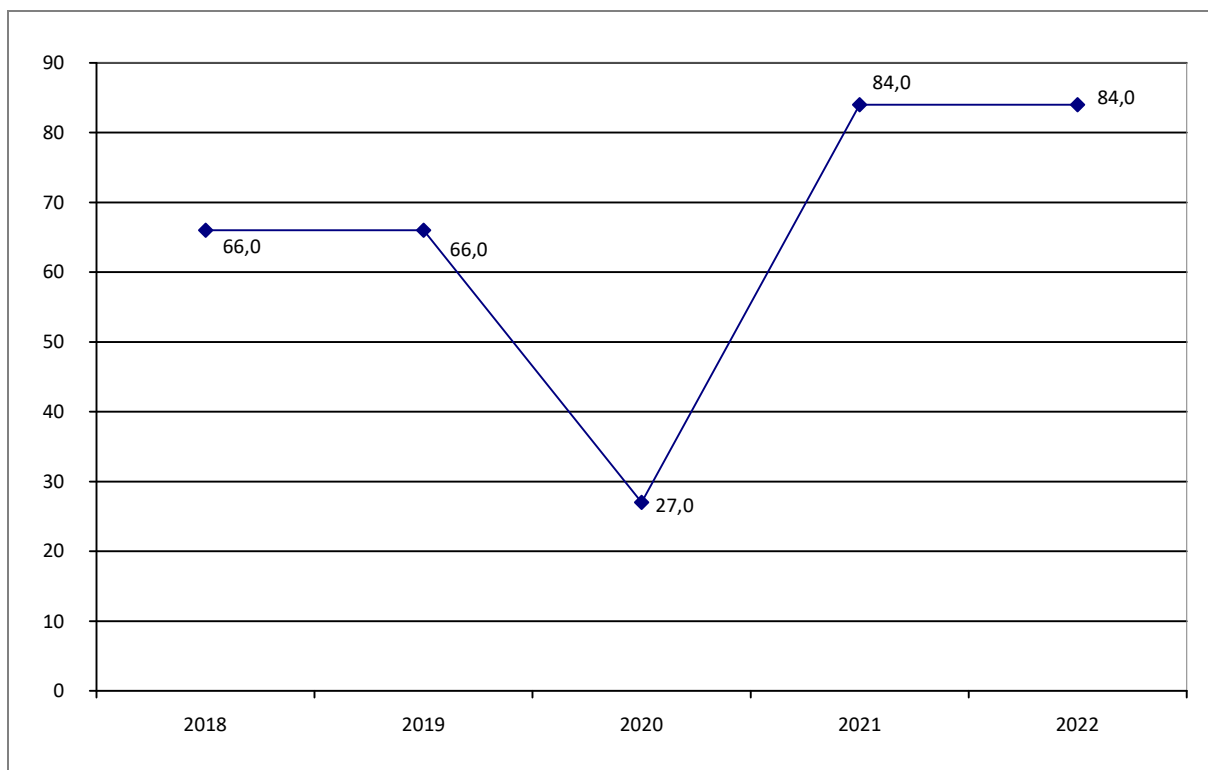
Der Jahresabschluss 2022 wurde von der  
BRB Revision und Beratung oHG  
Wirtschaftsprüfungs- und  
Steuerberatungsgesellschaft  
Wismarsche Straße 182  
19053 Schwerin  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat 2018 - 2022 in T€

	2018	2019	2020	2021	2022
Geschäftsführung	66,0	66,0	27,0*	84,0	84,0
Aufsichtsrat	-	-	-	-	-

\* längerer Krankheitsbedingter Ausfall der Geschäftsführerin Frau Nagel

**Diagramm: Entwicklung Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat 2018-2022(in T€)**



## Personalentwicklung 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Beschäftigte	25	25	25	25	57
Auszubildende	-	-	-	-	-

## Erfüllung des öffentlichen Zwecks

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 Umwelt- und Naturschutz, die Förderung eines bedarfsgerechten öffentlichen Angebots an Bildungseinrichtungen sowie die Entwicklung der Freizeit- und Erholungseinrichtungen gehören. Das Betätigungsfeld der Müritzeum gGmbH umfasst das NaturErlebnisZentrum mit Deutschlands größtem Süßwasseraquarium für heimische Fische. Die Besonderheiten der Mecklenburgischen Seenplatte und des Müritz-Nationalparks werden in multimedialen und interaktiven Ausstellungsräumen erlebbar gemacht. Als Welcome-Center informiert das Müritzeum Besucher und Urlauber der Region über die gesamte Müritz-Region. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist durch diese Leistungserbringung gegeben.

**Tabelle: Leistungskennzahlen 2018 - 2022**

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Besucherstatistik (in Person)</b>					
Erwachsene	56.926	60.646	54.773	40.226	58.977
Familienkarte	38.236	44.708	25.612	18.630	31.489
Kinder unter 6 Jahre	6.989	8.597	7.657	5.654	8.578
Kinder 6 – 16 Jahre	5.252	5.952	8.152	5.995	7.867
Ermäßigt	8.218	9.551	6.505	4.678	8.194
Gruppen ab 15 Personen	6.196	5.516	1.359	1.600	3.006
Kindergruppen	1.602	1.856	1.488	2.178	1.934
<b>Eintrittspreise (in €)</b>					
Erwachsene	12,00	12,00	12,00 / 14,00	14,00	14,00
Familienkarte **	28,00	28,00	28,00 / 34,00	34,00	34,00
Familienjahreskarte **	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Kinder unter 6 Jahre	-0	-	-	-	-
Kinder 6 – 16 Jahre	5,00	5,00	5,00 / 6,00	6,00	6,00
Ermäßigt *	9,00	9,00	9,00 / 11,00	11,00	11,00
Gruppen ab 15 Personen (pro Person)	9,00	9,00	9,00 / 11,00	11,00	11,00

- \* Schwerbehinderte, Arbeitslose, Studenten, Auszubildende, Wehr- und Zivildienstleistende
- \*\* zwei Erwachsene und ein oder mehrere Kinder
- \*\*\* Preiserhöhung zum 01.04.2017
- \*\*\*\* Preiserhöhung zum 01.04.2020

## Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Müritzeum gGmbH in den Jahren 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Zuschuss Bau Sonnenschutzanlage	-	-	-	-	-
Zuschuss Erweiterung und Modernisierung Müritzeum Waren	-	36,1	-	-	2,8
Zuschuss Neubau und Neueinrichtung der Fischgaststätte „Fischers Küche“ im Müritzeum Waren	14,5	-	-	-	-
Zuschuss zum Verlustausgleich				150,0	429,5*
Bildung einer Rückstellung über eine Zuwendung zum Verlustausgleiches	-	-	150,0	230,5	-

\* 230,5 T€ Verlustausgleich 2021; gezahlt über die gebildete Rückstellung  
199,0 T€ Verlustausgleich 2022; gezahlt über Aufwand

## Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2022

Das Jahr 2022 ist das sechzehnte Kalenderjahr für die Müritzeum gGmbH.  
Das Müritzeum hat im Wesentlichen drei Ausrichtungen: -

- es ist das NaturErlebnisZentrum in Waren (Müritz),
- das Welcome Center der Mecklenburgische Seenplatte in Waren (Müritz) und
- das Informationshaus für den Müritz-Nationalpark.

Im Geschäftsjahr 2022 waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie immer noch deutlich betriebswirtschaftlich spürbar. Von Januar bis März herrschte zumindest in Teilen des Unternehmens Kurzarbeit. In der Summe waren mit ca. 123.000 Gästen rund 42.000 Besucher mehr im Müritzeum als im Vorjahr und rund 7.500 mehr als im 5-jährigen Mittel. Die Besucherzahlen sind vergleichbar mit dem besonders trockenen Jahr 2018, als ebenfalls weniger Besucher ins Müritzeum kamen. Der Verlauf der Umsatzerlöse zeigt im Jahr eine deutlich typische Zweiteilung in eine Hauptsaison (April-Oktober) sowie eine Nebensaison (November bis März). Die besucher- und umsatzstärksten Monate in 2022 waren die Monate Juli und August. Der Schließmonat Januar – hier waren nur geringe Erträge über den Webshop zu verzeichnen – und die amtlich verordneten Hygieneauflagen (2G,3G) bzw. Einschränkungen im Besucherverkehr auf beispielsweise einen Besucher auf 10 qm bis April führten jedoch gesamt zu weniger Besuchern als im Vor-Coronajahr 2019 und entsprechenden Umsatzerlösen. Dies entspricht, nach Zahlen des Sparkassen-Tourismusbarometers Ostdeutschland (siehe u.a. Kurzbericht 2&3 2022), dem überregionalen Trend, bei dem in Naturinfozentren und Museen/Ausstellungen auch nach den Wiedereröffnungen deutliche Rückgänge der Besucherzahlen zu verzeichnen waren.

Das Müritzeum ist eine gemeinnützige Einrichtung und etablierter außerschulischer Lernort. Entsprechend der Corona-Einschränkungen gab es – dem allgemeinen Trend folgend – auch im Bereich Umweltbildung weniger Bildungsangebote bzw. weniger Buchungen. Im Vergleich zum Jahr 2019 waren 2022 u.a. ca. 60 Führungen weniger und 31 stornierte Führungen zu verzeichnen. Als Ausstellungshighlight im Jahr 2022 galt die eigene produzierte Sonderausstellung zum Jubiläum: 40 Jahre Schauaquarium in Waren Müritz, für deren Vorbereitung und Umsetzung ein zusätzlicher materieller Aufwand betrieben wurde.

Neben der Corona-Pandemie beeinflussten die Auswirkungen der nationalen Energiekrise das Geschäftsjahr 2022. Vor dem Hintergrund der Unsicherheit der Energieversorgung sowie steigender Energiepreise galt es früh im Jahresverlauf bestehende Maßnahmen zu intensivieren bzw. neue Maßnahmen zu entwickeln und sofort umzusetzen, um die Energieverbräuche maßgeblich zu verringern, bei gleichzeitiger Gewährleistung der Anforderungen des regulären Betriebes des Müritzeums als Naturerlebniszentrum und tiergärtnerische Einrichtung. Ab September 2022 griffen zudem die Regelungen der Bundesregierung zur Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSikuMaV. Im Verhältnis zum Vor-Corona-Jahr 2019 konnten die Gasverbräuche in 2022 im Haus der 1000 Seen (Haupthaus) um knapp 40 % sowie im Haus der Sammlungen um 20 % gesenkt werden. Parallel zu den Energieeinsparungsmaßnahmen musste vor dem Hintergrund zu befürchtender etwaiger größerer bzw. längerer Stromausfälle das Notstromsystem im Müritzeum überarbeitet und darin investiert werden, um auch als tiergärtnerische Einrichtung mit Zoogenehmigung und entsprechenden Auflagen auf einen Blackout bestmöglich vorbereitet zu sein.

Zu Beginn des Jahres 2022 wurden drei neue Teilzeit-Stellen Reinigung geschaffen und erfolgreich besetzt. Dies führte zur Erhöhung im Personalaufwand bei gleichzeitig jedoch im Vergleich höherer Senkung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Effekt Einsparung von 30 T€), da auf eine externe Reinigungsfirma für Grund- und Unterhaltsreinigung verzichtet wurde. Um die Aufwendungen, vor allem im Corona- und Energie-Krisenjahr 2022 weiterhin zu minimieren, wurden jedoch die Personalkostensteigerungen im Laufe des Geschäftsjahres durch operative Entscheidungen, u.a. durch ganzjährige Stellennichtbesetzung, d.h., Verschieben einer neuen Besetzung im Bereich Ausstellung und Sammlung auf das kommende Jahr, Befristung und Verringerung der Wochenarbeitszeit auf die Hauptsaison bei Wiederbesetzung einer Stelle im Besucherservice, Reduktion einer Stelle im Bereich Technik von Vollzeit auf Teilzeit ab September, gesenkt. Trotzdem bleiben die Personalkosten durch den Eintritt in den TVöD-VKA in 2021 der höchste Aufwand.

Aufgrund des zögerlichen Starts der Tourismussaison nach der Hauptphase der Corona-Pandemie und entsprechend geringen Umsatzerlösen wurden zur Absicherung der Liquidität im Geschäftsjahr nur die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen und Investitionen gegenüber Plan durchgeführt, jedoch bereits mehr, als in 2021. Darunter fallen unter anderem Maßnahmen bei Anlagen im Schauaquarium, Instandsetzung der Brunnenanlage, Technik in der Ausstellung, sei es aus der Erstausrüstung oder sogar bereits aus dem Pool der in 2018 über die Fördermaßnahme angeschafften Geräte, der zyklisch erforderliche Austausch von Rauchmeldern, Wartungen und Erneuerungen am Abenteuerspielplatz. Der weitere an und in den Ausstellungsgebäuden und der Infrastruktur bestehende Sanierungsbedarf wird, wenn möglich, über die kommenden Jahre verteilt. Zunehmend schwieriger gestaltet sich hierbei die Situation bezüglich der Zusammenarbeit mit externen Fachfirmen (Personal- und Materialprobleme), so dass Maßnahmen der Instandhaltung deutlich verzögert werden bzw., dort wo es geht, durch eigenes Personal durchgeführt werden müssen.

Um den allgemeinen Kostensteigerungen entgegenzuwirken wurden in der ersten Jahreshälfte Analysen zur Preisgestaltung der Eintrittspreise und Umweltbildungsangebote des Müritzeums durchgeführt. Letztere wurden, so zeigten die Auswertungen, im regionalen Vergleich mit vergleichbaren Einrichtungen, in den vergangenen Jahren deutlich unter Wert angeboten, so dass in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat u.a. ab 2023 diesbezüglich Preiserhöhungen vereinbart wurden. Zur Reduktion der in der Hauptsaison angefallenen Überstunden, v.a. im Bereich Besucherservice und der Energieverbräuche in der Ausstellung, wurde in der Nebensaison vom 01. November 2022

bis 31. März 2023 erstmals in der eigenen Firmenhistorie ein für Kultureinrichtungen üblicher wöchentlicher Schließtag (montags) eingeführt. Aktuelle Auswertungen belegen u.a., dass nicht weniger Besucher in diesem Zeitraum im Müritzeum zu verzeichnen waren, als in den Vergleichszeiträumen 2017/2018 sowie 2018/2019.

Um auf dem hart umkämpften Tourismusmarkt in Mecklenburg-Vorpommern nach der Corona-Krise wieder mehr sichtbar zu werden, wurden die Werbekosten im Bereich Marketing erhöht und eine in der Zwischenzeit vakante Stelle hierfür wiederbesetzt.

Baufachliche Prüfungen an der Herrenseebrücke ergaben, dass eine Weiternutzung der Räumlichkeiten unter der Brücke unter bestimmten Auflagen für das Zucht- und Quarantäneaquarium möglich ist. Hierzu gibt es weiteren Klärungsbedarf.

Aufgrund des Geschäftsverlaufes im Jahr 2022 mit entsprechenden Erträgen aus der regulären Geschäftstätigkeit und nötigen Aufwendungen für die komplexe Einrichtung des Müritzeums ergäbe sich zusammenfassend im Jahresergebnis ein defizitärer Haushalt. Durch die Zuschüsse der Gesellschafter, die auf Gesellschafterwunsch hin, als Erträge über die GuV-Rechnung in die Bilanz einfließen, ergibt sich jedoch ein ausgeglichener Haushalt. Im Vorjahr wurde der Gesellschafterzuschuss in die Kapitalrücklage eingestellt, wodurch der Vergleich der Jahresergebnisse 2022 und des Vorjahres nicht direkt möglich sind. Die Gesellschaft ist am Ende des Geschäftsjahres liquide.

### **Ertragslage**

Durch weniger pandemiebedingte Schließzeiten in 2022 wurden gegenüber 2021 höhere Umsatzerlöse erzielt, obgleich diese durch die Einschränkungen im Besucherverkehr in den ersten beiden Quartalen, höher hätten ausfallen können. Die Umsatzerlöse stiegen gegenüber dem Vorjahr um 516 T€ auf 1.513 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 368 T€. Gegenüber 2021 stellt dies einen Anstieg um 304 T€ dar, der überwiegend auf die Zuschusszahlungen der Gesellschafter (326 T€) zurückzuführen ist.

Die Aufwandsstruktur ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Die Gehälter nach TVÖD (VKA) mit entsprechenden Sozialabgaben stellen mit 1.184 T€ den größten Aufwand dar. Dieser stieg, trotz ergriffener operativer Maßnahmen zur Senkung der Personalkostensteigerungen (siehe oben) und von der Agentur für Arbeit eingeflossenes Kurzarbeitergeld (21 T€), in Bezug zum Vorjahr um 240 T€ (Kurzarbeitergeld 148 T€) an.

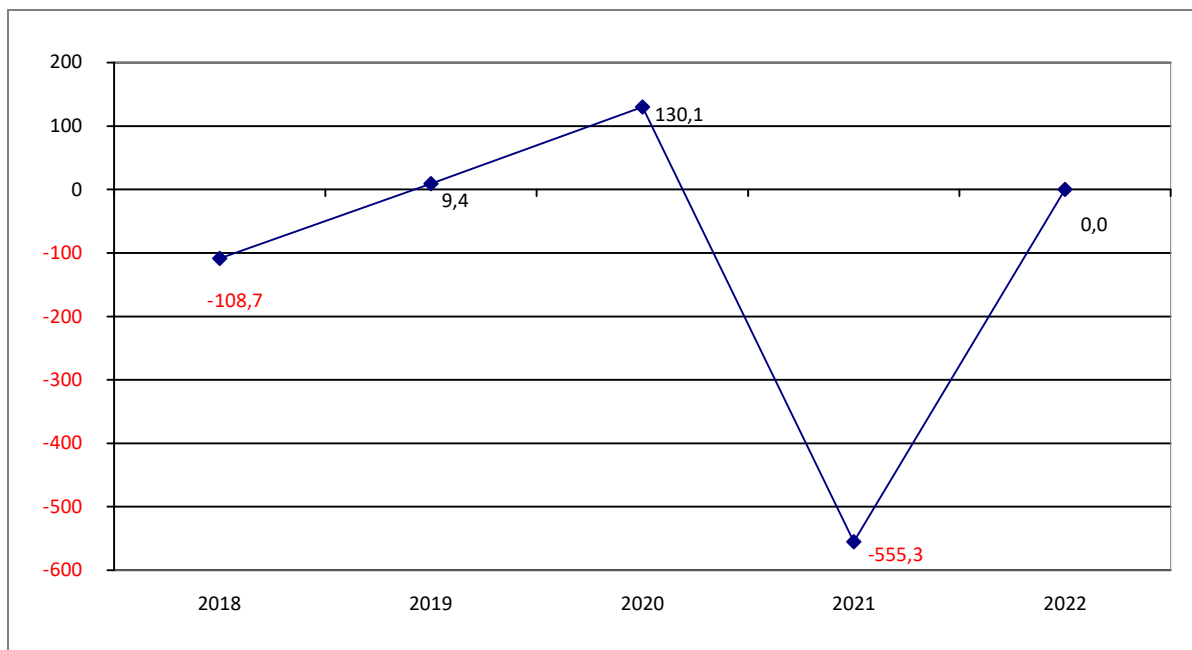
Die Materialaufwendungen sind im Gegensatz zum Vorjahr um 50 T€ gestiegen. Hier sei auf den höheren Wareneingang im Shop gegenüber dem Vorjahr verwiesen sowie untergeordnet der höhere Wareneinsatz

Die sonstigen betrieblichen Kosten sind gegenüber 2021 um 24 T€ gesunken, trotz höherer Werbeaufwendungen und Instandhaltungskosten in 2022. Hierbei sei vor allem, trotz der längeren Öffnung der Einrichtung gegenüber 2021 (2021 ca. 6 Monate geschlossen), auf den Erfolg der Maßnahmen zur Energieeinsparung verwiesen und auf die bereits erwähnte Umstellung der Unterhaltsreinigung auf eigene Mitarbeiter. Die periodenfremden Aufwendungen sind gegenüber 2021 deutlich geringer ausgefallen. In 2021 resultierten diese im Wesentlichen aus der Bildung von Rückstellung für Förderungsrückforderungsansprüche des Landesförderinstituts sowie Mietrückforderungsansprüche des Gastronomiebetreibers für 2020.

Die Rückstellungen für Instandsetzungen an Dach und Fach werden entsprechend des Betreibervertrages weiter in Höhe von 5 % der jährlichen Umsatzerlöse gebildet. Darüber hinaus ist es für die Müritzeum gGmbH nicht möglich die nötigen finanziellen Mittel für die Werterhaltung aufzubringen. In den kommenden Jahren müssen, aufgrund des Sanierungsbedarfes, die bisher gebildeten Rückstellungen sukzessive aufgelöst werden, unter Berücksichtigung der Absicherung der Liquidität. Durch die höheren Aufwendungen gegenüber den Erträgen, vor Verlustausgleich durch die Gesellschafter, würde sich ein Jahresfehlbetrag von 326 T€ ergeben, 229 T€ weniger als im Vorjahr (-555 T€). Dieser wird jedoch durch die Gesellschafter in Form von Zuschüssen (je zu 50%) ausgeglichen.

Aufgrund der prognostizierten Umsatz- und Kostenentwicklung würden sich in den Folgejahren Jahresfehlbeträge ergeben. Bei entsprechenden jährlichen Zuschusszahlungen durch die Gesellschafter wären die Verluste ausgeglichen.

**Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2018 - 2022 (in T€)**



### Vermögens- und Finanzlage

Die größte Position der Aktivseite der Bilanz per 31.12.2022 sind die liquiden Mittel in Höhe von 1.003 T€ (841 T€ in 2021), die sich vor allem aus den Bankguthaben ergeben.

Auf der Passivseite der Bilanz sind die sonstigen Rückstellungen mit 749 T€ ein bedeutender Bilanzposten. Der Zuwachs gegenüber 684 T€ in 2021 erklärt sich vornehmlich durch die 5%igen Rückstellungsbildungen reduziert um Auflösungen für kleinere Instandhaltungsmaßnahmen entsprechend der höheren Umsatzerlöse in 2022 laut Betreibervertrag.

Das Unternehmen war im gesamten Geschäftsjahr liquide, wobei die Zuschüsse der Gesellschafter dies unterstützten. Diese Zuschüsse werden auch perspektivisch eine Bedeutung besitzen zur Sicherung der Liquidität.

---

### Ausblick

Das Müritzeum steht mit der Tarifgebundenheit des Unternehmens und der entsprechenden Kostenstruktur vor allem im Personalbereich in den kommenden Jahren unter hohem wirtschaftlichem Druck. Decken die Zuschüsse der Gesellschafter etwaige Verluste im Jahresergebnis im Sinne eines Verlustausgleichs, ergeben sich keine bestandsgefährdenden Risiken. Aus Sicht der Gesellschaft ergibt sich jedoch weiterhin die Notwendigkeit, die Umsatzerlöse zu stabilisieren und sukzessive, geknüpft an steigende Besucherzahlen, wieder zu erhöhen. Dies ist im Geschäftsjahr 2022 unter den gegebenen Rahmenbedingungen und Einschränkungen gelungen – wurden die Umsatzerlöse durch die steigenden Besucherzahlen im Gegensatz zum Vorjahr erhöht. Der Aufwand konnte teilweise, wo es möglich war, reduziert werden, obgleich an anderer Stelle, u.a. bei Instandhaltung und Werbung, dieser erhöht wurde. Neben den tarifgebundenen Personalkosten, der Notwendigkeit zur Durchführung bestimmter Maßnahmen zur Absicherung des laufenden Betriebs in hoher Qualität, führt die Entwicklung der allgemeinen Kosten zum stetigen Anstieg des Aufwandes. Um dem Entgegenzuwirken wurden ab Januar 2023 neue Eintrittspreise festgelegt. Hierbei war



jedoch in 2022 bei der Planung zu beachten, dass diese Preisanhebung vor dem Hintergrund der hohen Inflation und Energiekrise angepasst erfolgte. Somit wurden vorerst die Preise der Umweltbildungsangebote erhöht. Der Haupteintrittspreis blieb unberührt. Besonders von Bedeutung im Kulturbereich ist die Akzeptanz des Kunden gegenüber dem Angebot. Für weitere Erhöhungen der Eintrittspreise bedarf es, neben der Begründung steigender Betriebskosten, auch neuer Angebote bzw. einer neuen Qualität der Formate. Die Ausstellung im Müritzeum muss nach über 15 Jahren in Teilen attraktiver gestaltet werden. Es ist dabei aus eigener Kraft bei bestehenden Kapazitäten und finanzieller Ausstattung nur bedingt möglich in den benötigten Größenordnungen entsprechende Akzente zu setzen. Hierbei ist das Müritzeum auf starke Partner und Drittmittel angewiesen. Ein wichtiger Baustein ist diesbezüglich das Projekt „Erweiterung und Modernisierung des Müritzeums“, welches zu 90 % vom Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern getragen wird sowie von einem jeweils hälftigen (5 %) Eigenanteil der Gesellschafter, dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und der Stadt Waren (Müritz). Aufgrund von (externen) planungsseitigen Verzögerungen konnten die für die Nebensaison 2022 geplanten bzw. ausstehenden Teilmaßnahmen zur Errichtung eines Wasserspielplatz als neue Attraktion im Außengelände sowie die Umgestaltung des Foyers für eine bessere Kundenfreundlichkeit, Verbesserung der Shop-Situation und Überarbeitung der Akustik im Seminarraum nicht durchgeführt werden. Eine Umsetzung wurde auf 2023/2024 verlegt. Der Wasserspielplatz befindet sich derzeit im Bau, die Umgestaltung des Foyers in der Konzepterstellung durch ein hiesiges Warener Architekturbüro, welches in 2022 für die Maßnahme gewonnen werden konnte, da die ursprüngliche Planungsfirma in 2022 vom Auftrag entbunden werden musste. Auch die weiteren Teilmaßnahmen, u.a. die Modernisierung im Schauaquarium, Neugestaltung des Ausstellungsbereiches Zeitreise, neue Medienbespielungen im Forum und im Ballonraum verzögern sich planungsseitig. Darüber hinaus besteht beständig die Notwendigkeit über die zukünftigen Haushalte Instandsetzungsmaßnahmen und Investitionen zum Erhalt von Dach und Fach sowie der technischen Anlagen der Gebäude- und Ausstellung durchzuführen, u.a. die Sanierung der Außenterrasse am Haus der Sammlungen. Hinzukommen unerwartet auftretende, nicht planbare Schäden. Um die Aufmerksamkeit des Kunden auf dem hart umkämpften Tourismusmarkt in Mecklenburg-Vorpommern mehr auf die Einrichtung zu lenken, müssen die Anstrengungen im Bereich Marketing und Öffentlichkeitsarbeit erhöht werden. Unter anderem wurde in 2022 an dem Relaunch der neuen Website gearbeitet, die im Dezember 2022 online ging und im neuen Format übersichtlicher, informativer und ansprechender ist als die alte Homepage. So können sich die Kunden besser über die Preise, Angebote und weiteren Formate des Müritzeums, wie Veranstaltungen, informieren. Derzeit wird an der Einrichtung bzw. Ergänzung des Webshops gearbeitet. Hierüber soll es als zusätzliches Angebot ermöglicht werden Online-Tickets und Produkte aus dem Shop zu beziehen. Die Reichweite und die Followerzahlen im Bereich Social-Media wurden durch eine kontinuierliche Einstellung neuer Inhalte stabilisiert und teilweise sogar ausgebaut. Das Müritzeum war wieder mehr in Film- und Printformaten vertreten. Das ab 2022 neue elektronische Besucherbefragungssystem Sayway gibt nun regelmäßig einen Einblick über die Kundenzufriedenheit sowie zusätzlich über die Herkunft der Besucher. Auswertungen letzterer führte unter anderem zu dem Entschluss, ab Mitte 2023 bis Mitte 2024 neu im Raum der Landeshauptstadt Schwerin und Wismar Werbeflyer des Müritzeums in touristischen und privaten Einrichtungen verteilen zu lassen, um sich hier Kundschaft – bisher deutlich unterrepräsentiert bei den Besuchern aus Mecklenburg-Vorpommern – im Sinne einer besseren Partizipation am Binnentourismus zu erschließen. Etwa 80 % der Besucher des Müritzeums stammen aus anderen Bundesländern und (1 %) aus dem Ausland. Überregionale Webformate sind sehr kostenintensiv. Hier ist das Müritzeum an die Zusammenarbeit mit den regionalen Tourismusverbänden angewiesen. Für die Betreuung der derzeit größten Aquarienlandschaft für heimische Süßwasserarten im Schaubereich des Müritzeums ist die Unterhaltung eines Zucht- und Quarantäneaquariums mit angemessenem Raumbedarf und entsprechender Ausstattung grundlegend von Bedeutung. Nach in 2020 festgestellten baulichen Mängeln an der Herrenseebrücke in Waren (Müritz), unter der seit 1982 die Räumlichkeiten als Aquarium genutzt werden, wurde seinerzeit eine nur noch mittelfristige Weiternutzung in Aussicht gestellt. Die bisherige Arbeits- und Aquarienfläche wurde im Bereich der

Schadstellen zurückgebaut bzw. beräumt, was die Arbeiten im Aquarium seitdem erschwert bzw. Nachzuchten von Fischarten verhindert. In 2022 fanden von städtischer Seite Bauwerkssanierungen statt. Eine Begutachtung Ende des Jahres ergab, dass eine weitere Nutzung der Räume für das Aquarium möglich ist, für die zwischenzeitlich beräumten Bereiche jedoch nur unter bestimmten Auflagen. Derzeit werden Kostenvoranschläge eingeholt um etwaige Instandsetzungen und Investitionen für eine zumindest mittelfristige Nutzung zu kalkulieren bis ggf. ein neues Gebäude geplant und errichtet werden kann.

Die im Jahr 2022 vorgenommenen Maßnahmen zur Verringerung der Energieverbräuche hatten einen hervorzuhebenden positiven Effekt. Hierdurch konnten nicht nur Kostensteigerungen minimiert, sondern sogar teilweise Einsparungen erzielt werden. Weitere Möglichkeiten werden derzeit geprüft, wobei die weitere Reduktion der Verbräuche, gerade in den Wintermonaten zu Lasten des Besucherkomforts, der Mitarbeiter und der Betriebssicherheit, u.a. im Bereich Aquarium zu vermeiden ist. Trotzdem werden die in der Krise gewonnenen Erkenntnisse in der Energiesteuerung des Müritzeums weiterhin und perspektivisch umgesetzt werden.

Die Personalkosten ergeben den größten Aufwand im Unternehmen. Durch die tarifgebundenen Regelungen einer sukzessiven Entgeltgruppenentwicklung werden diese, aber auch durch die Ergebnisse der regelmäßigen Tarifverhandlungen, weiter steigen. Vor dem Hintergrund der geplanten bevorstehenden Innovationen und zur Aufrechterhaltung der hohen Standards im Müritzeum zur Erfüllung des gemeinnützigen Gesellschaftszwecks sind weitere Personaleinsparungen nur bedingt möglich. Die vakante Stelle des Kurators im Bereich Ausstellungen und Naturhistorische Landessammlungen konnte seit nunmehr zwei Jahren, vor dem Hintergrund der zurückliegenden Krisenjahre mit wenigen Öffnungs- und Ausstellungszeiten, in Personalunion durch den Geschäftsführer abgedeckt und so Personalkosten gespart werden. Für den nun regulären Betrieb sowie mit Blick auf die geplanten Neuerungen in der Ausstellung, die kuratorisch vorbereitet und begleitet werden müssen, wird die Stelle in 2023 ausgeschrieben. Im Besucherservice ist man dagegen bereits übergegangen, die in 2022 durch Renteneintritt einer Mitarbeiterin frei gewordene unbefristete Teilzeitstelle in eine für die Hauptsaison befristete Teilzeitstelle umzuwandeln. Da seit September im Bereich Technik/Garten eine Stelle von Vollzeit auf Teilzeit gesenkt wurde, unterstützen nun Einwohner des Psychosozialen Wohnheims in Waren (Müritz), Außenstelle des Diakoniewerkes Kloster-Dobbertin sowie stundenleistende Bürger, die über das Landesamt für ambulante Straffälligenarbeit vermittelt werden, die Arbeiten im Garten des Müritzeums.

#### **Entwicklung nach Ende des Geschäftsjahres 2022:**

Im Jahr 2023 besuchten bis Juni ca. 54.000 Besucher das Müritzeum. Dies entspricht 35 % mehr Besuchern als im Vorjahr per Ende Juni, das von der Schließung im Januar und von pandemiebedingten Beschränkungen betroffen war. Im Vergleich zu den Vorpandemiejahren ist dies nach derzeitigem Stand ein Zuwachs von 15 % gegenüber 2019 und 18 % gegenüber 2018. Während die Monate Januar bis April in Summe deutlich besser als 2022 ausfielen, bewegen sich die Besucherzahlen im Mai und Juni ungefähr auf Vorjahresniveau.

Das NaturErlebnisZentrum Müritzeum finanziert sich fast ausschließlich über Eintrittsgelder und Zuschüsse. Es werden zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um die Stabilisierung der Wirtschaftlichkeit zu erreichen.

Dazu zählen unter anderem:

- Zusammenarbeit mit dem Tourismusverband Mecklenburgische Seenplatte e.V. um Besucher im Land der Tausend Seen zu akquirieren. Die Müritzeum gGmbH bringt sich in Werbemaßnahmen ein und unterstützt insbesondere die Pressearbeit des Verbandes, beteiligt sich an Print- und Online-Kampagnen.
- Bewerbung des Müritzeums durch aktive Presse- und Medienarbeit, insbesondere mit verschiedenen Fernsehsendern, aber auch mit freien Journalisten (Zeitschriften/ Blogs/ Reiseführer); besonders im Bereich Social Media werden hier neue Akzente gesetzt bzw. soll eine höhere Reichweite erzeugt werden.

- Neuausrichtung des regionalen Marketings aufgrund einer gezielteren Analyse von raumbezogenen Besucherdaten (Postleitzahlen) und daraufhin Erschließung des Binnenmarktes in M-V in 2023 u.a. durch neuen, zusätzlichen Verteilerbereich für Werbeflyer im Raum Schwerin und Wismar.
- Umsetzung der Fördermaßnahmen und Weiterentwicklung der Dauerausstellung mit dem Ziel die anerkannte Marktpräsenz des Müritzeums in Besucherzahlen zu wandeln
- Wechselnde, interessante Sonderausstellungen im eigenen Haus, besonders aus dem Fundus der Naturhistorischen Landessammlungen für Mecklenburg-Vorpommern sowie in Zusammenarbeit mit regionalen und nationalen Partnern, die das Ausstellungsangebot ergänzen.
- Durchführung einer großen Wanderausstellung in Zusammenarbeit mit dem Museumsverbund der Nord- und Ostseeregion (NOR e. V.), gefördert durch das Bundesamt für Naturschutz und der Deutschen Bundesstiftung Umwelt zum Thema: Facettenreiche Insekten – Vielfalt, Gefährdung, Schutz, die in 2024 im Müritzeum zu sehen sein wird Zur Ausstellung wird es einen im Shop verkaufbaren Begleitband geben, an dem seitens des Müritzeums mitgearbeitet wurde. Das Müritzeum wird in Ausstellung und Buch als Marke somit bundesweit sichtbar.
- Durchführung eines durch Drittmittel der Norddeutschen Stiftung für Umwelt und Entwicklung unterstützten Forschungs- und Umweltbildungsprojektes „Lebensraum grünes Dach – Forschung, Bildung, Schutz der Biodiversität in der Stadt (Förderperiode 2023 – 2025). Hierbei sollen unter Mithilfe von Citizen Scientists und Schülerrinnen und Schülern wissenschaftliche Daten als Grundlage einer auf dem Dach des Hauptgebäudes angedachten neuen Dauerausstellung als neue Ausstellungsattraktion erhoben werden.
- Umsetzung umfangreicher Marketingmaßnahmen mit dem Netzwerk Naturerlebniszentren, sechs weiteren Leuchttürmen der Erlebniswelten in Mecklenburg-Vorpommern und den Nationalen Naturlandschaften unter dem Dach des Tourismusverbands Mecklenburg-Vorpommern, z. B. in verschiedenen Print- und Onlineprodukten des Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. online auf naturaffine und Familien-Portalen.
- Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung LK MSE bzw. anderen Museen in dem Format Museenplatte, d. h. mit einem gemeinsamen Werbe- und Rabattsystem.
- Ständige Entwicklung attraktiver Angebote / Formate seitens der Umweltbildung sowie deren inhaltlichen Aktualisierung u. a. durch die wissenschaftliche Erschließung der Naturhistorischen Landessammlungen für Mecklenburg-Vorpommern im Müritzeum.
- Kostenreduzierungen durch Energieeinsparungen; u. a. durch sukzessive Umstellung der Beleuchtung auf LED.
- Effektivere Gestaltung des Warenwirtschaftssystem im Shop, d. h. Lagerbestände optimieren, Anzahl der Artikel erhöhen.

---

## Risiken

Das Müritzeum hat keine nichtnotwendigen Geschäftsbereiche. Weitere Einnahmequellen sind durch den Shop und die Vermietung der Gastronomieflächen erschlossen. Der Shop wurde im Geschäftsjahr 2021 durch die steigenden Personalkosten und die coronabedingt geringeren Umsatzerlöse als Sparte ebenfalls defizitär. Dies blieb auch in 2022 so, obgleich das Defizit, aufgrund der geringeren pandemiebedingten Schließzeiten und Besuchereinschränkungen geringer ausfällt. Mit der geplanten Umgestaltung des Foyers soll mehr Verkaufsfläche für den Shop erreicht werden, um mehr Produkte anbieten zu können. Das Shopsortiment soll zukünftig kundenorientiert erweitert werden. Durch die Implementierung eines Online-Shops soll eine weitere Verkaufsmöglichkeit für die Kundschaft angeboten werden. Durch die effektivere Gestaltung des Warenwirtschaftssystems wird das Freiwerden von Arbeitskapazitäten erhofft.

Von Seiten des Mieters bestehen gegenüber der Müritzeum gGmbH weiterhin die Forderungen auf hälftige Rückzahlungen der Mieten für die Zeiträume der pandemiebedingten Schließzeiten in 2020 und 2021. Das juristische Verfahren besteht solange Rückforderungsansprüche bestehen. Im Oktober 2022 schloss der Mieter, die Fischerei Müritz-Plau GmbH, aus eigener Veranlassung die Gastronomie und äußerte die Bitte, diese untervermieten zu dürfen. Dem Antrag auf Untervermietung wurde in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung im Januar 2023 stattgegeben. Da der potenzielle Untermieter in der Zwischenzeit abgesprungen ist, ist der Mieter in der Saison 2023 angehalten seiner Betriebspflicht nachzukommen.

Das Müritzeum ist eine der bedeutendsten kulturellen Einrichtung in Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und besonders in der Stadt Waren (Müritz)! Die Einrichtung befindet sich insofern im Wandel, als dass für steigende Personalkosten neben der Werterhaltung bzw. Sanierung von Gebäuden und Schaffung neuer Infrastrukturen sowie zusätzliche Impulse zur Steigerung der Attraktivität in der Summe ein großer Finanzmittelbedarf besteht, der durch den eigenen Haushalt nicht gedeckt werden kann. Neben projektbezogenen Drittmitteln und Zuschüssen der Gesellschafter müssen die Umsatzerlöse durch sukzessive Anhebungen der Eintrittspreise maßvoll, mit Blick auf betriebswirtschaftliche Parameter, jedoch auch auf das regionale Preisgefüge vergleichbarer kultureller Einrichtungen erhöht werden, so dass das derzeit noch für gut bewertete Preis-Leistungsgefüge gewahrt bleibt. Nach Auswertungen des Sparkassen-Tourismusbarometers für Ostdeutschland, akzeptiert der Tourist, von dem die Region Mecklenburgische Seenplatte am meisten partizipiert, nur bedingt Preiserhöhungen aufgrund der steigenden allgemeinen Unterhaltskosten im operativen Betrieb, da auch sein privates Einkommen der Inflation unterliegt. In diesem Zusammenhang erwartet er auch Neuerungen und Innovationen, die mit dem Förderprojekt zur Erweiterung und Modernisierung kurz- und mittelfristig für das Müritzeum erreicht werden sollen.

**Bilanzen der Jahre 2018 - 2022 in T€**

<b>Aktiva</b>					
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	244,3	221,3	245,9	214,0	239,9
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	16,4	36,7	36,1	43,0	24,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	46,0	30,0	80,2	253,1	57,0
Schecks, Kassenbestand	724,5	822,6	1.007,8	841,0	1.003,3
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10,0	4,0	6,7	4,6	8,5
	<b>1.041,3</b>	<b>1.114,6</b>	<b>1.376,7</b>	<b>1.355,7</b>	<b>1.332,8</b>
<b>Passiva</b>					
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
Kapitalrücklage	-	-	-	461,0	461,0
Gewinnrücklagen	169,8	169,8	169,8	169,8	169,8
Gewinnvortrag	261,4	152,7	162,1	292,3	-263,1
Jahresgewinn/-verlust	-108,7	9,4	130,1	-555,3	-
	<b>347,5</b>	<b>356,9</b>	<b>487,0</b>	<b>392,7</b>	<b>392,7</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	76,6	69,9	85,9	75,7	65,4
<b>C. Rückstellungen</b>	576,7	639,9	614,7	684,1	748,6
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	40,6	48,0	189,1	203,2	126,1
	<b>1.041,3</b>	<b>1.114,6</b>	<b>1.376,7</b>	<b>1.355,7</b>	<b>1.332,8</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2018 - 2022 in T€

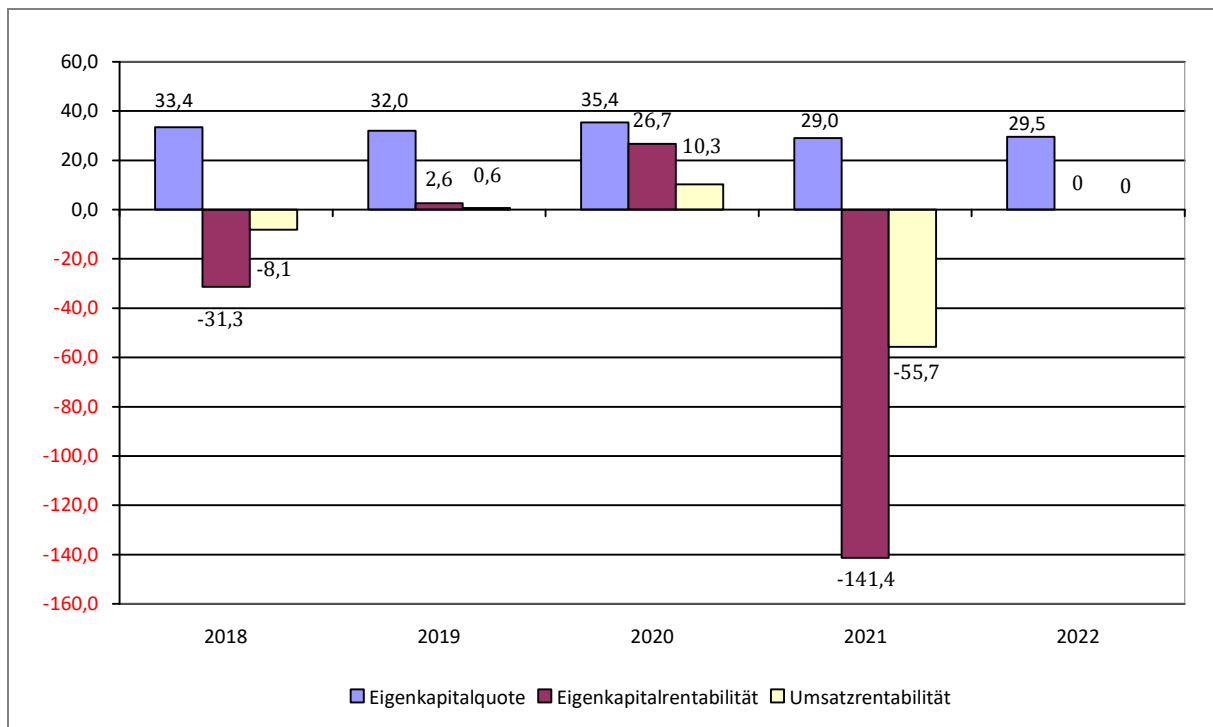
	2018	2019	2020	2021	2022
1. Umsatzerlöse	1.339,3	1.512,4	1.269,4	997,0	1.513,0
2. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	5,5	8,2	9,3	10,2	10,2
3. Sonstige betriebliche Erträge	43,4	62,5	162,8	53,9	357,8
4. Materialaufwand	125,6	114,6	91,5	73,7	124,0
5. Personalaufwand	766,8	844,2	646,6	951,5	1.183,8
6. Abschreibungen	40,1	39,7	37,7	42,2	51,6
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	558,1	573,2	533,6	547,6	524,2
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-	-	0,1	0,1	2,8
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6,0	1,8	1,8	1,4	-
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-	0,1	-	-	-
11. Sonstige Steuern	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3
<b>Jahresüberschuss/Jahresverlust</b>	<b>-108,7</b>	<b>9,4</b>	<b>130,1</b>	<b>-555,3</b>	<b>0,0</b>

## Bilanz- und sonstige Kennzahlen 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
1. Eigenkapitalquote (in %)	33,4	32,0	35,4	29,0	29,5
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	-31,3	2,6	26,7	-141,4	-
3. Umsatzrentabilität (in %)	-8,1	0,6	10,3	-55,7	-
4. Liquidität 1. Grades (in %)	118,0	120,0	125,0	94,8	114,6
5. Liquidität 2. Grades (in %)	125,0	125,0	136,0	123,9	121,1
6. Liquidität 3. Grades (in %)	128,0	130,0	141,0	128,7	124,9
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	10,0	112	222	-388	240
7.2. aus Investitionstätigkeit	-63,0	-14	-37	-10	-78
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	-	-	-	231	0

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

**Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2018 - 2022 (in %)**



Zum 31. Dezember 2022 beträgt die **Liquidität** 1. Grades 114,6 %. Das kurzfristige Fremdkapital ist vollständig durch flüssige Mittel gedeckt. Nach Einzug der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände kommt es zu einer Liquidität 2. Grades i. H. v 121,1 %. Unter Einbeziehung der offenen Forderungen ergibt sich eine Liquidität 3. Grades von 124,9 %.

Die Zahlungsfähigkeit der Müritzeum gGmbH war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Der **Cashflow** zeigt auf, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichte, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu decken. Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2022 nahm um 162 T€ zu.

Die Gesellschaft war auf Zuschüsse der Gesellschafter angewiesen.

## 5. Lebenshilfswerk Waren gGmbH



## Kontaktdaten

Gievitzer Straße 1, 17192 Waren (Müritz)  
Telefon: 03991 611570  
info@lebenshilfswerk-waren.de  
www.lebenshilfswerk-waren.de



## Gründung

1991

## Unternehmensgegenstand

Der Gegenstand des Unternehmens wird insbesondere verwirklicht durch die Errichtung, das Betreiben und die Fortentwicklung von Einrichtungen und Diensten der Behindertenhilfe, insbesondere Werkstätten und andere differenzierte Wohnformen, Beratungsstellen, ambulanten Diensten, Kindertagesstätten, Tages- und Begegnungsstätten sowie aller Maßnahmen und Einrichtungen, die eine wirksame Lebenshilfe für geistig, seelisch und körperlich behinderte Menschen sowie psychisch kranken Menschen aller Altersstufen bedeuten.

## Geschäftsführung

Frau Anke Koth

## Gesellschafter \*

Lebenshilfe Müritz - Strelitz e. V.  
Lebenshilfswerk Waren gGmbH  
Stadt Waren (Müritz)  
(vertreten durch Herrn Norbert Möller  
und Herrn Sven Breuer)

## Anteil am Stammkapital\*

53,16 % = 14.460,00 €  
23,52 % = 6.396,00 €  
23,32 % = 6.344,00 €  
27.200,00 €

## Aufsichtsrat

Die Gesellschaft hat keinen Aufsichtsrat.

## Beteiligungen

keine

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 der Lebenshilfswerk Waren gGmbH entnommen werden.

## Wichtige Verträge

**Erbbaurechtsvertrag** über ein Grundstück in der Schleswiger Straße 7 in Waren (Müritz) mit der Stadt Waren (Müritz)

**Erbbaurechtsvertrag** über den Grundbesitz „Alten Müritzhof“ in Waren (Müritz) mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Finanzministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

Produktkonto 626000.11120000 - Stammkapital

## Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss 2022 wurde von der  
BRB Revision und Beratung KG  
Wismarsche Straße 182  
19053 Schwerin  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge Geschäftsführung 2018 - 2022 in T€

z. B

	2018	2019	2020	2021	2022
Geschäftsführung	Bezüglich der Angaben zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführung wurde von der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.				

## Personalentwicklung 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Beschäftigte	184	185	187	181	187
Auszubildende	-	-	-	-	-

## Erfüllung des öffentlichen Zwecks

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, das zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises u. a. die Sicherung und Förderung eines bedarfsgerechten öffentlichen Angebotes an Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie die gesundheitliche und soziale Betreuung gehört. Die Lebenshilfswerk Waren gGmbH bietet Wohnformen und Wohneinrichtungen für Bewohner, die individuelle Betreuung, Fürsorge und Pflege benötigen. Ebenso bietet sie eine Frühförder- und Entwicklungsberatungsstelle für Familien, die sich Sorgen um die Entwicklung ihres Kindes machen. Der integrative Kindergarten „Lütt Matten“ bietet die Integration von Kindern mit Behinderung und nicht behinderten Kindern an. Für Menschen, die nicht selbständig in einer eigenen Wohnung leben können, bietet die gGmbH in zwei Häusern im Stadtgebiet Wohnmöglichkeiten an. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über eine Wohnstätte auf dem Landschaftspflegehof Müritz Hof und Zweiraumwohnungen für Menschen mit Behinderung, die in den Werkstätten tätig sind. Eine weitere Aufgabe ist die Förderung schwerst und mehrfach behinderter Menschen in Tagesgruppen in Waren (Müritz) und in der Tagesförderstätte in Neustrelitz. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist durch diese Leistungserbringung gegeben.

**Tabelle: Leistungskennzahlen 2018-2022**

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Kindergarten „Lütt Matten“</b>					
Betreute Kinder (im Jahresdurchschnitt)	113,00	114,67	114,33	109,42	111,67
<b>Kindergarten „Buntes Leben“</b>					
Betreute Kinder (im Jahresdurchschnitt)	60,41	95,75	95,00	96,67	98,08
<b>Fördergruppe Gievitzer Straße</b>					
Betreute Personen (im Jahresdurchschnitt)	11,83	11,92	10,83	12,75	13,00
<b>Tagesförderstätte Neustrelitz</b>					
Betreute Personen (im Jahresdurchschnitt)	6,00	6,00	6,33	6,67	7,50
<b>Fördergruppe Teschenberg</b>					
Betreute Personen (im Jahresdurchschnitt)	9,50	10,00	10,0	10,67	10,83

### Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Lebenshilfswerk Waren gGmbH in den Jahren 2016 - 2022

Aus dem Beteiligungsverhältnis heraus ergeben sich keine Zahlungsströme. Die Zahlungsströme belaufen sich hier nur auf Zahlungen von erbrachten Leistungen, z. B. Pflege der Grünanlagen.

### Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2022

Im Jahr 2022 konnten letzte Baumaßnahmen am Neubau der Großküche mit Kantine und Verwaltung in der Gievitzer Straße 88 c abgeschlossen werden. Die Aktivierung des Bauvorhabens mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 4,9 Mio. € (Finanzierung über Eigenmittel und Kreditmittel in Höhe von 1,0 Mio. €) erfolgte bereits zum 1. Januar 2022. Anfang Mai 2022 war es möglich den Kantinenbetrieb der Sünnerbar erstmals auch für externe Besucher zu öffnen. Insgesamt ist der Geschäftsbetrieb zufriedenstellend in 2022 angelaufen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden in vielen Bereichen der Lebenshilfswerk Waren gGmbH umfangreiche Unterhaltungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken vorgenommen. Der Parkplatz sowie die angrenzenden Grünflächen im Bereich der Gievitzer Straße 88 wurden umfassend saniert. Im Zuge der Sanierung wurden Leitungen neu verlegt, ein neues Bewässerungssystem installiert, neue Beleuchtung installiert, diverse Erd- und Pflasterarbeiten vorgenommen und neue Bäume und Sträucher gepflanzt. Im Bereich der Montage in der Gievitzer Straße 88 a konnten dringend notwendige Umbauarbeiten stattfinden. So wurde ein Umkleideraum zu einem rollstuhlgerechten Bad umgebaut. Zudem erfolgten Bodenverlege- und Malerarbeiten im Flur und in den Umkleideräumen. Auf dem Müritzhof mussten aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich des Parkplatzes umfangreiche Baumschnittarbeiten durchgeführt werden. Die Heizungsanlage samt Warmwasseraufbereitung auf dem Müritzhof wurde neu geplant. Die Anlage wurde um einen neuen Scheitholzessel erweitert, zusätzliche Sicherheitseinrichtungen und entsprechende Verrohrungen wurden angeschafft. Die vollständige Installation der Erweiterung der Anlage ist für 2023 geplant. Im

Zuge einer grundlegenden Sanierung des Gastraumes und der anschließenden Sanitäranlagen konnte zusätzlich eine optimierte Raumaufteilung erreicht werden.

Aufgrund einer großzügigen Spende konnte eine umfassende Modernisierung der Bewohnerzimmer im Wohnheim auf dem Müritzhof realisiert werden. Die Bewohnerzimmer und die Flure wurden mit neuen Bodenbelägen ausgestattet und neu gemalt. Im Wohnheim am Kietz bekamen die Holzfenster einen neuen Anstrich. Im Berufsbildungsbereich im Haus der Bildung in der Gievitzer Straße 1 wurde eine neue Trainingsküche eingebaut. Die Fenster in der Gievitzer Straße 1 wurden größtenteils durch neue Alu-Fenster ersetzt und es wurden Sonnenschutzanlagen angebracht. Im Hotel am Tiefwareensee mussten nach einem tragischen Brand in der Sauna umfangreiche Malerarbeiten erfolgen. Die Fassade der Fördergruppe in der Gievitzer Straße 22 und der Betriebswohnungen wurde umfassend saniert und der Bodenbelag in der Fördergruppe wurde in den Gruppenräumen, im Flur und in der Küche erneuert. Außerdem wurde der Umbau des ehemaligen Seminarraumes zur Näherei und Kerzenmanufaktur begonnen. Im Kindergarten „Lütt Matten“ wurden die veralteten Holzterrassen abgerissen und neue witterungsbeständige Terrassendielen angeschafft. Die Installation der neuen Terrassen erfolgt in 2023.

Neben den umfangreichen Unterhaltungsmaßnahmen wurden wichtige notwendige Investitionen getätigt. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Wohnheimes am Teschenberg wurde käuflich erworben. Zuvor wurde die Dachfläche an den Eigentümer der Anlage vermietet. Im Hotel am Tiefwareensee musste der Fettabscheider ausgetauscht werden. Der Werkstattbereich auf dem Müritzhof erhielt einen neuen Traktor mit Schiebeschild, eine Heuballenpresse, einen Großflächenmäher und eine Kühlzellenkombination. Für den Bereich Landschaftsgärtnerei wurden zwei neue Anhänger und ein Transporter angeschafft. Der Fahrdienst erhielt einen neuen Transporter mit Rollstuhllift. Das Auto der Geschäftsführerin wurde durch ein Neues ersetzt. Für das Jahr 2022 wurden ein weiteres Mal für sämtliche Leistungstypen Übergangsvereinbarungen mit dem Leistungsträger vereinbart. Dazu wurde im Vergleich zur Vorjahresvergütung eine Steigerung um 1,90 % für Personalkosten inkl. Stufensteigerungen und 1,80 % für Sachkosten vereinbart. Zum 01.01.2022 wurde die in der Gesellschafterversammlung vom 26.05.2021 beschlossene Tarifierungsanpassung, mit Stand 01.04.2021 – 31.03.2021 TVÖD VKA, mit einer durchschnittlichen Erhöhung von 1,4 % umgesetzt. Die Jahressonderzahlung wurde für alle Entgeltgruppe von 67,5 % auf 75 % angepasst. Die Absenkung der Wochenarbeitszeit von 40 Stunden auf 39,5 Stunden für eine Vollzeitkraft konnte aufgrund der Weiterführung der Übergangsvereinbarungen in 2022 nicht umgesetzt werden. Auch das Jahr 2022 war weiter durch die Corona-Pandemie geprägt. Es wurden weiterhin regelmäßig Corona-Testungen durchgeführt. Das Hygiene- und Maßnahmenkonzept sowie die hausinternen Schutzmaßnahmen wurden der pandemischen Situation angepasst. Durch die Pandemie kam es vermehrt zu Personalausfällen, insbesondere in den Wohnheimen, was eine besondere Herausforderung für die Fachkräfte darstellte. Der durch Russland initiierte Angriffskrieg in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen Russland, blieben auch für die deutsche Wirtschaft nicht ohne Folgen. Es kam in fast allen Lebensbereichen zu nicht unerheblichen Preissteigerungen. Um die Auswirkungen dieser Krise abzufedern, wurde an alle Beschäftigten die staatliche, steuerfreie Energiepreispauschale in Höhe von 300,00 € mit dem Septembergehalt 2022 ausbezahlt. Mit der Gehaltszahlung für Dezember 2022 erhielten die Fachkräfte zudem eine steuerfreie Inflationsausgleichsprämie in Höhe von 250,00 €.

Trotz der Krise war das Jahr 2022 ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Erträge beliefen sich auf 15.805 T€, das entspricht einer Steigerung um 1.300 T€ (8,96 %) gegenüber dem Vorjahr. Die Werkstatterlöse konnten um 39,26 % auf 2.780 T€ gesteigert werden. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss 2022 beträgt 966 T€. Der Bilanzgewinn beläuft sich nach Bildung der Rücklagen auf 0 €.

## Ertragslage

Die Erträge aus den Leistungsentgelten, den Erlösen der Kindergärten, den Erstattungen der SV-Beiträge für Betreute sowie den übrigen Erlösen sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,66 % auf 12.154 T€ angestiegen. Für den Bereich der Leistungsentgelte können folgende Aussagen getätigt werden:

- **Kindergarten „Lütt Matten“, Waren (Müritz):**

Die Erlöse im Kindergarten „Lütt Matten“ sind im Regelbereich im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 86,6 T€ gestiegen. Grund für den Anstieg sind Mehreinnahmen aus der Neuverhandlung des Regelkostensatzes in Höhe von 61,4 T€. Dagegen stehen Mindereinnahmen in Höhe von 9,5 T€ für anteilige Betreuungsgelder. Aufgrund gestiegener Belegungszahlen ergeben sich Mehreinnahmen in Höhe von 34,7 T€. Besuchten in 2021 durchschnittlich 109,42 Kinder den Kindergarten, waren es in 2022 durchschnittlich 111,67 Kinder.

Im Bereich der Einzelbetreuung und im integrativen Bereich sind in 2022 die Erlöse um 33,9 T€ gesunken. Erhielten in 2021 im Durchschnitt 2,8 Kinder eine Einzelbetreuung, so waren es in 2022 nur 2,7 Kinder. Somit wurden im Bereich der Einzelbetreuung 13,9 T€ weniger erwirtschaftet als im Vorjahr. Im integrativen Bereich wurden durch die Erhöhung des Kostensatzes zum 01.01.2022 von 39,00 € auf 39,74 €, Mehreinnahmen in Höhe von 6,6 T€ erzielt. Durch den leichten Rückgang in der Belegung der integrativen Plätze von 23,25 Kinder in 2021 auf 21,42 Kinder in 2022, wurden 26,5 T€ weniger Einnahmen für die Betreuung integrativer Kinder erzielt. Durch das Bundesprogramm „Sprachkita“ erhielt der Kindergarten, wie im Vorjahr, Zuschüsse für 12 Monate in Höhe von insgesamt 25,0 T€. Zudem wurde im Jahr 2022 ein Aufhol- und Digitalisierungszuschuss in Höhe von 4,3 T€ über das Bundesprogramm ausgezahlt. Während in 2021 keine Eingliederungszuschüsse vereinnahmt wurden, erhielt der Kindergarten in 2022 Zuschüsse in Höhe von 7,6 T€ zu den Personalkosten.

- **Kindergarten „Buntes Leben“, Neustrelitz:**

Die Erlöse im Kindergarten „Buntes Leben“ sind im Regelbereich im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 46,3 T€ gestiegen. Grund für die Steigerung sind zum einen Mehreinnahmen in Höhe von 39,5 T€ aus der Neuverhandlung der Kostensätze. Dagegen stehen Mindereinnahmen in Höhe von 4,4 T€ für die anteilige Gewährung von Betreuungskosten. Durch die gestiegenen Belegungszahlen konnten Mehreinnahmen in Höhe von 11,2 T€ erwirtschaftet werden. Die Belegung betrug in 2022 im Jahresdurchschnitt 98,08 Kinder, in 2021 besuchten durchschnittlich 96,67 Kinder den Regelbereich des Kindergartens.

Im integrativen Bereich und im Bereich der Einzelbetreuungen sind die Erlöse im Vergleich zu 2021 in 2022 um 4,3 T€ gestiegen. Hierauf entfallen 15,2 T€ an Mehreinnahmen auf den Bereich der Einzelintegrationen. Im Jahr 2022 wurde ab September ein Kind im Rahmen einer Einzelintegration betreut, in 2021 wurde kein Kind in Form einer Einzelintegration betreut. In 2022 wurden im integrativen Bereich 10,9 T€ weniger Erlöse realisiert als in 2021. 4,8 T€ Mehreinnahmen wurden durch die Erhöhung des Kostensatzes generiert. Durch den Rückgang in der Belegung in 2022 wurden 12,1 T€ weniger erzielt als in 2021. In 2022 wurden im Durchschnitt 17,67 integrative Kinder betreut, in 2021 waren es noch 18,5 integrative Kinder.

- **Frühförderung:**

Die Erlöse der mobilen Frühförderung sind in 2022 um 1,2 T€ gestiegen. Davon resultieren 3,2 T€ der Mehreinnahmen aus der Kostensatzanpassung. Dementgegen stehen Mindereinnahmen von 2,0 T€ durch den leichten Rückgang an Fachleistungsstunden. (2022 = 1.835,0 FLSt.; 2021 = 1.856,0 FLSt.).

- **Fördergruppe Gievitzer Straße:**

Die durchschnittliche Belegung lag in 2022 bei 13 Betreuten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Belegung um 0,25 Betreute. 2021 wurden 12,75 Personen betreut. Die Betreuungserlöse erhöhten sich um 10,2 T€.

- **Fördergruppe Neustrelitz:**

Die durchschnittliche Auslastung erhöhte sich auf 7,5 Betreute. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Steigerung um 0,83 Betreute. Die Betreuungserlöse stiegen im Vergleichszeitraum um 23,9 T€ an.

- **Fördergruppe Teschenberg:**

Die durchschnittliche Auslastung in 2022 betrug 10,83 Betreute. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Belegung um 0,16 Betreute. Die Betreuungskosten stiegen um 9,3 T€ auf 285,5 T€ an.

- **Assistenz in der eigenen Wohnung (AEW):**

Durchschnittlich wurden 43 Personen im Rahmen einer Assistenzleistung in der eigenen Wohnung betreut. 2021 wurden durchschnittlich 43,17 Personen betreut. Die Erlöse verringerten sich im Vergleich zu 2021 um 0,5 T€.

- **Essengeld Arbeitsbereich Werkstatt:**

Im Jahr 2022 wurden im Arbeitsbereich der Werkstatt 134,1 T€ für Essengelder vereinnahmt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung von 25,8 T€. In 2021 betragen die Erlöse für Essengelder 108,3 T€.

- **Essengeld Berufsbildungsbereich:**

Im Geschäftsjahr 2022 erhöhten sich die Erlöse für das Essen im Berufsbildungsbereich um 4,8 T€. Als Grund ist die Zunahme der durchschnittlichen Auslastung im Berufsbildungsbereich, um durchschnittlich 4,5 Teilnehmer, anzuführen.

- **Essengeld Fördergruppen:**

Insgesamt wurden 21,1 T€ im Jahr 2022 im Leistungsbereich der Fördergruppen für die Teilnahme an der Mittagsverpflegung eingenommen.

- **Essengeld Wohneinrichtungen:**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 1,3 T€ weniger als im Jahr 2021 an Essengelderlösen vereinnahmt. In 2022 wurden 78,8 T€ eingenommen, in 2021 waren es 80,1 T€.

- **Betreuungskosten behinderte Mitarbeiter:**

Die Betreuungskosten (Erträge aus Vergütungssätzen für den Arbeitsbereich, den Berufsbildungsbereich und die Wohneinrichtungen) erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 20 T€ auf 5.793 T€.

Folgende Sachverhalte erklären diese Veränderung:

Im Jahr 2022 sind die Belegungszahlen im Berufsbildungsbereich (BBB) durchschnittlich um 4,5 Teilnehmer (TN) gestiegen. Die Belegung betrug 22,75 TN, im Vorjahr waren es 18,25 TN (2013 = 27,08 TN, 2014 = 23,58 TN, 2015 = 20,50 TN, 2016 = 20,00 TN, 2017 = 13,83 TN, 2018 = 15,75 TN, 2019 = 18,25 TN, 2020 = 14,50 TN, 2021 = 18,25 TN). Die Einnahmen des BBB erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 111,6 T€.

Im Arbeitsbereich dagegen sank die Anzahl der Mitarbeiter von 266,33 im Jahr 2021 auf 258,25 Mitarbeiter im Jahr 2022. Es wurden im Vergleich zum Vorjahr 116,3 T€ weniger vereinnahmt. Die Einnahmen für die Betreuung der Bewohner in der Wohneinrichtung am Teschenberg erhöhte sich in 2022 um 7,8 T€ auf 396,8 T€.

Die Erlöse der Wohneinrichtung auf dem Müritzhof erhöhten sich von 311,1 T€ in 2021 um 14,5 T€ auf 325,6 T€ in 2022.

Für die Betreuung der Bewohner in der Wohneinrichtung am Kietz wurden 2,4 T€ mehr vereinnahmt als im Vorjahr. Die Erlöse in 2022 betragen 757,8 T€.

- **Unterkunft Wohneinrichtungen:**

Im Jahr 2022 betragen die Kosten der Unterkunft für die Wohneinrichtung Haus am Teschenberg 77,5 T€, für die Wohneinrichtung Müritzhof 58,7 T€ und für die Wohneinrichtung Haus am Kietz 152,1 T€. Insgesamt belaufen sich die Erlöse für die Unterkunft auf 288,3 T€.

- **Hauswirtschaft Wohneinrichtungen:**

Die Kosten für die Hauswirtschaft betragen 2022 insgesamt 81,8 T€ und setzen sich aus den Erlösen für das Haus am Teschenberg 21,8 T€, für die Wohneinrichtung Müritzhof 16,6 T€ und für die Wohneinrichtung Haus am Kietz 43,4 T€ zusammen.

- **Sozialversicherung Behinderte:**

Die Sozialversicherungsbeiträge verringerten sich gegenüber 2021 um 18,1 T€. Die Mindereinnahmen resultieren aus der Verringerung der Auslastung in 2022 um durchschnittlich 6,7 Teilnehmer im Arbeitsbereich im Vergleich zum Vorjahr.

- **Mieteinnahmen:**

Die Mieteinnahmen, einschließlich der Nebenkosten, sind in 2022 um 0,8 T€ gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

- **Werkstatterlöse:**

Die Werkstatterlöse, bereinigt um die Innenumsätze, sind um 39,26 % gestiegen und beliefen sich auf 2.780,1 T€. Im Vorjahr wurden Einnahmen von 1.996,3 T€ erwirtschaftet. Die allmähliche Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen ermöglichte in 2022 die Öffnung der Kantine/Großküche in der Gievitzer Straße 88 c und führte hier zu Mehreinnahmen im Vergleich zum Vorjahr um 258,3 T€. Das Hotel am Tiefwareensee konnte ebenfalls wieder Gäste beherbergen und verköstigen, was zu Mehreinnahmen in Höhe von 436,1 T€ führte. Auch in anderen Werkstattbereichen führte die Aufhebung der Schutzmaßnahmen zu steigenden Einnahmen. So konnten im Montagebereich 52,1 T€ und in der Wäscherei 25,3 T€ mehr erzielt werden als im Jahr 2021.

- **Sonstige betriebliche Erträge:**

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen (mit anderen aktivierten Eigenleistungen) haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr die Einnahmen um 318,5 T€ erhöht. So wurden in 2022 für durchgeführte Corona-Testungen 406,6 T€ über die Kassenärztlichen Vereinigung abgerechnet. Im Vorjahr wurden 163,5 T€ abgerechnet. Außerdem wurden 133,8 T€ für die Erstattung der Energiepreispauschale vereinnahmt. Dementgegen stehen 46 T€ weniger Einnahmen als 2021 für Dezemberhilfen aus dem MV-Schutzfonds.

- **Gesamtaufwendungen:**

Die Gesamtaufwendungen (ohne Zinsaufwand) der Gesellschaft nahmen gegenüber 2021 um 1.306,2 T€ zu. Diese setzen sich aus den folgenden Positionen zusammen:

Die Abschreibungen erhöhten sich um 265,1 T€. Die Personalkosten für Fachkräfte und Betreute erhöhten sich um 488,65 T€. Als Gründe für die Erhöhung sind, neben der Tarifsteigerung und dem Anstieg der Mitarbeiterzahl, vor allem die Zahlung der wieder erstatteten Energiepreispauschale, die Zahlung der Inflationsausgleichsprämie sowie der Aufbau der Rückstellungen für Urlaubs- und Mehrstunden anzuführen. Der Wareneinsatz erhöhte sich um 188,2 T€. Der übrige Materialaufwand erhöhte sich um 34,1 T€. Die Gründe liegen hier vor allem in der Auslastungs- und Preisentwicklung. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bestehend aus Raum- und Bewirtschaftungskosten, übrige Aufwendungen sowie Verwaltungskosten und Abgaben erhöhten sich um 330,1 T€.

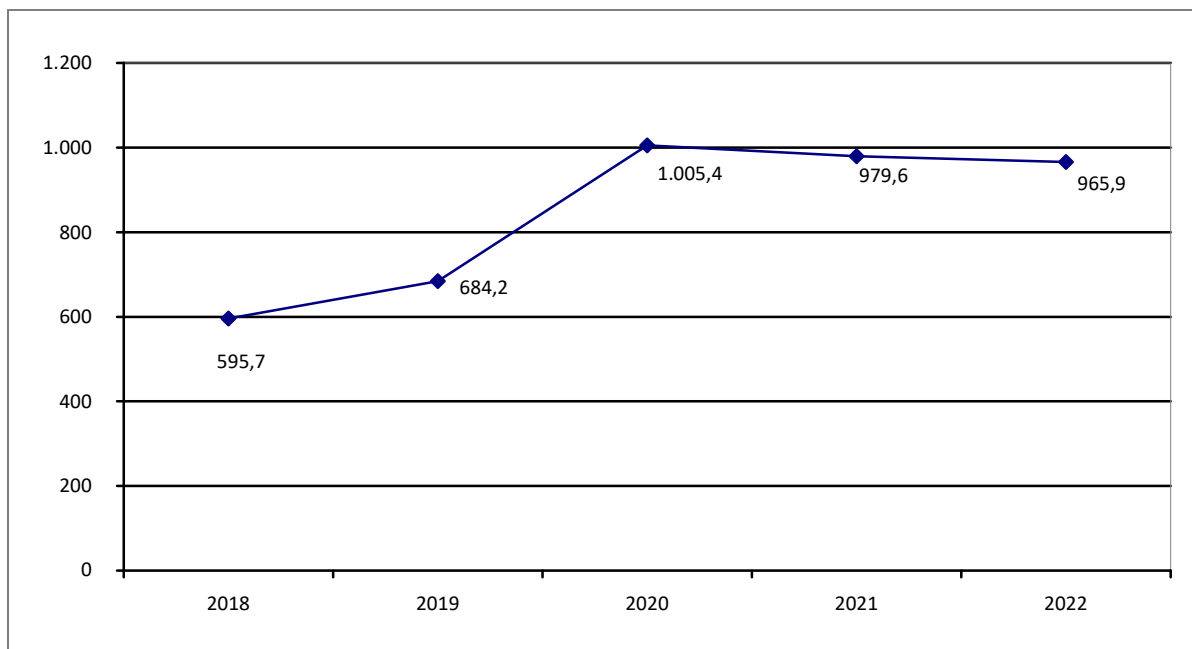
Zurückzuführen ist dieser Anstieg auf Aufwendungen zur Bildung von Rückstellungen für mögliche Rückzahlungsrisiken von erhaltenen Zuwendungen und eingegangene periodenfremde Abfindungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Zudem erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr die Aufwendungen für Instandhaltungen und Instandsetzungen, die zu zahlenden

Vermittlungsprovisionen im Rahmen des Hotelbetriebs sowie die Aus- und Weiterbildungskosten für Mitarbeiter.

- **Personal- und Sozialbereich:**

Der durchschnittliche Personalbestand ist im Jahr 2022 um sechs Fachkräfte auf 187 gegenüber dem Jahr 2021 angestiegen. Die Personalkosten stiegen gegenüber 2021 um 5,76 %. Sie beliefen sich, ohne die Personalkosten für die Betreuten, auf 8.227,2 T€. Die Personalkosten für Betreute beliefen sich im Geschäftsjahr auf 2.634,4 T€.

**Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2018 - 2022 (in T€)**



### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31.12.2022 auf 20.277,9 T€. Gegenüber zum Vorjahresberichtszeitraum ist das eine Erhöhung um 786,6 T€.

Das Anlagevermögen beträgt 13.479,3 T€, zum Vorjahreszeitraum ist es um 180,5 T€ gesunken. Die Abschreibungen erhöhten sich auf 970,8 T€. Im Vergleich zum Vorjahr nahmen sie um 265,1 T€ zu. Im laufenden Geschäftsjahr wurden 820 T€ an Investitionen ins Anlagevermögen getätigt. Der größte Anteil der Zugänge betrifft den Erwerb des Grundvermögens in Waren, Gievitzer Straße 24, (326 T€), den Kauf eines Traktors und einer Festkammerpresse (104 T€) sowie den Kauf von drei Fahrzeugen (95 T€).

Die Unterhaltungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken sowie beim Inventar beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 389,5 T€. Im Jahr 2021 wurden 350,5 T€ aufgewandt.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 966,7 T€ auf 6.795,5 T€.

Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag 5.661 T€ (Vj. 4.805 T€).

Das Eigenkapital erhöhte sich um 965,9 T€ auf 15.896,6 T€. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung um 6,47 %. Der Anteil des Eigenkapitals zur Bilanzsumme beträgt 78,39 %. Die Sonderposten für Investitionszuschüsse wurden um 177,1 T€ gegenüber 2021 gemindert. Sie belaufen sich zum 31.12.2022 auf 2.183,3 T€.

Die Verbindlichkeiten verringerten sich um 186,6 T€ auf 1.643,8 T€.

Die Vermögens- und Finanzlage ist als gut zu bezeichnen.



---

## Ausblick

Aufgrund des zeitaufwendigen Begutachtungsverfahrens und der eingeschränkten Personalkapazität auf Seiten des Kostenträgers, liegen nach wie vor für einen Großteil der zu Betreuenden keine Vorgaben für freiwillige Fachleistungsstunden vor. Aus diesem Grund geht die Geschäftsführung davon aus, dass es 2023 ein weiteres Mal Übergangsregelungen bei den Vergütungssätzen geben wird. Ohne die Entwicklung und die weiteren Auswirkungen des Angriffskrieges gegen die Ukraine abschließend beurteilen zu können, geht die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023 zum jetzigen Zeitpunkt von einem positiven Jahresergebnis (in einer Bandbreite bis zu 1.066 T€) aus.

---

## Risiken

Für die Lebenshilfswerk Waren gGmbH bestehen keine bestandsgefährdenden Risiken. Der seit 01.01.2020 per Rechtsverordnung vom Land M-V erlassene neue Landesrahmenvertrag M-V konnte immer noch nicht umgesetzt werden. Mit dem neuen Landesrahmenvertrag ist eine Umstellung auf Fachleistungsstunden und damit eine personenzentrierte Leistung beabsichtigt. Instrument der neuen Bedarfsermittlung ist der Integrierte Teilhabeplan (ITP). Die über dieses Verfahren ermittelten Fachleistungsstunden bilden die Grundlage für die zu verhandelnden Vergütungen. Die Begutachtung wiederum, stellt eine sehr personal- und zeitintensive Prozedur dar, die der Leistungsträger aufgrund der Vielzahl von Betreuten im Körperschaftsgebiet nur nach und nach umsetzen kann. Der Leistungsträger hat zunehmend Schwierigkeiten die entsprechenden Fachkräfte für die Begutachtung und Bearbeitung bereitzustellen. Aus diesem Grunde ist von einer Fortschreibung mittels Übergangslösung über das Jahr 2023 hinaus auszugehen. Nach der umfangreichen Begutachtung der zu Betreuenden könnte im negativen Fall, eine Absenkung der Betreuungsleistungen zustande kommen. Dies wird gegebenenfalls Veränderungen bei der vorgehaltenen Infrastruktur und den personellen Ausstattungen nach sich ziehen. Unter der Maßgabe, dass das BTHG auf eine personenzentrierte Hilfeleistung abzielt, müsste jedoch nach unserer fachlichen Einschätzung, eher von einer Erhöhung des Personalschlüssels auszugehen sein. Der zur Begutachtung der Menschen mit Unterstützungsbedarf eingesetzte Fragenbogen (ITP) sowie auch das Verfahren mit den zuständigen Behörden als solches erzeugen häufig Unsicherheiten auf Seiten der Menschen mit Unterstützungsbedarf. Durch den Kostenträger festgelegte Ziele entsprechen häufig nicht den individuellen und personenzentrierten Hilfebedarfen der Menschen. Zudem nehmen der Begutachtungs- und Bewilligungsprozess oft mehrere Monate in Anspruch, in denen mangels Kostenzusage keine Förderung und Betreuung erfolgt. Daraus ergibt sich für den Leistungserbringer ein finanzielles Risiko, da freie Plätze nicht bedarfsgerecht belegt werden. Das Jahr 2022 wurde maßgeblich durch den durch Russland initiierten Angriffskrieg auf die Ukraine geprägt. Zu den befürchteten Ausfällen der Energieversorgung kam es glücklicherweise nicht. Allerdings stiegen in Folge des Krieges und durch die Nachwirkungen der Corona-Pandemie die Lebenshaltungs- und Energiekosten auf ein Vielfaches an. Somit war auch das Jahr 2022 wieder ein Jahr der Herausforderungen und des Wandels. In diesem Zusammenhang zeigt sich, dass die Bedeutung der Einrichtungen der Eingliederungshilfe weiter steigt. Sie tragen maßgeblich zur gesellschaftlichen Ausgestaltung eines gleichberechtigten Lebens von Menschen mit Unterstützungsbedarfen bei und leisten einen umfangreichen und individuellen Beitrag bei der Bewältigung ihres Alltages. Weiterhin war das Jahr 2022 teilweise weiter geprägt durch die Corona-Pandemie. In den verschiedenen Bereichen der Lebenshilfswerk Waren gGmbH erfolgten fortlaufend Anpassungen entsprechend der sich ändernden gesetzlichen Vorgaben. Die Gefährdungsbeurteilung wurde durch ein Maßnahmenkonzept mit Hygiene- und Testvorgaben ergänzt. Regelmäßig werden die hausinternen Schutzmaßnahmen der pandemischen Situation angepasst. Der Fachkräftemangel insbesondere in den Wohnbereichen und in den Kindergärten verschärft sich weiter. Deshalb ist es wichtiger denn je, sich von Wettbewerbern abzuheben, um für zu besetzende

Stellen entsprechendes Fachpersonal zu finden und zu halten. Mit guten Arbeitsbedingungen, wird neben der räumlichen und sächlichen Ausstattung, durch die Zahlung von Zuschlägen sowie betrieblichen Zusatzleistungen Anreize geschaffen, um Personal zu binden. Immer mehr Bewerber sind nicht bereit dauerhaft im Schichtdienst oder an Sonn- und Feiertagen zu arbeiten. Außerdem entsprechen die Gehaltsvorstellungen der Bewerber nicht den durch den Leistungsträger finanzierten Einstufungen.

An dieser Stelle müssen durch die Politik dringend Maßnahmen ergriffen werden, da es sonst in den kommenden Jahren schwierig sein wird, die Betreuungsbedarfe in den unterschiedlichen Bereichen abzudecken.

Im Berufsbildungsbereich ist im Jahre 2022 die Auslastung um 4,5 Teilnehmer angestiegen. Damit ist langsam ein Trend zu erkennen, dass sich die rückläufige Auslastung erholt. Mit durchschnittlich 22,75 Teilnehmern ist die Auslastung allerdings noch immer auf einem niedrigen Niveau. Im Rahmen des Risikomanagements werden Risiken beschrieben, analysiert und bewertet. Für die Risikosteuerung sind Maßnahmen und Verantwortungen festgelegt. Zu den Risiken zählt u.a. auch der Verlust eines Großauftrages. Dieser wird im Schadensausmaß mit „mittel“ bewertet. Maßnahmen, um einem Verlust entgegenzuwirken, sind eine stetig hohe Qualität der erbrachten Leistung und die immerwährende Kommunikation mit dem Auftraggeber. Dies führt zu einer guten Kundenbindung. Verantwortlich sind hier der Werkstattleiter und die Fachkräfte vor Ort. Darüber hinaus sind wir bestrebt, immer wieder neue Aufträge zu akquirieren. In einer Region, die weniger industriell geprägt ist, sind diese Aufträge jedoch weniger groß, sind handwerklicher Natur oder werden als Dienstleistung erbracht.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Finanzmanagement verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik. Dadurch wird gewährleistet, dass bei Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden oder nachhaltig negativ beeinflussen können, frühzeitig gegengesteuert werden kann. Das Auftreten und die Auswirkungen einer möglichen Pandemie oder anderer Krisen müssen heutzutage, aufgrund der voranschreitenden Globalisierung, als Risiko mit in Erwägung gezogen werden. Beim Risikomanagement ist dieses Szenario entsprechend einzubeziehen.

**Bilanz der Jahre 2018 - 2022 in T€**

<b>Aktiva</b>					
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	10.324,9	10.306,5	11.768,4	13.659,8	13.479,3
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	145,8	146,4	165,8	161,4	205,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	850,2	997,6	815,8	862,3	929,3
Schecks, Kassenbestand	4.544,8	5.035,0	5.781,2	4.805,1	5.661,1
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	6,6	4,7	1,9	2,6	3,1
	<b>15.872,3</b>	<b>16.490,1</b>	<b>18.533,0</b>	<b>19.491,3</b>	<b>20.277,9</b>
<b>Passiva</b>					
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	27,2	27,2	27,2	27,2	27,2
Eigene Anteile	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4
Kapitalrücklage	515,7	515,7	515,7	515,7	515,7
Gewinnrücklagen	11.725,0	12.409,2	13.414,6	14.394,2	15.360,1
	<b>12.261,5</b>	<b>12.945,7</b>	<b>13.951,1</b>	<b>14.930,7</b>	<b>15.896,6</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	2.409,7	2.318,7	2.179,3	2.360,5	2.183,3
<b>C. Rückstellungen</b>	471,9	473,9	439,3	363,5	550,3
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	725,8	750,0	1.961,4	1.830,4	1.643,8
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3,3	1,8	1,8	6,2	3,8
	<b>15.872,3</b>	<b>16.490,1</b>	<b>18.533,0</b>	<b>19.491,3</b>	<b>20.277,9</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2018 - 2022 in T€**

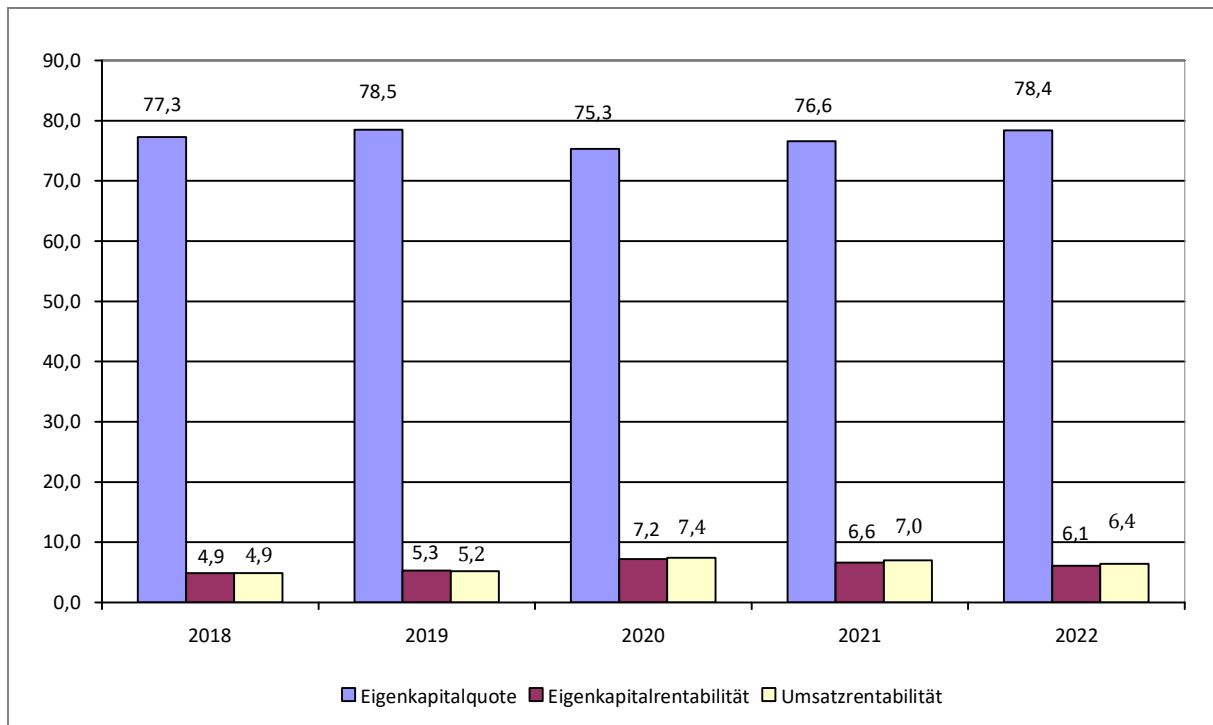
	2018	2019	2020	2021	2022
1. Umsatzerlöse	12.241,7	13.246,5	13.520,6	14.001,3	14.982,3
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	-	-	1,3	5,9	23,4
3. Sonstige betriebliche Erträge	292,9	228,3	272,7	497,8	798,8
4. Materialaufwand	1.359,3	1.359,8	1.129,7	1.346,0	1.568,3
5. Personalaufwand	8.994,8	9.778,5	9.850,5	10.372,9	10.861,6
6. Abschreibungen	711,9	708,1	686,7	705,7	970,8
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	858,2	930,9	1.094,8	1.076,9	1.407,0
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11,7	0,3	-	-	-
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22,6	9,8	20,9	21,3	28,8
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,5	0,5	0,5	0,5	-
11. Sonstige Steuern	3,3	3,3	6,1	2,1	2,1
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>595,7</b>	<b>684,2</b>	<b>1.005,4</b>	<b>979,6</b>	<b>965,9</b>
13. Gewinnvortrag	-	-	-	-	-
14. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	21,0	8,0	-	-	192,2
15. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	616,7	692,2	1.005,4	979,6	1.158,1
16. Bilanzgewinn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

## Bilanz- und sonstige Kennzahlen 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
1. Eigenkapitalquote (in %)	77,3	78,5	75,3	76,6	78,4
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	4,9	5,3	7,2	6,6	6,1
3. Umsatzrentabilität (in %)	4,9	5,2	7,4	7,0	6,4
4. Liquidität 1. Grades (in %)	1.360,5	1.204,5	752,8	414,6	773,4
5. Liquidität 2. Grades (in %)	1.614,9	1.443,2	859,0	484,6	900,3
6. Liquidität 3. Grades (in %)	1.658,7	1.478,2	880,6	498,5	928,3
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	k. A.	k. A.	1.992	1.812	k. A.
7.2. aus Investitionstätigkeit	k. A.	k. A.	-2.149	-2.601	k. A.
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	k. A.	k. A.	903	-187	k. A.

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

### Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2018 - 2022 (in %)



Zum 31. Dezember 2022 beträgt die **Liquidität** 1. Grades 773,4 %. Das kurzfristige Fremdkapital ist vollständig durch flüssige Mittel gedeckt. Nach Einzug der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände kommt es zu einer Liquidität 2. Grades i. H. v. 900,3 %. Unter Einbeziehung der offenen Forderungen ergibt sich eine Liquidität 3. Grades von 928,3 %.

Die Zahlungsfähigkeit der Lebenshilfswerk Waren gGmbH war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

## **6. Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH**

## Kontaktdaten

Warendorfer Straße 18, 17192 Waren (Müritz)  
Telefon: 03991 15020  
info@ueaz-waren.de  
www.ueaz-zukunft-gestalten.de



## Gründung

2017

## Unternehmensgegenstand

Gegenstand der Gesellschaft ist die Förderung von

- Erziehung, der Volks- und Berufsbildung,
- der Jugend- und Altenhilfe,
- des Wohlfahrtswesens,
- der Völkerverständigung,
- die Übernahme der Trägerschaft für Ausbildungszentren,
- die Übernahme der Trägerschaft für Internate (Wohnheime),
- der Betrieb von Internaten für verschiedene Zielgruppen, insbesondere der Betrieb von Wohngruppen jeglicher Form sowie
- die Schaffung von Angeboten von Integration in Arbeit, Berufsförderung und seelische Betreuung.

Weitere damit im Zusammenhang stehende Aufgaben können übernommen werden. Ferner hat die Gesellschaft die Beteiligung an andere Unternehmen mit einem verwandten Unternehmenszweck sowie deren unentgeltliche Geschäftsführung unter Übernahme der unbeschränkten Haftung zum Gegenstand.

## Geschäftsführung

Herr Andreas Jadatz

## Gesellschafter

Mecklenburger Metallguss  
GmbH  
Stadt Waren (Müritz)  
Möwe Teigwarenwerk GmbH  
Stadtwerke Waren GmbH  
Wohnungsbaugesellschaft  
Waren mbH  
Werbe-Licht Dr. Jahn GmbH  
Rolf Piller

## Anteil am Stammkapital

20,53 % = 10.265,00 €  
19,75 % = 9.875,00 €  
18,17 % = 9.085,00 €  
15,00 % = 7.500,00 €  
13,43 % = 6.715,00 €  
12,64 % = 6.320,00 €  
0,48 % = 240,00 €  
50.000,00 €

## Aufsichtsrat

Die Gesellschaft hat keinen Aufsichtsrat

## Beteiligungen

keine

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 der ÜAZ Waren gGmbH entnommen werden.

## Wichtige Verträge

Keine Angaben

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

Produktkonto 626000.11120000 – Kapitaleinlage, Stammkapital

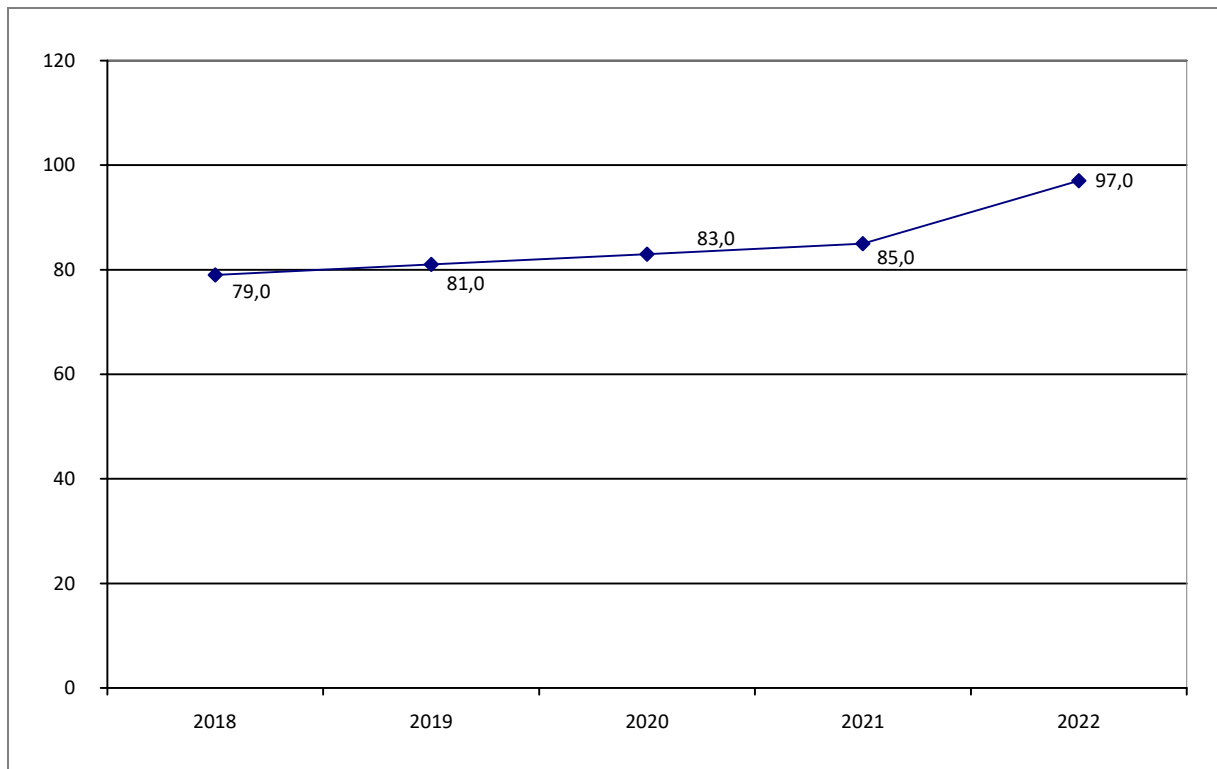
## Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss 2022 wurde von der  
Fidelis Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Gievitzer Straße 99  
17192 Waren (Müritz)  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge Geschäftsführung 2018 - 2022 in T€

	2018	2019	2020	2021	2022
Geschäftsführung	79,0	81,0	83,0	85,0	97,0

Diagramm: Entwicklung Gesamtbezüge Geschäftsführung (in T€)



## Personalentwicklung 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Beschäftigte	46	43	36	33	32
Auszubildende	-	-	-	-	-



## Erfüllung des öffentlichen Zwecks

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. die Sicherung und Förderung eines bedarfsgerechten öffentlichen Angebotes an Bildungseinrichtungen gehört.

Die Überregionale Ausbildungszentrum Waren gGmbH erbringt überwiegend Aus- und Fortbildungsdienstleistungen nach dem Ausbildungsförderungsgesetz. Zu den Aufgaben gehören auch die Koordination, Organisation und Realisierung von Maßnahmen der Berufsfrühorientierung, der Verbund- bzw. Auftragsausbildung für Unternehmen sowie die Weiterbildung für Beschäftigte aus Unternehmen. Ein weiterer Bestandteil ist die Projektarbeit für das Bundesinstitut für Berufliche Bildung. Das ÜAZ ist anerkannter Träger der Jugendhilfe und betreibt ein Internat in Waren (Müritz). Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist durch diese Leistungserbringung gegeben.

**Tabelle: Leistungskennzahlen 2018 - 2022**

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Erlöse</b>					
aus Projekten	579,0	270,3	153,0	292,0	367,0
aus Fort- & Weiterbildung	694,0	744,2	698,0	675,0	706,1
aus Ausbildung / Berufsorientierung	724,0	765,8	627,0	507,0	465,2
aus Internat	371,0	353,8	282,0	300,0	393,7
aus Vermietung und Verpachtung	101,0	75,9	71,0	83,0	74,6

## Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Überregionalen Ausbildungszentrum gGmbH in den Jahren 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Zahlung ausgewiesene Kapitaleinlage	-	-	-	-	-
Stammkapital	9,9	-	-	-	-

## Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2022

Das Jahr 2022 hat das ÜAZ und seine Kunden erneut vor große Herausforderungen gestellt. Hierfür waren maßgeblich der Krieg in der Ukraine sowie die Energiekrise verantwortlich. Das ÜAZ hat sich zur Zukunftssicherung an verschiedenen Ausschreibungen und Projekten beteiligt. Für eine Ausschreibung BOM, hat das ÜAZ nicht den Zuschlag erhalten, andere Maßnahmen und Projekte konnten in diesem Jahr starten. Für 2023 sind weitere Beteiligungen an Ausschreibungen sowie Verlängerungsanträge für Projekte und Maßnahmen geplant.

Trotz aller Umstände hat die Geschäftsführung der Bundesagentur für Arbeit Neubrandenburg 2022 in mehreren Gesprächen die positive und erfolgreiche Arbeit des ÜAZ hervorgehoben und schätzt uns als zuverlässigen Partner. Dies gilt sowohl für die Teilnehmerzufriedenheit, die Zusammenarbeit mit dem Arbeitgeberservice und den Fachberatern der Teilnehmenden. Wesentliche Kennzahlen zur Bildungsleistung (Teilnehmerzahlen, Teilnehmerzufriedenheit, Teilnehmererfolg) werden im Verlauf der Bildungsmaßnahmen (z. B. Teilqualifizierung HOGA, DeinZ, FB Pflege und Gesundheit, BvB) mit den verantwortlichen Mitarbeitenden und Kooperationspartnern regelmäßig besprochen und ausgewertet. Das Feedback der Kunden und Auftraggeber erfolgt je nach Maßnahme im Maßnahmenverlauf oder spätestens nach Beendigung der Maßnahme. Alle Bewertungen waren positiv.

Das ÜAZ ist ein Bildungsdienstleister mit einem breiten Leistungsspektrum in der Berufsorientierung, der Berufsvorbereitung sowie der beruflichen Aus- und Weiterbildung. Im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist das ÜAZ engmaschig vernetzt. Zu unseren Kunden gehören, regionale und überregionale Betriebe, die Agenturen für Arbeit, die Jobcenter, Verbände, verschiedene Institutionen, Städte und Gemeinden, allgemeinbildende Schulen und Berufliche Schulen. Unsere Kunden sind der Kern unseres regionalen Netzwerks, das wir kontinuierlich betreuen und ausbauen. Die permanente Ausgestaltung der Zusammenarbeit mit den Akteuren des regionalen Ausbildungs- und Arbeitsmarktes ist ein wesentlicher Punkt unserer operativen Arbeit.

Das ÜAZ verfügt insbesondere mit seiner materiell technischen Basis über ein Alleinstellungsmerkmal unter den Bildungsdienstleistern in der Mecklenburgischen Seenplatte.

Alle Mitarbeitenden arbeiten nach dem Qualitätsmanagement des Hauses. Die durch die internen Audits aufgenommenen Verbesserungsvorschläge werden in weiteren Gesprächen näher betrachtet und nötige Handlungsschritte geplant bzw. eingeleitet. In unserer Bildungszielplanung werden die Umsätze und Kosten auf Monatsbasis geplant.

Durch ein betriebsinternes Controlling werden Umsatz, Kosten sowie Liquidität, monatlich analysiert und ausgewertet. Die Planwerte werden mit den Ist-Werten verglichen und ausgewertet. Bei Abweichungen vom Plan kann somit schnell reagiert werden und einer negativen Entwicklung des Ergebnisses ggfls. entgegengewirkt werden.

Das ÜAZ hat das Ziel in 2023 ein ausgeglichenes Betriebsergebnis zu erwirtschaften. Dieses stellt uns vor eine große Herausforderung. Insbesondere die Bundesdurchschnittskostensätze die bei der Zertifizierung von Maßnahmen Anwendung finden, haben sich in den letzten Jahren nicht proportional zum Mindestlohn in der Weiterbildung entwickelt und widerspiegeln in keinem Fall die Entwicklung der Energie- sowie Materialkosten. Ganz im Gegenteil, so wurden die Bundesdurchschnittskosten in 2022 in mehreren Ausbildungsbereichen beispielsweise im Rahmen der Schweißausbildung sogar reduziert. Zertifizierungen in Kleingruppen oder über dem BDKS bilden eine Seltenheit. Dies liegt z. T. an langen Bearbeitungszeiten, hohen Kosten und einer mindestens vorgegebenen Gruppengröße von 6 bzw. 15 Teilnehmenden. Auf Grund des ländlichen Raumes, der z. T. minimal ausgeprägten Anbindung an den ÖPNV ist eine Gruppengröße von 15 Teilnehmenden eher selten. Die Personalkosten bilden die größte Kostenposition in Maßnahmen der Aus- und Weiterbildung.

Im privatwirtschaftlichen Bildungsgeschäft erkennen kleine Unternehmen zwar die Notwendigkeit einer gezielten Personalentwicklung und Weiterbildung ihrer Beschäftigten, ihnen fehlen jedoch die finanziellen und personellen Möglichkeiten hierfür. Die Förderung von Bildung für Unternehmen ist zwar durch das System der Bildungsschecks und der Bildungsprämie geregelt, die Beantragung ist jedoch mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden, den die Unternehmen alleine nicht leisten können. Hierbei unterstützen wir potentielle Kunden und bewältigen gemeinsam die Beantragung. Privat finanzierte Weiterbildung von Teilnehmenden an Bildungsmaßnahmen findet in unserem Einzugsbereich fast gar nicht mehr statt. Hierbei spielt auch die Lohnentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern eine nicht zu unterschätzende Rolle.

Aufgrund der geringen Arbeitslosenquote erfolgte eine Veränderung der Arbeitsmarktpolitik bei den Arbeitsagenturen und Jobcentren in Richtung individueller, abschlussorientierter, betriebsnaher oder betrieblicher Angebote. Hierbei spielen insbesondere die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Produkte die entscheidende Rolle. Bei der Bewertung von Konzepten und der Vergabe von

Ausschreibungen ist weiterhin, neben der Wirtschaftlichkeit des Angebotes, auch die Vermittlungs- und Abbruchquote aus Maßnahmen der vergangenen Jahre entscheidend. Das Aktivieren, Orientieren und Trainieren von Kunden der Arbeitsagenturen und Jobcentren steht nicht mehr im Vordergrund. Maßnahmen der Berufsvorbereitung und überbetrieblichen Ausbildung sind kaum noch Bestandteil von Ausschreibungen der Arbeitsagenturen und Jobcentren.

Der Ergebnisdruck für die Bildungsträger, der insbesondere durch die überproportionalen Erhöhungen im Mindestlohntarif der letzten Jahre begründet ist, wird weiter bestehen bleiben. Der gesetzliche Mindestlohn in der Weiterbildung stieg weiter. Lag dieser im Jahr 2015 noch bei 12,50 €/h, so stieg er 2022 auf 17,71 €/h.

- **Investitionen, Wartung, Reparatur und Instandhaltung**

Im Jahr 2022 erfolgten die geplanten Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen. Die Finanzierung sämtlicher Instandhaltungen und Investitionen erfolgte zu 100 % durch Eigenmittel.

In 2023 sind weitere Investitionen notwendig um die Betriebserlaubnis für das Internat zu behalten (Malerarbeiten, Instandhaltung von Mobiliar in den Unterkünften) hinzu kommt die Dacherneuerung der Müritz-Akademie. Im Zuge der Digitalisierung sind Investitionen erforderlich. Im Bereich der Ausbildung in den Metallberufen ist eine Ersatzinvestition einer Dreh- oder Fräsmaschine vorgesehen.

- **Umsatz- und Auftragsentwicklung**

Die Teilnehmergeinnung gestaltet sich durch die demographische Entwicklung und durch die Lage auf dem Arbeitsmarkt immer schwieriger. Eine ausreichende Anzahl von Teilnehmern für eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Gruppengröße zu gewinnen ist kaum noch möglich und erfordert einen immer größeren Aufwand.

Bei der Preisgestaltung wirken sich hier die Bundesdurchschnittskostensätze pro Teilnehmer besonders negativ aus. Da bei den Bundesdurchschnittskostensätzen von 15 Teilnehmern pro Gruppe ausgegangen wird, dieses aber in der Regel nicht erreicht wird, ist eine ausreichende Finanzierung kaum noch zu realisieren.

Auch wenn sich das Land seit 2013 aus der Förderung der Verbundausbildung zurückgezogen hat, konnten wir die Verbundausbildung mit den Unternehmen 2022 auf dem gleichen Niveau wie in den Vorjahren fortführen. Die Anzahl der Unternehmen, für die wir die Verbundausbildung durchführen ist rückläufig, dieses ist darauf zurückzuführen, dass nicht alle Unternehmen mehr Auszubildende gewinnen konnten. Die Betriebe, welche Auszubildende unter Vertrag haben sind jedoch bereit die Verweildauer im Rahmen der Verbundausbildung bei uns zu erhöhen und den Auszubildenden zusätzliche Bildungsangebote zu ermöglichen.

### **Ertragslage**

Der Wegfall der Einschränkungen der COVID-19-Pandemie wirkten sich unmittelbar auf die Umsatzerlöse der Gesellschaft aus. Insbesondere die Übernachtungszahlen im Internat stiegen deutlich an, dem jedoch gesunkene Kostensätze beim Internatslastenausgleich entgegenstehen. Darüber hinaus stiegen die Erlöse aus Projekten.

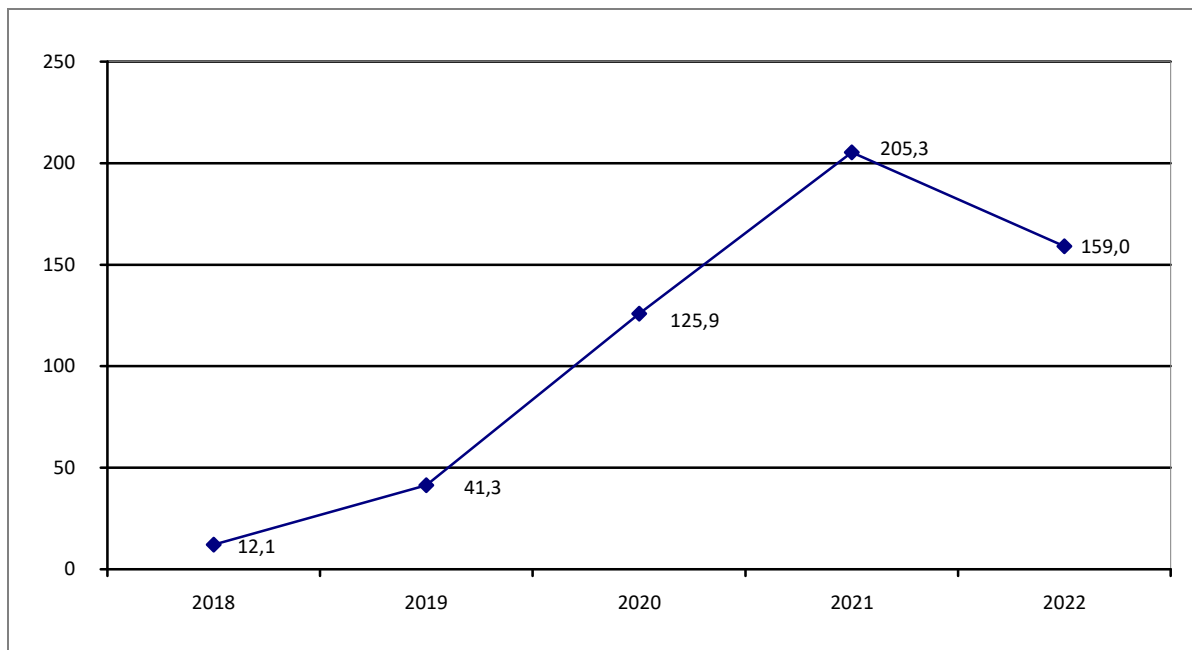
Die Verminderung der sonstigen betrieblichen Erträge um 54 T€ ist neben anderen Veränderungen hauptsächlich auf die Abnahme der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten sowie geringeren periodenfremden Erträgen zurückzuführen.

Die Erhöhung der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Vorjahr für einige Mitarbeiter aufgrund der COVID-19-bedingten Einschränkungen im Geschäftsbetrieb Kurzarbeit angeordnet werden musste. Derartige Einschränkungen waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 56 T€ gestiegen. Der Anstieg ist insbesondere auf die gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltungen und Reinigungen zurückzuführen.

Trotz sinkender Erträge im Vergleich zum Vorjahr kann nach jetzigem Stand ein ausgeglichenes Betriebsergebnis in 2023 erzielt werden. Das ist insbesondere auf die Reduzierung der Kosten trotz der bereits vorher erwähnten Entwicklungen in den Kostenpositionen zurückzuführen.

**Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2018 - 2022 (in T€)**



### Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage des ÜAZ bleibt auch in 2022 stabil. Das Anlagevermögen umfasst einen Anteil von über 53 % der Bilanzsumme. Dieser wird im Wesentlichen durch Grundstücke und Gebäude getragen. Die Liquidität des ÜAZ war stabil und jederzeit gesichert.

Für die Finanzierung der Investition „Modernisierung des Internates Karl-Liebknecht-Straße“ besteht ein Darlehen bei der Müritz-Sparkasse in Waren (Müritz). Das Darlehen ist durch Bestellung von Grundschulden am betreffenden Objekt gesichert. Die Zins- und Darlehenstilgung für den langfristigen Kredit wurden 2022 und werden auch in 2023 fristgerecht fortgeführt.

Die laufenden Kosten des Kapitaldienstes für die Modernisierung des Internates konnten aus den Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen finanziert werden. Es sind keine Kreditaufnahmen geplant.

Das Anlagevermögen hat sich aufgrund planmäßiger Abschreibungen in Höhe von 200 T€, denen Zugänge in Höhe von 12 T€ gegenüberstehen, um 188 T€ verringert.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um den Jahresüberschuss in Höhe von 159 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 49,5 % (Vorjahr: 46,3 %) in Bezug auf die Bilanzsumme. Ohne Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 80,0 % (Vorjahr: 78,3 %).

Die Verringerung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse resultiert aus der planmäßigen ertragswirksamen Auflösung entsprechend den Abschreibungen auf die bezuschussten Anlagegüter in Höhe von 116 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 44 T€ weiter verringert.

## Ausblick

Zur Erfüllung dieses Zweckes betreibt die Gesellschaft in Waren (Müritz) Ausbildungsstätten in der Warendorfer Straße 18. Das Objekt befindet sich im Eigentum der Gesellschaft. Die gGmbH unterhält ein Internat in der Karl-Liebknecht-Straße in Waren (Müritz). Mit dem Internat – das Teenotel – wird gegen Entgelt den Auszubildenden, die in Landesfachklassen die Berufliche Schule in Waren (Regionalen Beruflichen Bildungszentrums Müritz) besuchen, sowie den Auszubildenden von regional ansässigen Unternehmen Unterkunft und Verpflegung geboten. Das ÜAZ konnte in 2022 die Übernachtungszahlen im Internat gegenüber 2021 wieder verbessern. Es ist gelungen, sich dem Niveau des Jahres 2019 und der davorliegenden Jahre anzunähern. Das führt auch zu einer deutlichen Steigerung der Umsatzerlöse in diesem Bereich. Zur Entwicklung der Betriebskosten in 2023 kann zum jetzigen Zeitpunkt keine gesicherte Aussage getroffen werden. Fest steht jedoch, dass mit deutlich steigenden Strom- und Gaspreisen in 2023 und den Folgejahren gerechnet werden muss. Eine Weitergabe an die Endverbraucher, sprich die Auszubildenden, wird nicht in voller Höhe möglich sein, da davon auszugehen ist, dass dann die Übernachtungszahlen erneut stark einbrechen werden.

Wie für viele andere Unternehmen, war das Jahr 2022 bedingt durch den Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen vielfältigen Unsicherheiten wie Energiekrise, abnehmende finanzielle Mittel der Unternehmen für die Aus- und Weiterbildung und der Auftraggeber wie Jobcenter und Bundesagentur für Arbeit (sehr geringes Budget für Qualifizierung), auch für das ÜAZ ein besonderes schwieriges Jahr.

---

## Risiken

Die Marktposition des ÜAZ konnte 2022 gesichert werden. Dies ist u. a. auch auf die Fortführung der abschlussorientierten Bildungsmaßnahmen für die Hotel- und Gastgewerblichen Berufe und die weitere Marktberreinigung im Bildungssegment zurückzuführen.

Gemeinsam mit unseren Kunden werden wir unser Dienstleistungsgeschäft bei den Teilqualifizierungen für Beschäftigte weiter fortführen. Online Weiterbildungsangebote sind zu entwickeln bzw. sind hierzu Kooperationen mit anderen Trägern abzuschließen. So können auch Einzelteilnehmer erfolgreich weitergebildet werden. Um dauerhaft am Markt bestehen zu können, sind weiterhin Instandhaltungen an den Gebäuden und der Ausrüstung sowie Investitionen zu tätigen, um die Qualität unserer Angebote zu halten oder auszubauen. Hierfür wurden in 2022 entsprechende Mittel eingesetzt.

Unser Kursangebot insbesondere im gewerblichen Bereich wird gut angenommen, jedoch sind Preisveränderungen am Markt kaum durchzusetzen. Der Mindestlohn in der Weiterbildung sowie weitere absehbare Tarifanpassungen stellen uns zukünftig vor enorme Herausforderungen. Zukünftig dürfen wir uns nicht nur auf den Nachwuchs konzentrieren. Es geht darum, unabhängig vom Alter so zu qualifizieren, dass die Unternehmen wettbewerbsfähig bleiben. Dieser Umstand setzt zwingend auch ein Umdenken unserer Mitarbeiter sowie ihre Weiterbildung im Hinblick auf den methodisch-didaktischen Bereich unter Einbeziehung von neuen Medien voraus.

Bei Ausschreibungen der Jobcenter und der Arbeitsagenturen sind auch weiterhin Bietergemeinschaften, wegen der in einem Los aufgenommenen unterschiedlichen Standorte bzw. der unterschiedlichen Berufsfelder, erforderlich. Das birgt angesichts der Marktlage für Bildungsträger die Gefahr in sich, dass Insolvenzen einzelner Mitglieder die Gesamtheit betreffen. Darüber hinaus besteht eine Abhängigkeit vom Umfang der Ausschreibungen und der Haushaltslage der Arbeitsagentur und den Jobcentern.

Die geplanten Umsatzerlöse werden im Geschäftsjahr 2023 hauptsächlich durch Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie durch die Unterbringung von Auszubildenden im Internat realisiert.

Bestandgefährdende Risiken können derzeit nicht näher benannt werden, da nicht erkennbar ist, wie sich die Lage entwickeln wird.

## Bilanz der Jahre 2018 - 2022 in T€

Aktiva					
	2018	2019	2020	2021	2022
<b>A. Anlagevermögen</b>	3.521,9	3.128,9	2.871,3	2.661,6	2.475,3
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	-	-	-	-	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	286,7	224,1	193,9	219,2	284,6
Schecks, Kassenbestand	1.102,0	1.272,5	1.465,9	1.683,2	1.830,6
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	9,5	9,5	10,8	12,3	13,7
	<b>4.916,8</b>	<b>4.635,0</b>	<b>4.541,8</b>	<b>4.579,4</b>	<b>4.605,8</b>
Passiva					
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
Kapitalrücklagen	1.090,5	1.090,5	1.090,5	1.090,5	1.090,5
Gewinnrücklagen	5.816,1	5.816,1	5.816,1	5.816,1	5.816,1
Verlustvortrag	-5.221,9	-5.209,7	-5.168,5	-5.042,6	-4.837,2
Jahresüberschuss	12,1	41,3	125,9	205,3	159,0
	<b>1.746,9</b>	<b>1.788,2</b>	<b>1.914,1</b>	<b>2.119,4</b>	<b>2.278,4</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	2.455,8	2.201,9	2.015,7	1.873,8	1.758,0
<b>C. Rückstellungen</b>	82,4	99,2	100,9	136,5	127,9
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	627,5	545,4	487,8	427,1	388,6
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4,1	0,3	23,4	22,7	52,9
	<b>4.916,8</b>	<b>4.635,0</b>	<b>4.541,8</b>	<b>4.579,4</b>	<b>4.605,8</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2018 - 2022 in T€

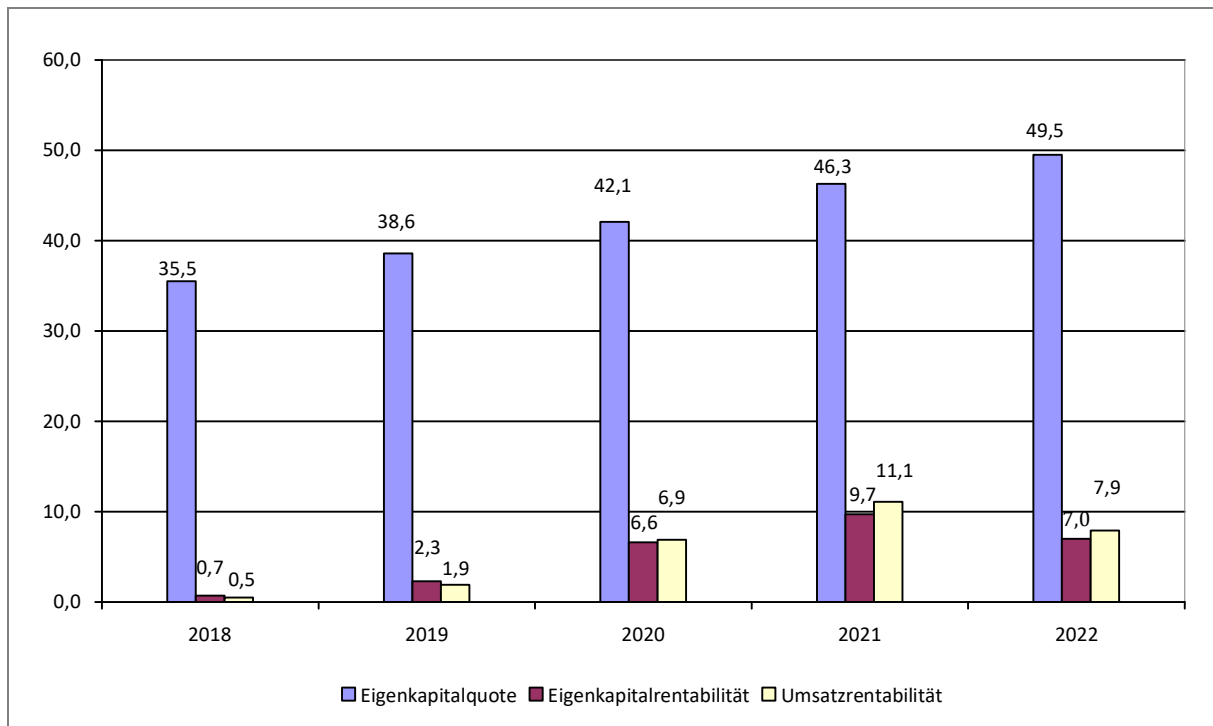
	2018	2019	2020	2021	2022
1. Umsatzerlöse	2.469,2	2.209,8	1.831,1	1.856,6	2.006,6
2. Sonstige betriebliche Erträge	340,2	326,6	331,1	234,8	181,2
3. Materialaufwand	145,7	107,7	88,0	77,7	93,3
4. Personalaufwand	1.656,0	1.442,8	1.242,2	1.127,1	1.209,7
5. Abschreibungen	409,4	374,0	259,8	212,0	200,2
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	557,6	556,2	434,7	460,7	516,5
7. Erträge aus Beteiligungen	-	5,7	-	-	-
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-	-	-	-	-
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	27,9	16,9	10,4	8,9	7,8
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-	1,9	-	-1,6	-
11. Sonstige Steuern	0,7	1,2	1,2	1,2	1,2
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>12,1</b>	<b>41,3</b>	<b>125,9</b>	<b>205,3</b>	<b>159,0</b>

## Bilanz- und sonstige Kennzahlen 2018 -2022

	2018	2019	2020	2021	2022
1. Eigenkapitalquote (in %)	35,5	38,6	42,1	46,3	49,5
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	0,7	2,3	6,6	9,7	7,0
3. Umsatzrentabilität (in %)	0,5	1,9	6,9	11,1	7,9
4. Liquidität 1. Grades (in %)	720,3	860,1	1.094,0	662,6	723,7
5. Liquidität 2. Grades (in %)	907,8	1.011,5	1.238,8	748,8	836,4
6. Liquidität 3. Grades (in %)	907,8	1.011,5	1.238,8	748,8	836,4
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	146	252	279	276	212
7.2. aus Investitionstätigkeit	28	20	-2	-6	-12
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	-106	-101	-84	-53	-52

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

**Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2018 - 2022 (in %)**



Zum 31. Dezember 2022 beträgt die **Liquidität** 1. Grades 723,7 %. Das kurzfristige Fremdkapital ist vollständig durch flüssige Mittel gedeckt. Nach Einzug der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände kommt es zu einer Liquidität 2. Grades i. H. v. 836,4 %. Da das Unternehmen keine Vorräte zu verzeichnen hat, bleibt auch die Liquidität 3. Grades bei 836,4 %.

Die Zahlungsfähigkeit der ÜAZ Waren gGmbH war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Der **Cashflow** zeigt auf, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichte, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit zu decken. Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2022 nahm um 148 T€ zu.



## **F. Die mittelbaren Beteiligungsgesellschaften im Einzelnen**

# 1. Kommunalwind Nord GmbH

## Kontaktdaten

Freyschmidtstraße 20, 17291 Prenzlau  
Telefon: 03984 853400  
info@kommunalwind.de  
www.kommunalwind.de

## Gründung

2013

## Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist die Projektierung, die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus Wind und anderen erneuerbaren Energien an Land im Bundesgebiet. Die Gesellschaft dient mit dem vorstehenden Unternehmensgegenstand dem öffentlichen Zweck der Versorgung mit Elektrizität. Klarstellend wird festgehalten, dass Windkraftanlagen im Meer (Nearshore und Offshore) nicht vom Gegenstand des Unternehmens umfasst sind.

## Geschäftsführung

Herr Harald Jahnke

## Gesellschafter

Stadtwerke Prenzlau GmbH  
Stadtwerke Waren GmbH

## Anteil am Stammkapital

50,0 % = 25.000,00 €  
50,0 % = 25.000,00 €  
50.000,00 €

## Aufsichtsrat

Die Gesellschaft hat keinen Aufsichtsrat.

## Beteiligungen

Enertrag Windfeld Uckermark BO GmbH & Co. KG (Kommanditanteil)	701.414,15 €
Landwerke M-V GmbH	20.000,00 €
GREE Güstrow GmbH & Co. KG (Kommanditanteil)	58.113,00 €

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 der Kommunalwind Nord GmbH entnommen werden.

## Wichtige Verträge

Keine Angaben

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

Es liegen keine Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Kommunalwind Nord GmbH vor.

## Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss 2022 wurde von der  
RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Berlin  
Chausseestraße 128/129  
10115 Berlin  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge Geschäftsführung 2018 - 2022 in T€

	2018	2019	2020	2021	2022
Geschäftsführung	Die Geschäftsführung erhält von der Gesellschaft kein Gehalt.				

## Personalentwicklung 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Beschäftigte	0	0	0	1	1

## Erfüllung des öffentlichen Zwecks

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.

Die wirtschaftliche Betätigung in den Bereichen Strom-, Gas- und Wärmeversorgung dient auch bei Betätigung außerhalb des Gemeindegebietes als öffentlicher Zweck. Im § 2 Abs. 2 der KV M-V heißt es, das zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises u. a. die Versorgung der Bevölkerung mit Energie, insbesondere erneuerbarer Art, gehört. Die Aufgabe der Kommunalwind Nord GmbH ist die Projektierung, Entwicklung und der Betrieb von Windkraftanlagen. Durch den Betrieb der Windkraftanlagen soll umweltfreundlicher Strom angeboten werden. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist durch diese Leistungserbringungen gegeben.

### Leistungskennzahlen 2018 -2022

Die Kommunalwind Nord GmbH besitzt 1 WEA mit einer Leistung von 3 MW in Wilsickow, die Ende Februar 2020 in Betrieb genommen wurde.

Mit dieser WEA wurden in 2022 6.958.205,00 kWh Strom erzeugt. Dieser Strom wurde vollständig in das Netz der E.DIS AG eingespeist und verkauft (über Direktvermarkter). Eine Eigennutzung fand nicht statt. Weiterhin wurden 1.036.906,00 kWh aus Abschaltungen und Regelmaßnahmen (Redispatch) vergütet.

Die KWN ist Eigentümerin von 3 PV-Anlagen:

1. PV-Anlage Wilsickow mit einer Leistung von 499,95 kWp: in 2022 wurden 458.837,79 kWh erzeugt und in das Netz der E.DIS AG eingespeist und vollständig verkauft.
2. PV Anlage Uckermärkische Verkehrsgesellschaft mbH in Prenzlau mit einer Leistung von 296,96 kWp: Die PV-Anlage ist seit dem 26.06.2020 an die Verkehrsgesellschaft verpachtet.
3. PV-Anlage Uckermärkische Verkehrsgesellschaft mbH in Templin mit einer Leistung von 61,2 kWp: Die PV-Anlage ist seit dem 08.07.2021 an die Verkehrsgesellschaft verpachtet.

## Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Kommunalwind Nord GmbH in den Jahren 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
--	------	------	------	------	------

Es liegen keine Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Kommunalwind Nord GmbH vor.

## Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2022

Die Kommunalwind Nord GmbH mit Sitz in Prenzlau wurde am 07.03.2013 gegründet. Gesellschafter dieses Unternehmens sind jeweils zu 50 % die Stadtwerke Prenzlau GmbH und die Stadtwerke Waren GmbH. Hierbei handelt es sich um äußerst solide und zu 100 % kommunale Stadtwerke.

Gegenstand der Kommunalwind Nord GmbH ist die Projektierung, die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus Wind und anderen erneuerbaren Energien. Davon ausgenommen sind Nearshore- und Offshore-Windkraftanlagen. Zudem ist die Kommunalwind Nord GmbH berechtigt, Unternehmen mit einem gleichen oder verwandten Unternehmensgegenstand zu gründen, zu erwerben oder sich an ihnen zu beteiligen.

Mit Gründung der Kommunalwind Nord GmbH wurde begonnen, Projekte zu akquirieren. Am 15.04.2014 erwarb die Kommunalwind Nord GmbH Kommanditanteile in Höhe von 50 % an der ENERTRAG Windfeld Uckermark B0 GmbH & Co. KG. Dabei handelt es sich um Anteile an einer WEA Vestas V112 als erstes Projekt der Kommunalwind Nord GmbH.

Zusammen mit der Stadtwerke Neustrelitz GmbH, der Stadtwerke Teterow GmbH, den Stadtwerken Malchow und der WEMAG AG gründete die Kommunalwind Nord die Landwerke M-V GmbH mit Sitz in Neustrelitz. Gegenstand des Unternehmens ist unter anderem die Energieerzeugung, insbesondere mittels erneuerbarer Energien. Im Geschäftsjahr 2016 beteiligten sich auch die Stadtwerke Pasewalk GmbH und die Stadtwerke Rostock AG an der Landwerke M-V GmbH. Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH wurde 2017 ebenfalls Mitglied der Landwerke M-V GmbH. Die Kommunalwind Nord GmbH hat in 2021 ihren Austritt aus der Landwerke M-V GmbH beschlossen. Am 22.11.2022 wurde der Kaufvertrag über die Anteile der Kommunalwind Nord GmbH an der Landwerke M-V GmbH notariell beurkundet. Mit Eingang des Kaufpreises bei der Kommunalwind Nord GmbH am 01.12.2022 wurde der Verkauf der Anteile abgeschlossen.

Im Februar 2020 konnte die erste eigene Anlage der Kommunalwind Nord vom Typ ENERCON E-115 mit einer Leistung von 3 MW in Wilsickow in Betrieb genommen werden. Zum 01.07.2020 erwarb die Kommunalwind Nord GmbH Kommanditanteile an der GREE Güstow GmbH & Co. KG. Der Anteil der der Beteiligung beträgt 11,05 %.

In den Jahren 2017 und 2018 wurde eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) in Wilsickow mit einer Leistung von 499,95 kWp errichtet. Die PV-Anlage ging am 12.03.2018 in Betrieb.

Auf den Dächern der Uckermärkischen Verkehrsgesellschaft mbH in Prenzlau und Templin wurden jeweils eine PV Anlage mit einer Leistung von 296,96 kWp in Prenzlau und 61,20 kWp in Templin errichtet. Beide PV-Anlagen wurden zu einem festen Preis für 20 Jahre an die Uckermärkische Verkehrsgesellschaft mbH verpachtet. Die Anlage in Prenzlau ging in 2020 in Betrieb während die Anlage in Templin in 2021 in Betrieb genommen wurde. In 2022 sicherte die Kommunalwind Nord GmbH diverse Flächen zur Errichtung weiterer Wind- und PV-Anlagen. In 2023 soll der Bau einer Freiflächen-PV-Anlage in Ballin erfolgen.

Die der Kommunalwind Nord GmbH zuzurechnende Gesamtleistung der betriebenen Anlagen bzw. der Beteiligung an Anlagen beträgt zum 31.12.2022 5,4 MW. Mit den in Planung befindlichen Projekten wird die Kommunalwind Nord GmbH wird die der Kommunalwind zuzurechnende Leistung in den folgenden Jahren vervielfachen.

### Ertragslage

Der Jahresüberschuss der Kommunalwind Nord GmbH beträgt im Berichtsjahr 592,8 T€. Die Umsatzerlöse in Höhe von 1.479,1 T€ wurden hauptsächlich durch die am 12.03.2018 in Betrieb gegangene PV-Anlage und die am 26.02.2020 in Betrieb genommene Windenergieanlage in Wilsickow erzielt. Im Vergleich zum Planwert 2022 konnten deutlich höhere Umsatzerlöse erzielt werden. Der Grund für diese Entwicklung liegt in den gestiegenen Marktpreisen für Elektroenergie, demzufolge erfolgte die Vergütung des EEG-Stroms nicht durch die Ausschreibungspreise gemäß dem EEG, sondern anhand der aktuellen Marktpreise. Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 684,1 T€ liegen 116,4 T€ unter dem Planwert für das Geschäftsjahr. Die größten Kostenpositionen

sind die Abschreibungen mit 334,2 T€ sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 158,7 T€. Diese setzen sich aus Pachtentgelten in Höhe von 102,1 T€, Versicherungsbeiträgen von 9,1 T€ sowie Abschlussprüfung und Steuerberatung in Höhe von 10,3 T€ zusammen.

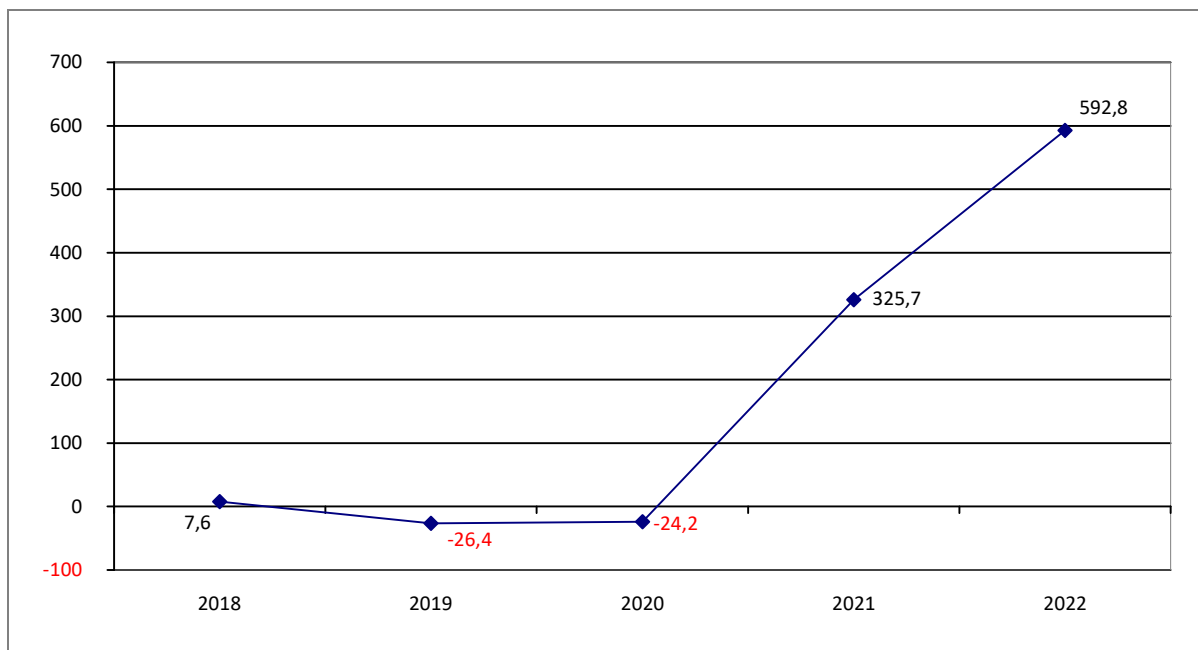
Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 der ENERTRAG Windfeld Uckermark B0 GmbH & Co. KG betrug 57,0 T€. Da der im Geschäftsjahr erzielte Überschuss deutlich höher war, als die gesamte Ausschüttung, wurde die Wertaufholung den Kapitalkonten gutgeschrieben.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von 59,5 T€ fielen für die Darlehen zur Finanzierung der Windenergie- und PV-Anlage in Wilsickow an.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich im Geschäftsjahr auf 228,8 T€.

Auch für die Folgejahre wird von einer positiven Entwicklung ausgegangen.

**Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2018 - 2022 (in T€)**



### Vermögens- und Finanzlage

Die Kommunalwind Nord GmbH verfolgt eine Finanzpolitik, die auf langfristige Sicherheit und vorausschauende Steuerung finanzieller Risiken setzt. Die Liquidität im operativen Geschäft soll dabei zu jedem Zeitpunkt gegeben sein. Daher wird die Entwicklung der Liquidität überwacht und gesteuert.

Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war im gesamten Berichtsjahr uneingeschränkt gegeben. Die einzelnen Zahlungsströme sind in der folgenden Übersicht dargestellt. Die Bilanzsumme der Kommunalwind beträgt im Berichtsjahr 11.308 T€. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme liegt bei 62,7 % (Vorjahr 56,5 %). Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen reduziert sich auf 47,5 % (Vorjahr 59,0 %). Auf das Umlaufvermögen und den Rechnungsabgrenzungsposten entfallen somit 52,5 % (Vorjahr 41,0 %). Der prozentuale Anteil der passiven latenten Steuern beläuft sich auf 1,1 % (Vorjahr 0,4 %).

---

### Ausblick

Die Chance der Kommunalwind Nord GmbH ist die kommunale Verankerung des Unternehmens sowohl in der Uckermark als auch im Bereich Waren (Müritz) durch die Gesellschafter. Die Erfahrungen zeigen, dass eine starke Nähe zu den potentiellen privaten Flächeneigentümern sowie

Gemeinden besteht. Die Marktwerte für Solar und Windenergie stiegen bis August 2022 rasant und lagen insgesamt deutlich über dem Vorjahresniveau. Der Marktwert Solar lag 2021 im Mittel bei 9,562 ct/kWh. Im August 2022 stieg der Marktwert Solar auf 39,910 ct/kWh. Das vierte Quartal lag wertemäßig auf Vorjahresniveau, sodass sich im Mittel 2022 der Marktwert Solar mit 20,806 ct/kWh faktisch verdoppelt hat. Dieselbe Tendenz wurde beim Marktwert Windenergie festgestellt. Nach einem Mittelwert von 7,846 ct/kWh in 2021 erreichte der Marktwert Windenergie im August 2022 einen Wert von 46,092 ct/kWh. Auch hier erfolgte im vierten Quartal eine Angleichung an die Vorjahreswerte. Das Mittel 2022 liegt bei 19,322 ct/kWh Windenergie.

Wie im Vorjahr konnte die Kommunalwind Nord aufgrund dieser Preisentwicklung die geplanten Umsätze steigern - nahezu verdoppeln. Damit und im Hinblick auf die Forcierung des Ausbaus erneuerbaren Energien (EEG Novelle 2023) wird der Rahmen für die Umsetzung geplanter Investitionen und neuer Projekte gefestigt und erweitert.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 592,8 T€ liegt deutlich über den Erwartungen für das Geschäftsjahr 2022. Die Kommunalwind Nord GmbH plant für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss (finanzieller Leistungsindikator) von 54,2 T€. Die Erhöhung der CO<sub>2</sub>-freien Stromproduktion als nicht-finanzieller Leistungsindikator ist weiter fester Bestandteil des Unternehmensziels. In der Planung für das Jahr 2023 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 1,03 Mio. € angesetzt. Die betrieblichen Gesamtaufwendungen, bei denen Abschreibungen sowie Personal- und Zinsaufwendungen die größten Positionen bilden, können nunmehr durch die geplanten Umsatzerlöse gedeckt werden. Die geplanten Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 66,5 T€ tragen ebenfalls positiv zum Gesamtergebnis 2023 bei.

---

## Risiken

Durch Abhängigkeiten von politischen Entscheidungen (Änderung gesetzlicher Regelungen), hauptsächlich auf Bundesebene, können Gefahren für das Unternehmen entstehen. Unabwägbar sind die Abweichungen zwischen dem im Windgutachten durchschnittlich prognostizierten und dem tatsächlichen Windaufkommen in einem Wirtschaftsjahr (windschwache und windstarke Jahre). Ein weiteres Risiko stellt das neue Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) dar. Danach erhält der Anlagenbetreiber keine feste Einspeisevergütung, sondern muss sich an einer Ausschreibung der Bundesnetzagentur beteiligen. Gleichzeitig muss ein Referenzstandortgutachten erstellt werden. Die prognostizierten Werte werden in einem Abstand von fünf Jahren den tatsächlich erzielten Erträgen gegenübergestellt und es erfolgt eine Rückrechnung.

Durch kontinuierliche Aktualisierungen der Gesetzesgrundlagen wie das Erneuerbare-Energie-Gesetz, das Kraft-Wärme-Kopplungs- und das Energiewirtschaftsgesetz werden enge Rahmenbedingungen zur Erzeugung von Strom aus Wind- und Sonnenenergie geschaffen. Anpassungen an nationale und internationale Veränderungen wie in 2022 lassen neben strengen Vorgaben auch Verbesserungen, z.B. die in Aussicht gestellten schnelleren Genehmigungsverfahren, erkennen.

Das aus der Corona-Pandemie entstandene Risiko „Sicherstellung der Versorgung aufgrund einer Epidemie“ wird gerade im Hinblick auf Lieferengpässe weiter berücksichtigt. Aufgrund vorausschauenden Handels wird dieses Risikos weiter als moderat eingestuft.

Im Ergebnis der Analyse sind auf Basis der gegenwärtigen Risikobewertung keine bestandsgefährdenden Risiken vorhanden. Die bekannten Risiken werden in regelmäßigen Abständen kritisch überwacht und durch Gegenmaßnahmen aktiv gemindert.

**Bilanzen der Jahre 2018 - 2022 in T€**

<b>Aktiva</b>					
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	1.468,8	5.682,3	5.754,6	5.738,6	5.373,6
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	-	-	-	-	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	101,8	144,7	31,8	184,7	92,3
Schecks, Kassenbestand	1.766,2	2.235,9	2.689,1	3.761,1	5.788,0
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	53,5	52,3	49,9	46,8	53,7
	<b>3.390,3</b>	<b>8.115,2</b>	<b>8.525,5</b>	<b>9.731,2</b>	<b>11.307,6</b>
<b>Passiva</b>					
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
Kapitalrücklagen	3.250,0	3.250,0	4.250,0	5.250,0	6.250,0
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-87,1	-79,4	-105,8	-130,0	195,7
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	7,6	-26,4	-24,2	325,7	593,0
	<b>3.220,6</b>	<b>3.194,2</b>	<b>4.170,0</b>	<b>5.495,7</b>	<b>7.088,5</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	18,0	621,7	134,1	145,8	445,7
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	18,2	4.169,8	4.097,1	4.051,0	3.646,6
<b>D. Passiv latente Steuern</b>	133,5	129,5	124,4	38,7	126,8
	<b>3.390,3</b>	<b>8.155,2</b>	<b>8.525,5</b>	<b>9.731,2</b>	<b>11.307,6</b>



## Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahre 2018 - 2022 in T€

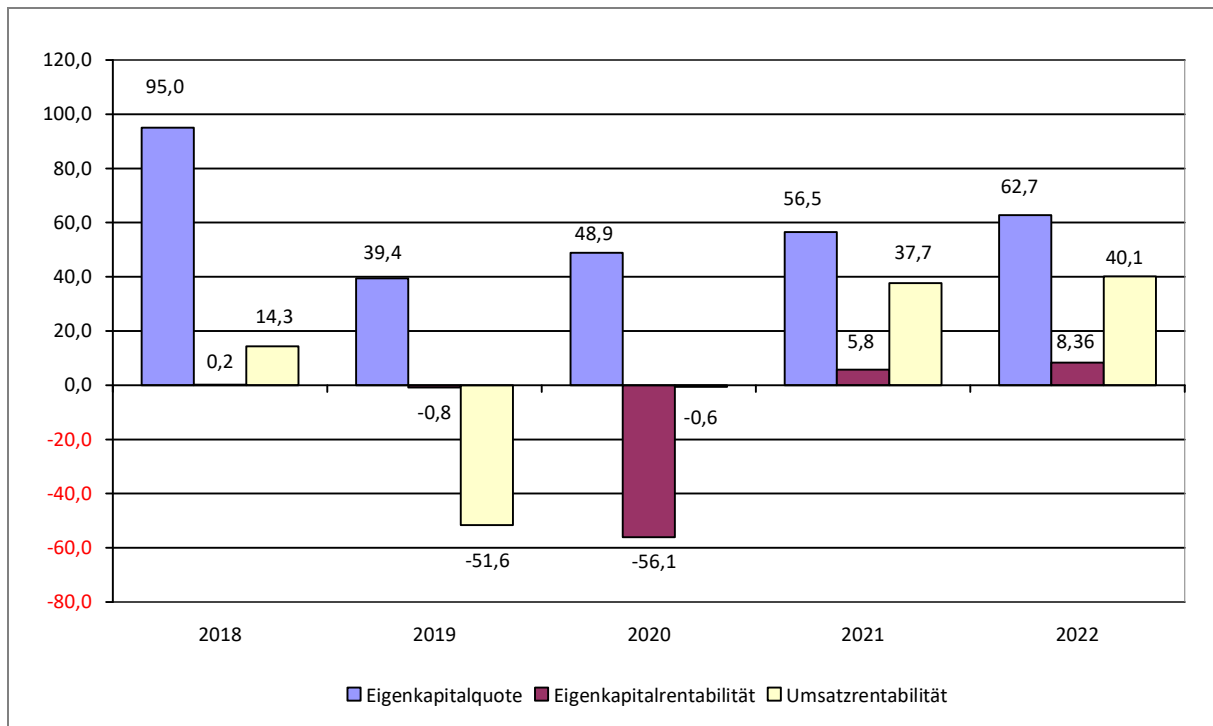
	2018	2019	2020	2021	2022
1. Umsatzerlöse	53,7	51,1	376,2	831,8	1.479,1
2. Sonstige betriebliche Erträge	3,3	0,4	15,6	17,2	1,4
3. Materialaufwand	4,7	7,7	22,9	28,6	154,5
4. Personalaufwand	-	-	-	58,4	36,7
5. Abschreibungen	21,2	27,5	291,8	334,0	334,2
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	23,8	22,1	79,6	113,7	158,7
7. Erträge aus Beteiligungen	-	16,2	42,7	-	84,8
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-	-	-	-	-
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-	40,9	69,5	63,8	59,5
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,4	-4,1	-5,1	-75,3	228,8
11. Sonstige Steuern	-	-	0,1	0,2	0,2
<b>12. Jahresüberschuss/fehlbetrag</b>	<b>7,6</b>	<b>-26,4</b>	<b>-24,2</b>	<b>325,7</b>	<b>592,8</b>

## Bilanz- und sonstige Kennzahlen 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
1. Eigenkapitalquote (in %)	95,0	39,4	48,9	56,5	62,7
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	0,2	-178,9	-56,1	5,8	8,36
3. Umsatzrentabilität (in %)	14,3	-11,2	-0,6	37,7	40,1
4. Liquidität 1. Grades (in %)	9.704,4	691,1	970,3	427,4	1.563,9
5. Liquidität 2. Grades (in %)	10.263,7	735,8	981,8	596,1	1.588,9
6. Liquidität 3. Grades (in %)	10.263,7	735,8	981,8	596,1	1.588,9
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	-130	779	-326	691	1.289
7.2. aus Investitionstätigkeit	-20	-4.241	-380	-348	10
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	-	3.932	1.159	729	729

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

**Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2018 - 2022 (in %)**



Zum 31. Dezember 2022 beträgt die **Liquidität** 1. Grades 1.563,9 %. Den flüssigen Mitteln von 5.788,0 T€ stehen kurzfristige Verbindlichkeiten i. H. v. 370,1 T€ gegenüber. Das kurzfristige Fremdkapital ist damit vollständig durch flüssige Mittel gedeckt. Nach Einzug der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (92,3 T€) kommt es zu einer Liquidität 2. Grades i. H. v. 1.588,9 %. Da das Unternehmen keine Vorräte zu verzeichnen hat, bleibt auch die Liquidität 3. Grades bei 1.588,9 %.

Die Zahlungsfähigkeit der Kommunalwind Nord GmbH war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Der **Cashflow** zeigt an, dass nicht ausreichend Mittel erwirtschaftet werden, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu decken. Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2022 nahm um 2.027 T€ zu.

## **G. Die Zweckverbände im Einzelnen**

# **1. Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband**

## Kontaktdaten

Ernst-Alban-Straße 2, 17192 Waren (Müritz)  
Telefon: 03991 1850  
info@stadtwerke-waren.de  
www.mueritz-zweckverband.de



## Gründung

1991

## Unternehmensgegenstand

Der Verband hat die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Anlagen zur Wassergewinnung und Wasseraufbereitung und der Ortsnetze vorzuhalten und zu betreiben, die für die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Versorgung der Verbraucher in einem Gebiet mit einwandfreiem Trinkwasser und Brauchwasser erforderlich sind. Der Zweckverband hat die öffentlichen Abwasseranlagen, einschließlich der Ortskanäle vorzuhalten und zu betreiben, die für eine den gesetzlichen Bestimmungen und den jeweiligen Behördenauflagen entsprechende Abwasserbeseitigung in seinem Gebiet erforderlich sind. Der Zweckverband hat die dabei anfallenden Reststoffe und Abfälle sowie den Klärschlamm einer Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Ihm obliegen die Fäkalwasserentsorgung und die Fäkalschlamm Entsorgung und deren Behandlung sowie die Indirekteinleiterüberwachung im Verbandsgebiet.

## Geschäftsführung

Herr Michael Hübner

## Verbandsmitglieder

Gemeinde	Stimmanzahl
Stadt Waren (Müritz) (nur mit der Abwasserversorgung)	22 Stimmen
Penzlin	5 Stimmen
Grabowhöfe, Groß Plasten, Klink, Peenehagen, Möllenhagen	mit je 2 Stimmen
Hohen Wangelin, Jabel, Kargow, Klocksinn, Moltzow, Schloen-Dratow, Torgelow, Vollrathruhe, Ankershagen, Kuckssee,	mit je 1 Stimme

## Vorstand

### Bis 15.07.2022

Herr Berthold Schulz  
(Verbandsvorsteher)

Herr Norbert Möller  
(1. Stellvertreter)

Herr Enrico Malow  
(2. Stellvertreter)

Herr Sven Flechner  
(Vorstandsmitglied)

Herr Thomas Diener  
(Vorstandsmitglied)

### Ab 30.11.2022

Herr Enrico Malow  
(Verbandsvorsteher)

Herr Norbert Möller  
(1. Stellvertreter)

Herr Sven Flechner  
(2. Stellvertreter)

Herr Thomas Diener  
(Vorstandsmitglied)

Herr Matthias Kagel  
(Vorstandsmitglied)

## Beteiligungen

Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern GmbH 2.643,55 €

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes entnommen werden.

## Wichtige Verträge

**Betriebsführungsvertrag** mit der Stadtwerke Waren GmbH

**Öffentlich-rechtliche Vereinbarung** mit fast allen Mitgliedsgemeinden zur Übertragung der Erhebung von Angaben gem. § 6 Abs. 4 AbwAG zur Umlegung von Abwasserangaben von sogenannten Kleinanleitern

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

Aus dem Beteiligungsverhältnis heraus ergeben sich keine Zahlungsströme. Die Zahlungsströme belaufen sich hier nur auf Zahlungen von erbrachten Leistungen des Zweckverbandes, wie z. B. in Baumaßnahmen.

## Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss 2022 wurde von der  
BRB Revision und Beratung oHG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Wismarsche Straße 182  
19053 Schwerin  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge der Geschäftsführung 2018 - 2022 in T€

	2018	2019	2020	2021	2022
--	------	------	------	------	------

Geschäftsführung Die Geschäftsführung erhält von dem Verband kein Gehalt.\*

\* Dem Verbandsvorsteher bzw. dem 1. Stellvertreter wurde eine Aufwandsentschädigung i. H. v. 4.440,00 € gezahlt.

## Personalentwicklung 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
--	------	------	------	------	------

Beschäftigte Der Zweckverband beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

## Voraussetzung zur Gründung eines Zweckverbandes

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

Ein Zweckverband zur Wasserversorgung und -entsorgung stellt eine spezielle Form des Zweckverbandes dar: den sogenannten Wasser- und Bodenverband. Gesetzliche Grundlage für die Organisation dieser Verbände ist das Gesetz über Wasser- und Bodenverbände (WVG).

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

**Tabelle: Leistungskennzahlen 2018 - 2022**

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Betriebszweig Wasserversorgung</b>					
<b>1. Versorgungsgebiet</b>					
Einwohner (in Pers.)	16.200	16.177	16.189	16.262	16.323
Fläche des Versorgungsgebietes (in km <sup>2</sup> )	717	717	717	717	717
<b>2. Technische Einrichtungen</b>					
Wasserwerke (Anzahl)	8	8	8	8	7
<b>3. Wassermenge</b>					
Geförderte Wassermenge (in m <sup>3</sup> )	583.434	539.197	565.549	546.868	551.343
Verkaufte Wassermenge (in m <sup>3</sup> )	815.416	794.705	824.686	791.774	793.850
<b>Betriebszweig Abwasserversorgung</b>					
<b>1. Versorgungsgebiet</b>					
Einwohner mit Anschluss an das Kanalnetz (in Pers.)	33.045	32.649	33.077	33.299	33.648
Anschlussgrad (in %)	88	88	89	89	89
<b>2. Technische Einrichtungen</b>					
Kläranlagen (Anzahl)	19	19	19	19	19
<b>3. Wassermenge</b>					
Entsorgte Abwassermenge (in m <sup>3</sup> )	1.837.037	1.816.459	1.841.011	1.827.509	1.779.596

### Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und dem Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband in den Jahren 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
--	------	------	------	------	------

Aus dem Beteiligungsverhältnis heraus ergeben sich keine Zahlungsströme. Die Zahlungsströme belaufen sich hier nur auf Zahlungen von erbrachten Leistungen des Zweckverbandes, wie z. B. in Baumaßnahmen.

### Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2022

Dem Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband (nachfolgend Zweckverband oder Verband genannt) gehören 17 Städte und Gemeinden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte an. Mitglieder sind die Städte Waren (Müritz) und Penzlin und die Gemeinden des Amtes Seenlandschaft Waren und des Amtes Penzliner Land. Der Verband wurde im Jahr 1993 gegründet.

Wichtige Grundlagen für die Verbandstätigkeit sind die von den Mitgliedern beschlossenen Satzungen mit den Gebühren und Beiträgen für die Abwasserbeseitigung sowie die Preisregelungen mit den Entgelten für die Wasserversorgung.

Die Preisregelungen mit den Entgelten für die Wasserversorgung gelten für alle Städte und Gemeinden des Zweckverbandes, die an das öffentliche Trinkwassernetz des Verbandes angeschlossen sind. Eine Ausnahme hiervon stellt die Stadt Waren (Müritz) dar. Hier wird die Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke Waren GmbH vorgenommen. Aus diesem Grund hat

die Stadt Waren (Müritz) entsprechend der gültigen Verbandssatzung in der Verbandsversammlung für die ausschließlich die Trinkwasserversorgung betreffenden Beschlüsse kein Stimmrecht. Der Verband wurde bis zum 15.07.2022 durch den langjährigen Vorstandsvorsteher Herrn Berthold Schulz und ab 30.11.2022 durch den neu gewählten Vorstandsvorsteher Enrico Malow geleitet. Im Auftrag des Vorstandsvorstehers und des Vorstandes war ebenfalls der von der Verbandsversammlung bestellte Geschäftsführer, Herr Michael Hübner, tätig (zugleich Geschäftsführer der Stadtwerke Waren GmbH). Die Stadtwerke Waren GmbH ist für den Zweckverband als Betriebsführungsgesellschaft sowohl für die technischen als auch für die kaufmännischen Aufgaben einschließlich der Stellung des Personals zuständig. Der Zweckverband selbst beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

### **Wasserversorgung**

Im Wirtschaftsjahr 2022 wurde die Wasserversorgung des Zweckverbandes durch den Betrieb von 7 (Vorjahr 8) verbandseigenen Wasserwerken sichergestellt. Das Wasserwerk Siehdichum wurde Ende Februar 2021 außer Betrieb genommen. Die Wasserversorgung in Siehdichum, Lübchow, Werder und Wustrow erfolgt jetzt durch das Wasserwerk Penzlin.

Der Trinkwasserabsatz im Berichtsjahr liegt mit 793.850 m<sup>3</sup> auf dem Niveau des Vorjahres mit 791.774 m<sup>3</sup> (+0,3 %). Der Fremdwasserbezug stieg dagegen von 354.690 m<sup>3</sup> im Vorjahr auf 368.729 m<sup>3</sup> in 2022 (+4,0 %).

Der Trinkwasserpreis ist seit dem 1. Juli 1996 unverändert mit 1,55 €/ m<sup>3</sup> netto zuzüglich eines zählergrößenabhängigen Grundpreises.

### **Abwasserbeseitigung**

Der Ausbau von zentralen Abwasserentsorgungssystemen nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des Verbandes ist im Wesentlichen abgeschlossen. Der Abwasseranschlussgrad liegt mit ca. 89 % aller Einwohner des Verbandsgebietes, insbesondere für den ländlichen Bereich, vergleichsweise hoch.

Zur öffentlichen Entsorgung des Abwassers werden durch den Verband 19 Kläranlagen (Vorjahr 19) betrieben. Die Gesamtmenge des entsorgten und gereinigten Abwassers verringerte sich gegenüber dem Vorjahr von 1.827.509 m<sup>3</sup> auf 1.779.596 m<sup>3</sup> (-2,6 %).

Aufgrund der vorgenommenen Kalkulation für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2024 beträgt die Gebühr für die zentrale Abwasserbeseitigung ab dem 01.01.2020 3,07 €/ m<sup>3</sup> (vorher 2,75 €/ m<sup>3</sup>).

### **Ertragslage**

Das Wirtschaftsjahr 2022 schließt mit einem Ergebnis von 477 T€ (Vorjahr 661 T€) ab. Gegenüber dem Plan verbesserte sich das Ergebnis um 92 T€ (Planergebnis 385 T€).

Am Jahresergebnis 2022 ist der Betriebszweig Wasserversorgung mit einem Jahresüberschuss von 200 T€ (Vorjahr 144 T€) und der Betriebszweig Abwasserbeseitigung mit einem Jahresüberschuss von 277 T€ (Vorjahr 517 T€) beteiligt.

Im Bereich der Wasserversorgung wurden im Berichtsjahr Umsatzerlöse insgesamt in Höhe von 1.906 T€ erzielt. Sie liegen mit 9 T€ unter denen des Vorjahres in Höhe von 1.915 T€ (-0,5 %).

Die Umsatzerlöse im Abwasserbereich sind von 5.903 T€ (incl. Auflösung BKZ) auf 5.707 T€ im Berichtsjahr um 196 T€ (-3,3 %) gesunken. Geringere Erlöse im Bereich der Sonderkunden der Stadt Waren (Müritz), bedingt durch eine Betriebsschließung, sind im Wesentlichen für den Rückgang gegenüber dem Vorjahr verantwortlich.

Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen von 53 T€ im Vorjahr auf 47 T€ im Berichtsjahr nur geringfügig zurück.

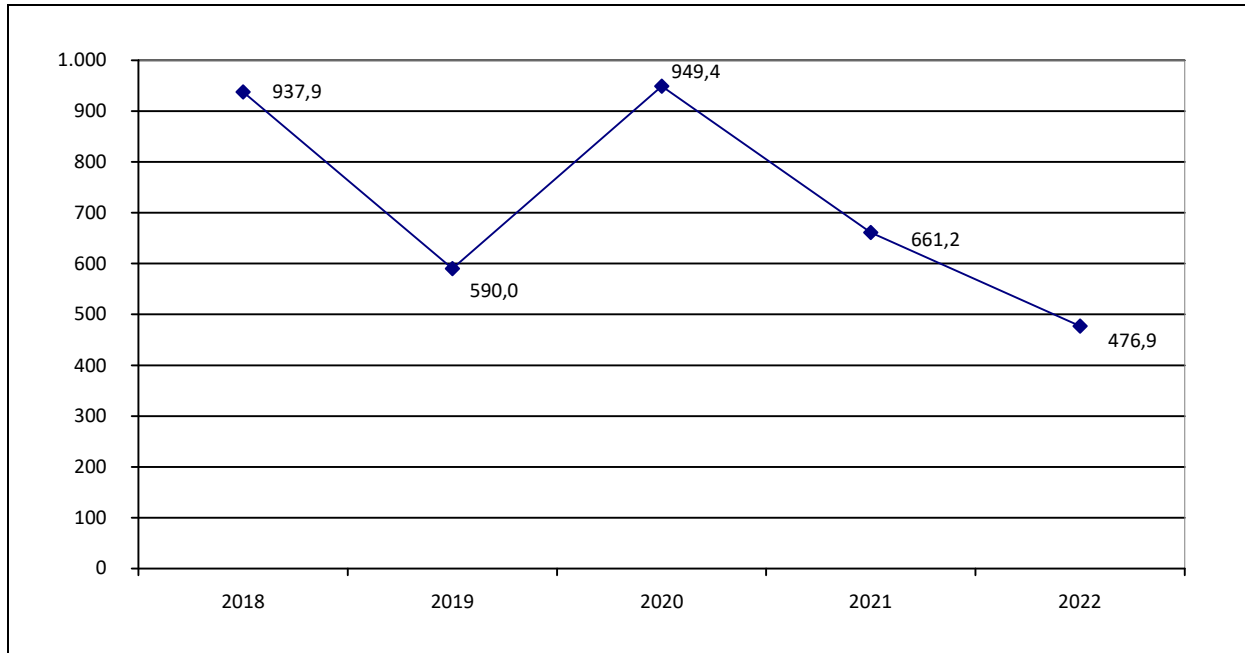
Der Materialaufwand und die Abschreibungen liegen mit 7.344 T€ um 66 T€ unter dem Vorjahreswert von 7.410 T€. Geringere Aufwendungen für den Strombezug durch die Reduzierung der EEG-Umlage kompensierten zum größten Teil höhere Aufwendungen für Hilfs- und Zusatzstoffe sowie gestiegene Abschreibungen.



Die Erträge aus Auflösungen von Sonderposten nach § 21 Abs. 4 - 6 EigVO betragen 919 T€ (Vorjahr 909 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 18,6 % von 558 T€ in 2021 auf 662 T€ im Berichtsjahr, vorrangig durch gestiegene Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung an Gebäuden und baulichen Anlagen und für Betriebs- und Geschäftsausstattung.

**Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2018 - 2022 (in T€)**



### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Zweckverbandes verringerte sich zum 31. Dezember 2022 gegenüber dem Vorjahr um 244 T€ von 64.631 T€ auf 64.387 T€. Das Anlagevermögen sank von 53.633 T€ auf 52.743 T€ und macht 81,9 % (Vorjahr 83,0 %) der Bilanzsumme aus. Das Eigenkapital stieg auf 44.439 T€ (Vorjahr 43.963 T€) an. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag nach der Verwaltungsvorschrift zur Eigenbetriebsverordnung - VVEigVO - (Eigenkapital im Verhältnis zu der um die Sonderposten für Investitionszuschüsse und empfangenen Ertragszuschüssen gekürzten Bilanzsumme) 97,8 % (Vorjahr 97,6 %). Die Sonderposten mit Rücklageanteil verminderten sich gegenüber dem Vorjahr von 19.557 T€ auf 18.943 T€ um 614 T€.

Die Zahlungsfähigkeit des Zweckverbandes war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

---

### Ausblick

Für das Wirtschaftsjahr 2023 erwartet der Zweckverband auf der Grundlage des bestätigten Wirtschaftsplans ein Ergebnis in Höhe von 256 T€. Für Investitionen in die Wasserversorgung wurden 300 T€ und die Abwasserbeseitigung 1.200 T€ in den Plan eingestellt, die aus Eigenmitteln und ohne Aufnahme von Krediten finanziert werden. Schwerpunkte sind der weitere Ausbau der Ver- und Entsorgungsanlagen im Verbandsgebiet. Dazu zählen ein weiterer Bauabschnitt der Abwasserdruckrohrleitung vom Kameruner Weg zur Kläranlage Waren, die Erneuerung der Abwasserleitung in der Rosa-Luxemburg-Straße im Zusammenhang mit dem Straßenbau und die Erschließung des B-Plan-Gebietes 24a in Waren (Müritz). In der Gemeinde Möllenhagen (Am Burgwall) wird die Trinkwasserleitung und Abwasserleitung ebenfalls im Zusammenhang mit

Straßenbaumaßnahmen der Gemeinde erneuert. Der Bau der Trinkwasserleitung von Waren (Müritz) nach Jabel und Damerow wird fortgesetzt, um diese beiden Gemeinden ab ca. 2024/2025 über das Wasserwerk Warenschhof mit Trinkwasser zu versorgen.

---

## Risiken

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage belegt, dass der Verband auf der Basis stabiler Verhältnisse wirtschaftet. Als Risikofaktoren des Zweckverbandes werden das Wegbrechen von Sonderkunden in der Stadt Waren (Müritz) und die sich abzeichnende demografische Entwicklung mit sinkenden Einwohnerzahlen in Mecklenburg-Vorpommern allgemein gesehen. Für die Zukunft ist deshalb tendenziell mit sinkenden Trinkwasserabsatz- und Abwasserentsorgungsmengen zu rechnen. Risikofaktoren aus technischer Sicht können im Bereich der Abwasserentsorgung auftreten, insbesondere bei den Hauptpumpwerken in Penzlin und Waren (Müritz) und bei der Kläranlage Waren. Durch planmäßige Wartungs- und Instandhaltungsleistungen an diesen besonderen Schwerpunkten kann dieses Risiko begrenzt werden. Weitere zusätzliche Kosten zeichnen sich in der immer aktueller werdenden Thematik Klärschlamm Entsorgung und Phosphorrückgewinnung ab. In diesem Zusammenhang sind auch die Aufwendungen für den Transport zu berücksichtigen. Im Wasserbereich findet durch die schrittweise Realisierung des Trinkwasserkonzeptes mit dem Bau von Verbindungsleitungen und Wegfall von Wasserwerken eine Zentralisierung statt. Damit erhöhen sich in der Regel die Trinkwasserqualität und die Versorgungssicherheit. Andererseits sind bei einer Störung eines Wasserwerkes oder bei einem Rohrbruch tendenziell mehr Einwohner betroffen. Die Ausfallrisiken werden minimiert durch die schrittweise technische Aufrüstung der zukünftigen Bestandwasserwerke mit Netzersatzanlagen und automatisierten Meldeanlagen sowie ein funktionierendes Bereitschaftssystem des Betriebsführers. Die Trinkwasserressourcen sind zukünftig noch sorgfältiger zu überwachen im Hinblick auf die perspektivische Reinhaltung. Zu den Kernaufgaben des Verbandes gehören der sichere und umweltfreundliche Betrieb der Wasser- und Abwassernetze und damit die Versorgungssicherheit für die Bevölkerung. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sind durch Preissteigerungen in sämtlichen Bereichen spürbar geworden. Ein deutlicher Anstieg der Strompreise ist bereits ab dem Jahr 2023 zu verzeichnen. Hinzu kommen steigende Inflationsraten. Eventuelle Betriebsschließungen, drohende Insolvenzen und zunehmende Forderungsausfälle sind nicht auszuschließen. Diese Feststellungen werden sich unweigerlich auf die zukünftigen Preise und Gebühren des Verbandes auswirken. Über das Ausmaß und die Risiken, die sich für die weitere Entwicklung des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes ergeben, sind derzeit nicht verlässlich abschätzbar. Das Thema „thermische Klärschlammverwertung“ wird in den nächsten Jahren alle Abwasserentsorger beschäftigen. Die neuen Verordnungen zur Klärschlammverwertung regeln den Einstieg in ein umfassendes Phosphorrecycling und beenden langfristig die bodenbezogene Verwertung von Schlämmen aus großen Kläranlagen. Durch eine weitgehende Harmonisierung mit der Düngemittelverordnung werden für die bodenbezogene Verwertung zusätzliche Untersuchungspflichten der Bodenproben eingeführt, die Feldrandlagerung auf eine Woche verkürzt und die Ausbringung im Wasserschutzgebiet, auch in der Zone 3, untersagt. Diese zahlreichen Detailregelungen haben in der Praxis spürbare Auswirkungen. Es werden insgesamt eine deutliche Reduzierung der landwirtschaftlichen Klärschlammverwertung und eine Zunahme der thermischen Behandlung erwartet. Da die Phosphorgewinnung aus den Aschen der Monoverbrennung als besonders effektiv eingeschätzt wird, wird die thermische Vorbehandlung in Monoverbrennungsanlagen an Bedeutung gewinnen. Da alle abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaften in unserem Land vor dieser neuen Aufgabe stehen, wurde in einem ersten Schritt die „Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern“ GmbH gegründet. Mit Notarvertrag vom 11.12.2018 wurde der Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband Gesellschafter der „Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern“ GmbH. Derzeit sind siebzehn abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaften mit über 300 Gemeinden in diesem Verbund. Davon haben jedoch drei Gesellschafter

ihren Austritt aus der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 erklärt. Ziel der Gesellschaft ist der Bau und Betrieb einer Klärschlammverwertungsanlage. Gegenwärtig läuft das Genehmigungsverfahren, nach dem der Genehmigungsantrag zur Errichtung einer Klärschlamm-Mono-verwertungsanlage in Rostock gestellt wurde. Aufgrund der stark gestiegenen Baupreise wurden in der Gesellschaft nochmals die Anlagengröße und eine Variante mit zwei kleineren Anlagen an unterschiedlichen Standorten geprüft, um die Transportkosten zu optimieren. Im Dezember letzten Jahres hatte die Gesellschaft sich für eine angepasste Lösung für die Klärschlammverwertung entschieden.

Es soll am Standort Rostock nunmehr eine Anlage mit einer Kapazität von ca. 50.000 Tonnen Klärschlamm pro Jahr errichtet und die restlichen Mengen am Markt ausgeschrieben werden. Je nach Marktentwicklung kann eine weitere Anlage im Einzugsgebiet der "Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern" GmbH errichtet werden. Der Bau der Anlage in Rostock lohnt sich in jedem Fall, da dadurch weiterhin ein Großteil der Klärschlammverwertung der Gesellschaft und Teil der Daseinsvorsorge weiterhin in kommunaler Hand sind und bleiben. Damit kann eine langfristige Unabhängigkeit vom Markt und somit die Einflussmaßnahme Dritter verwehrt werden. Das Genehmigungsverfahren dauert nun mehr als zwei Jahre, von einem zeitnahen Erhalt der Genehmigung ist auszugehen. Der aktuelle Zeitplan sieht ein Baubeginn noch Ende 2024 vor, mit dem Fertigstellungsende 2027.

Die Beteiligung an der "Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern" GmbH wird immer noch als vorteilhaft angesehen, da wir nicht auf den Markt angewiesen sind und ohne Klärschlammtourismus auch der gesetzlichen Forderung des Phosphorrecyclings nachkommen. Die konkret zu erwartenden Entgelte können erst nach Erhalt der finalen Angebote bei der Generalübernehmerausschreibung und nach der Submission der Ausschreibung berechnet werden. Bis dahin sind Verträge für die landwirtschaftliche Klärschlammverwertung abgeschlossen. Der Vorstandsvorsteher sieht zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes keine bestandsgefährdenden Risiken.

**Bilanz der Jahre 2018 - 2022 in T€**

<b>Aktiva</b>					
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	55.708,1	54.904,4	54.382,3	53.633,5	52.742,8
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	-	-	-	-	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.260,5	1.443,4	1.194,6	1.298,6	1.291,5
Schecks, Kassenbestand	6.278,9	7.027,8	8.930,4	9.698,5	10.352,3
	<b>63.248,5</b>	<b>63.375,6</b>	<b>64.507,3</b>	<b>64.630,6</b>	<b>64.386,6</b>
<b>Passiva</b>					
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	25,6	25,6	25,6	25,6	25,6
Allgemeine Rücklagen	40.798,4	41.736,4	42.326,4	43.275,8	43.936,9
Jahresüberschuss	938,0	590,0	949,4	661,2	476,9
	<b>41.761,9</b>	<b>42.351,9</b>	<b>43.301,3</b>	<b>43.962,5</b>	<b>44.439,4</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	19.017,6	18.928,6	19.123,5	19.101,3	18.522,3
<b>C. Sonderposten aus Abwasserabgabe nach § 10 ABwAG</b>	582,0	539,4	496,8	455,9	421,0
<b>D. Empfangene Ertragszuschüsse</b>	579,4	219,3	21,2	10,2	-
<b>E. Rückstellungen</b>	420,8	399,6	403,0	279,7	246,5
<b>F. Verbindlichkeiten</b>	886,5	926,7	1.151,3	811,0	747,4
<b>G. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,1	10,1	10,1	10,1	10,1
	<b>63.248,5</b>	<b>63.375,6</b>	<b>64.507,3</b>	<b>64.630,6</b>	<b>64.386,6</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2018 - 2022 in T€

	2018	2019	2020	2021	2022
1. Umsatzerlöse	7.576,9	7.452,7	7.970,7	7.818,6	7.612,4
2. Sonstige betriebliche Erträge	43,5	41,4	28,9	53,2	46,6
3. Materialaufwand	4.372,2	4.530,9	4.546,7	4.852,2	4.751,4
4. Abschreibungen	2.587,1	2.658,5	2.682,0	2.558,2	2.593,2
5. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	960,1	966,9	966,2	908,8	918,9
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	583,3	595,3	660,1	558,4	662,3
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,2	2,6	1,2	0,3	1,5
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-	-	-	0,4	-
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-99,8	-87,6	127,5	145,3	93,9
10. Sonstige Steuern	-1,3	-1,3	1,3	5,2	1,8
<b>11. Jahresüberschuss/fehlbetrag</b>	<b>938,0</b>	<b>590,0</b>	<b>949,4</b>	<b>661,2</b>	<b>476,9</b>

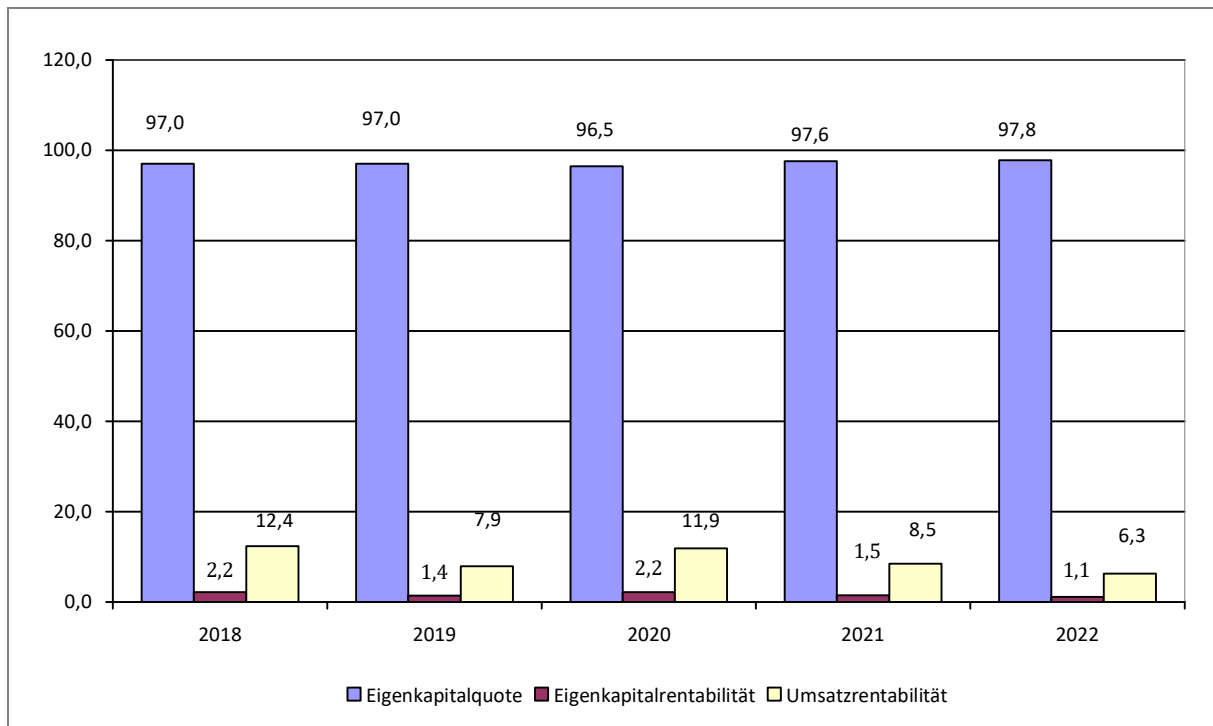
## Bilanz- und sonstige Kennzahlen 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
1. Eigenkapitalquote (in %)	97,0*	97,0	96,5	97,6	97,8
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	2,2	1,4	2,2	1,5	1,1
3. Umsatzrentabilität (in %)	12,4	7,9	11,9	8,5	6,3
4. Liquidität 1. Grades (in %)	480,5	758,4	775,7	1.195,9	1.385,2
5. Liquidität 2. Grades (in %)	575,7	912,8	878,4	1.355,2	1.556,7
6. Liquidität 3. Grades (in %)	575,7	912,8	878,4	1.355,2	1.556,7
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	2.007	1.757	2.947	1.734	2.039
7.2. aus Investitionstätigkeit	-1.454	-1.845	-2.163	-1.811	1.691
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	8	836	-1.118	846	305

\* Angabe lt. Prüfbericht des Jahres 2019

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

**Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2018 - 2022 (in %)**



Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 beträgt die **Liquidität 1. Grades** (Deckung der kurzfristigen Verbindlichkeiten durch flüssige Mittel) 1.385,2 %, die **Liquidität 2. Grades** (Deckung der kurzfristigen Verbindlichkeiten durch flüssige Mittel zuzüglich kurzfristiger Forderungen) 1.556,7 %. Da der Verband über keine Vorräte verfügt, liegt die **Liquidität 3. Grades** ebenfalls bei 1.556,7%. Die Zahlungsfähigkeit des Zweckverbandes war im Berichtsjahr jederzeit gegeben. Der **Cashflow** aus laufender Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu decken. Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2022 nahm um 653 T€ zu.